

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 82.641 van 4 oktober 1999
in de zaak A. 67.798/IX-1095.**

In zake : 1. Frans DE COENSEL,
2. Annie DE MOOR,
die woonplaats kiezen bij
advocaat W. VAN DER GUCHT,
kantoor houdende te GENT,
Sint-Denijslaan 201

tegen :

het openbaar centrum voor maatschappelijk
welzijn (OCMW) van SINT-LIEVENS-HOUTEM,
dat woonplaats kiest bij
advocaat E. FLAMEE,
kantoor houdende te SINT-LIEVENS-HOUTEM,
Polbroek 4.

D E R A A D V A N S T A T E , I X e K A M E R ,

Gezien het verzoekschrift dat Frans DE COENSEL en Annie DE MOOR op 23 februari 1996 hebben ingediend om de vernietiging te vorderen van "de beslissing van de O.C.M.W.-raad van de gemeente Sint-Lievens-Houtem dd. 29 juni 1995 waarbij besloten werd het perceel land, gelegen te Sint-Lievens-Houtem, sectie E nr. 325/B en 325/A te verkopen aan de S.K. VLIERZELE";

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 29 april 1998 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 28 juli 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 september 1999;

Gehoord het verslag van voorzitter J. BORRET;

Gehoord de opmerkingen van advocaat F. DIEU, die loco advocaat W. VAN DER GUCHT verschijnt voor verzoekers, en van advocaat Cl. VAN DER STICHELEN, die loco advocaat E. FLAMEE verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-wnd. afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Over de gegevens van de zaak.

Overwegende dat de gegevens van de zaak kunnen worden samengevat als volgt :

1.1. Verzoekers verklaren dat zij eigenaar zijn van gronden, gelegen te Sint-Lievens-Houtem, kadastraal bekend onder "4e afdeling, Vlierzele, sectie E nrs. 280/E, 281/T, 284/U, 284/Y, 284/R, 284/S, 288/X, 327/B en 328/B".

De percelen nrs. 288/x en 327/b palen aan gronden die eigendom zijn van het OCMW van Sint-Lievens-Houtem, met name aan het perceel kadastraal bekend onder het nr. 325/a.

Die overheid is tevens eigenaar van een perceel grond bekend onder het kadastraal nummer 325/b, perceel dat van voornoemd perceel nr. 325/a gescheiden wordt door de Zavelstraat, zijnde de buurtweg nr. 27.

Een deel van het perceel nr. 325/a, namelijk het stuk gelegen tussen voornoemde buurtweg en de eigendom (288/x en 327/b) van verzoekers is door het OCMW verpacht aan "S.K. Vlierzele", die dit perceel gebruikt als parking.

1.2. Op 6 januari 1993 deelt notaris VAN DER BRACHT aan het OCMW mede dat de tweede verzoeker belangstelling heeft voor de aankoop van voormelde percelen nrs. 325/a en b en "dit voornamelijk met de bedoeling om er parkeergelegenheid te kunnen creëren voor het grootwarenhuis en feestzaal gelegen in hun eigendom te Vlierzele, Oordegemstraat en Zandstraat". Hij vraagt of het OCMW belangstelling heeft voor de verkoop.

1.3. Op 1 maart 1993 antwoordt het OCMW de notaris wat volgt :

"De raad van het O.C.M.W. heeft in zitting van 24.2.1993 beslist een gunstig gevolg te geven aan uw schrijven tot verkoop van het perceel 325/B.

Het perceel zal echter in zijn totaliteit niet aan verzoeker kunnen verkocht worden omdat de huidige huurders, ook kandidaat-kopers niet mogen benadeeld worden.

Het perceel wordt aan vier personen verhuurd :

- VAN DE SIJPE Willy 26A15CA
- AELTERMAN André 5A40CA
- DE MEYER Marc 26A20
- SK Vlierzele 5A50CA.

Er zal een landmeter worden aangesteld die een splitsing van het perceel zal opmaken.

Er zal rekening worden gehouden met bepaalde omstandigheden ten einde niemand te benadelen.

Ook heeft de raad beslist dat alle kosten tot verkoop door alle partijen gezamenlijk zullen moeten gedragen worden.

Mogen we u verzoeken het akkoord met dit voorstel te willen vragen aan verzoekster".

1.4. Notaris VAN DER BRACHT stuurt, op 4 maart 1993, een kopie van voormeld schrijven aan de eerste verzoeker en vraagt hem "om eventueel zelf te reageren i.v.m. dit schrijven of een mogelijke reactie samen met mij te bespreken".

Uit geen gegeven van de zaak blijkt dat verzoekers op voormeld schrijven hebben gereageerd.

Op 29 december 1994 schrijft het OCMW aan "S.K. Vlierzele" wat volgt :

"Betreft : onderhandse verkoop landbouwgronden.

De raad van het O.C.M.W. heeft beslist alle landbouwpercelen die minder dan 1.000,- en 2.000,- pacht per jaar opbrengen onderhands te verkopen.

Vermits u pachter bent van het perceel nr. E 325 grootte 5A50 wordt u de mogelijkheid geboden deze grond aan te kopen aan de prijs van 40.- de ca (m²).

