

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 83.194 van 28 oktober 1999
in de zaak A. 85.606/XII-2152.**

In zake : de NV DB-INVEST,
die woonplaats kiest bij
advocaten P. PEETERS en D. DE KEUSTER,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Brederodestraat 13

tegen :

de Nationale Maatschappij van de Belgische
Spoorwegen NV (NMBS),
die woonplaats kiest bij
advocaat D. D'HOOGHE,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Henri Wafelaertsstraat 47-51, bus 1.

tussenkomen de partij :

de NV ROBELCO,
die woonplaats kiest bij
advocaten J. GHYSELS, P. FLAMEY en PARTNERS,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Aarlenstraat 25.

D E R A A D V A N S T A T E, XIIe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de
NV DB-INVEST op 20 juli 1999 heeft ingediend om de
schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de
beslissing van de NMBS, genomen op 18 maart 1999, om een
perceel grond, gelegen tegenover het station van
Mechelen, te verkopen aan de NV ROBELCO;

Gezien het gelijktijdig ingediende verzoek-
schrift, waarbij dezelfde verzoekende partij de
vernietiging vordert van dezelfde beslissing;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur
J. STEVENS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
partijen;

Gelet op de beschikking van 13 september
1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op
28 september 1999;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter
J. DE BRABANDERE;

Gehoord de opmerkingen van advocaten
P. PEETERS en D. DE KEUSTER, die verschijnen voor de
verzoekende partij, van advocaat D. D'HOOGHE, die
verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat
J. GHYSELS, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het andersluidend advies van
auditeur J. STEVENS;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI,
hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State,
gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op het bij artikel 90, § 3, van de
gecoördineerde wetten op de Raad van State vereiste
advies;

Overwegende dat de NV ROBELCO met een
verzoekschrift van 18 augustus 1999 heeft gevraagd om in
het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

1. Over de gegevens van de zaak.

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

1.1. De verzoekende partij en haar dochter de NV STANHOPE-MILLER leggen in 1996 interesse aan de dag om een perceel grond toebehorende aan de verwerende partij en gelegen nabij het station van Mechelen aan te kopen of in erfpacht te nemen teneinde er gebouwen op te richten.

De verwerende partij is het idee genegen mits de eventuele koper in een aantal parkeerplaatsen zou voorzien ten behoeve van de treinreizigers.

1.2. De verwerende partij wordt in de loop van 1998 eveneens gecontacteerd door de NV ROBELCO, huidige verzoekster in tussenkomst.

1.3. Met brief van 3 november 1998 aanvaardt de verwerende partij principieel het op 24 augustus en 8 oktober 1998 door de NV ROBELCO gedane aanbod tot aankoop tegen de prijs van 83 miljoen frank, met aanleg van minimum 200 ondergrondse parkeerplaatsen ter beschikking van het publiek.

1.4. Met brief van 27 januari 1999 doet de verzoekende partij opnieuw van haar interesse blijken. Zij verklaart zich verwonderd te vernemen dat er reeds ver gevorderde gesprekken zijn met een derde.

1.5. Deze interesse uit verzoekster nogmaals in een telefax van 10 februari 1999, blijkens welke zij ervan op de hoogte is dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen gereduceerd wordt van 390 tot 200.

1.6. Op 17 februari 1999 antwoordt de verwerende partij dat haar onderhandelingen met een privé-partner

in een ultiem stadium verkeren en zij na haar laatste brief van 29 juli 1996 aan verzoekster geen nieuws meer had vernomen.

1.7. Op 18 maart 1999 sluiten de verwerende en de tussenkomende partij een onderhandse overeenkomst waarbij het bewuste onroerende goed verkocht wordt voor 83 miljoen frank, onder drie opschortende voorwaarden en met de bijzondere voorwaarden van vrijwaring van de parkeerplaatsen buiten aan de Stationstraat en een bijkomend ondergronds niveau van minstens 200 publiek toegankelijke parkeerplaatsen voor NMBS-reizigers. De daarvan afscheidbare beslissing van de verwerende partij dient als voorwerp van de onderhavige vordering tot schorsing te worden beschouwd.