Indien u wenst deze grond te kopen, wordt uw antwoord ingewacht ten laatste op 31 januari 1995.

...".

1.5. Op 11 januari 1995 deelt S.K. Vlierzele VZW aan het OCMW mede dat zij "dit perceel grond wenst aan te kopen aan de door U bepaalde voorwaarden".

1.6. Blijkens het proces-verbaal van schatting van de ontvanger der registratie van het kantoor Zottegem, van 5 mei 1995, wordt het betrokken perceel geschat op 63.000 fr. (120 fr./m²).

1.7. Op 29 juni 1995 besluit de raad van het OCMW het perceel aan S.K. Vlierzele onderhands te verkopen voor de prijs van 85.000 fr. (160 fr./m²).

Die vereniging gaat, op 9 november 1995, "akkoord met de aankoop zoals voorgesteld".

1.8. Op 9 november 1995 stellen verzoekers in een aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lievens-Houtem gericht bezwaar naar aanleiding van een door dit college georganiseerd openbaar onderzoek betreffende verbeteringswerken aan de Zavelstraat (buurtweg nr. 27), onder meer wat volgt :

"Verder werd ons reeds lang beloofd dat een gedeelte van de grond, eigendom van het O.C.M.W., en aanpalende aan onze eigendom (feestzaal) door ons zou kunnen aangekocht worden. Tot op heden is dit nog steeds bij beloften gebleven. In deze zaak zouden wij dan ook een concreet antwoord willen".

1.9. De verkoopakte van het aan S.K. Vlierzele verkochte perceel wordt op 21 december 1995 verleden voor notaris E. JANSSENS en geregistreerd op 27 december 1995.

1.10. Op 28 december 1995 deelt het OCMW, als antwoord op verzoekers' "schrijven van 9.11.1995 aan gemeentebestuur", hun mede dat "de raad in zitting van 29 juni 1995 een beslissing heeft genomen om een gedeelte van het perceel 325 te verkopen aan S.K. Vlierzele" en dat de verkoopakte werd verleden op 21 december 1995.

2. Over de ontvankelijkheid van het beroep.

2.1. Overwegende dat in hun verzoekschrift verzoekers hun belang bij hun beroep als volgt uiteenzetten :

"De eigendom van verzoekers paalt aan het perceel land te Sint-Lievens-Houtem, sectie E, nr. 325/B en 325/A, hetwelk in eigendom toebehoorde aan het O.C.M.W. van Sint-Lievens-Houtem.

Hen werd bij schrijven van 1 maart 1993 door het O.C.M.W. van Sint-Lievens-Houtem de belofte gedaan dat zij minstens een gedeelte van het perceel 325 in eigendom van het O.C.M.W. zouden kunnen aankopen.

Door de verkoop aan S.K. Vlierzele zonder hierdoor te zijn geraadpleegd werden verzoekers benadeeld als kandidaat-kopers.

Er bestaat derhalve een duidelijk geïndividualiseerd verband tussen de bestreden beslissing en verzoekers.";

2.2. Overwegende dat aangenomen moet worden dat diegene die stelt gegadigde te zijn voor het verwerven van een goed toebehorend aan een overheid, principieel belang heeft bij de vernietiging van het besluit waarbij die overheid besluit dit goed te verkopen aan een derde; dat in de onderhavige zaak dan toch de tweede verzoekster zich uitdrukkelijk gegadigde heeft verklaard, via de brief van 6 januari 1993 van notaris VAN DER BRACHT; dat verzoekers van het met de brief van 1 maart 1993 gegeven antwoord van het OCMW op die brief echter een gesimplificeerde versie geven door te schrijven dat bij de brief van het OCMW hun "de belofte (werd) gedaan dat zij minstens een gedeelte van het perceel 325 in eigendom van het OCMW zouden kunnen aankopen"; dat in dit schrijven een gedetailleerd voorstel werd gedaan en dat het schrijven eindigde met het duidelijke verzoek "het akkoord met dit voorstel te willen vragen aan verzoekster"; dat verzoekers op dat schrijven niet hebben gereageerd, al werden ze daartoe door notaris VAN DER BRACHT met zijn brief van 4 maart 1993 uitgenodigd;

Overwegende dat de uiteenzetting die verzoekers van hun belang geven, dus in feite faalt waar zij er zich over beklagen dat de bestreden beslissing tot verkoop werd genomen zonder dat ze, in weerwil van de hun met de brief van het OCMW gedane beloften, werden geraadpleegd; dat ze wel degelijk geraadpleegd zijn, maar verzuimd hebben aan die raadpleging enig gevolg te geven;

Overwegende dat de verwerende partij dus terecht aan verzoekers het rechtens vereiste belang kan ontzeggen waar zij dat belang steunen op haar brief van 1 maart 1993; dat de exceptie van ontstentenis van belang dus moet worden aangenomen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op achtduizend frank, komen ten laste van verzoekers.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vier oktober 1900 negenennegentig, door de IXe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BORRET,	voorzitter,
	A. BEIRLAEN,	staatsraad,
	L. HELLIN,	staatsraad,
Mevr.	S. VAN AELST,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. VAN AELST.

J. BORRET.