1.8. Met aangetekende brief van 29 maart 1999 vraagt een namens verzoekster optredend advocatenbureau :

"Naar mijn cliënte vernomen heeft, zou dit stuk grond intussen reeds verkocht zijn aan een particuliere partij.

Mag ik u vragen mij te willen mededelen of u deze verkoop kan bevestigen of ontkennen? Indien inderdaad verkocht werd, verzoek ik u mij tevens te willen mededelen welke procedure voor de vervreemding werd gevolgd?".

1.9. Op 13 april 1999 antwoordt de verwerende partij :

"Wij hebben enkele jaren geleden contacten gehad met NV Stanhope - Miller, Leuvensesteenweg 290, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, die uiteindelijk op 29.07.1996 stopgezet bleken, daar noch mondeling, noch schriftelijk van de tegenpartij verdere berichtgeving kwam. Voor onze maatschappij was als dusdanig dan ook de belangstelling voor het betreffende ontwerp van bovenvermelde firma of met haar gebonden maatschappijen verdwenen.

Een andere promotor heeft vervolgens met onze Maatschappij contact opgenomen in de 2de helft 1998 evenals met de Stadsadministratie om tot een

invulling van grotendeels de NMBS-gronden en een deel van de Stadsgronden te kunnen komen.

Op het ogenblik dat de onderhandelingen tussen de 3 partijen Stad, NMBS en promotor reeds vergevorderd waren, is NV DB-Invest bij de NMBS opgedaagd met de vraag om het project Stanhope Miller uit te voeren op basis van de eerdere voorgestelde financiële voorwaarden. Niettegenstaande de weinig orthodoxe wijze van behandeling van een dossier door NV Stanhope-Miller en NV DB-Invest hebben wij het originele project Stanhope - Miller op zijn financiële potenties nagezien.

Na afweging van de dossiers zijn wij tot de conclusie gekomen dat een overeenkomst met opschortende voorwaarden met de interessantste kandidaat kon worden opgesteld".

1.10. De raadsman van DB-Invest vraagt met brief van 27 april 1999 opnieuw mede te delen welke de gevolgde procedure was, waarop de verwerende partij met brief van 21 mei 1999 antwoordt :

"Ik begrijp niet goed uw vraag naar de gevolgde procedure bij de verkoop van de grond aan het Stationsplein te Mechelen. Het gaat hier immers om een verkoop die aan geen specifieke regelgeving onderworpen is, en niet om een overheidsopdracht.

U beschikt over geen jurisdictioneel beroep dat u toelaat de nietigheid te vorderen van deze verkoopsovereenkomst, tenzij deze overeenkomst de openbare orde zou schenden.

Tot slot wijs ik u erop dat uw cliënte weliswaar bij brief van 11 januari 1996 om een optie voor een periode van 2 jaar verzocht op het betrokken terrein, doch nadien heeft uw cliënte niet verder gereageerd. Zij heeft zelfs niet gereageerd op onze brief van 29 juli 1996. Op het ogenblik dat de NMBS onderhandelingen voerde met NV Stanhope - Miller voor de overdracht van betreffende gronden, met name in de tweede helft van 1998, mocht zij er dan ook terecht van uitgaan dat uw cliënte niet langer geïnteresseerd was vermits de door uw cliënte gevraagde optie van 2 jaar reeds overschreden was en zij geen enkele reactie meer had vertoond. Er werd dan door uw cliënte weliswaar opnieuw contact opgenomen op 27 januari 1999, doch dit was meer dan drie jaar na haar eerste brief en na de door haar gevraagde optie gedurende 2 jaar. Ondanks dit alles heeft de NMBS alsnog beide projecten vergeleken, dat van uw cliënte en dat van NV Stanhope - Miller doch vermits het project van laatstgenoemde voor haar het voordeligst was, ondertekende de NMBS op 18 maart 1999 de onderhandse overeenkomst met NV Stanhope - Miller.

Ik zie dan ook niet in op basis van welke gronden uw cliënte zich zou kunnen verzetten tegen deze verkoopsovereenkomst".

1.11. Op 4 juni 1999 verschijnt in het tijdschrift "Expertise" een artikel aangaande het vastgoedproject dat ROBELCO zal realiseren bij het station van Mechelen;

2. Over de ontvankelijkheid van de vordering.

2.1. Overwegende dat zowel de verwerende als de tussenkomende partij aanvoeren dat de vordering onontvankelijk is *ratione temporis*, omdat uit verzoeksters brief van 29 maart 1999 en het antwoord daarop van 13 april 1999 blijkt dat verzoekster reeds einde maart kennis had van de beslissing om de gronden te verkopen aan een derde persoon, hetzij meer dan zestig dagen vooraleer zij haar huidige vordering op 20 juli 1999 instelde;

2.2.1. Overwegende dat, ervan uitgaande dat de bestreden beslissing noch moest worden gepubliceerd noch aan verzoekster ter kennis moest worden gebracht, de termijn waarover zij beschikte om er een beroep bij de Raad van State tegen in te stellen inging daags nadat zij er feitelijk kennis van had; dat die feitelijke kennis niet vereist dat de belanghebbende kennis heeft van de volledige tekst van de beslissing, wel dat hij een voldoende kennis heeft van de inhoud en draagwijdte ervan;

2.2.2. Overwegende dat het in deze gaat om de beslissing een terrein onder bezwarende titel af te staan aan een privé-persoon; dat een aantal voorname gegevens daarbij zijn, buiten louter het feit dat de beslissing om te vervreemden genomen werd: de identiteit van de verwerver, de vorm van de transactie, de prijs, de bijzonderste voorwaarden waaronder deze geschiedt;

dat, om te besluiten dat verzoekster op 29 maart of 13 april 1999 kennis had van de bestreden beslissing, weliswaar niet vereist is dat zij met zekerheid kennis had van al die gegevens, zij nochtans over een aantal ervan zekerheid moest hebben en andere met een redelijk grote mate van zekerheid moest kunnen vermoeden; dat ook rekening mag worden gehouden met de ijver welke zij aan de dag heeft gelegd om nadere kennis te verwerven;

2.2.3. Overwegende dat in de onderhavige zaak kan worden vastgesteld dat de verwerende partij aan verzoekster nooit duidelijke informatie heeft verstrekt ondanks herhaalde verzoeken; dat zij na de brief van 29 maart 1999 waarin verzoekster vraagt te bevestigen of het juist is dat het goed intussen werd verkocht -en niet : affirmeert te weten dat het werd verkocht- enkel geantwoord heeft tot de conclusie gekomen te zijn "dat een overeenkomst met de interessantste kandidaat kon worden opgesteld"; dat verzoeksters latere vragen betreffende de juiste procedure en voorwaarden evenmin werden beantwoord en in de brief van 21 mei 1999, overigens verzonden minder dan zestig dagen voor het instellen van de vordering, de naam van de koper bij vergissing zelfs werd vervangen door die van de dochteronderneming van verzoekster; dat men voorts moeilijk van verzoekster kon verwachten, zoals de tussenkomende partij doet, dat zij zou betrouwen op de informatie verstrekt door haar concurrente; dat in de huidige stand van de rechtspleging bijgevolg niet kan worden aangenomen dat verzoekster meer dan zestig dagen vooraleer zij haar vordering instelde van de bestreden beslissing een voldoende kennis had; dat de exceptie niet opgaat;

2.3. Overwegende dat het auditoraatsverslag en de debatten ter terechtzitting beperkt zijn gebleven tot de ontvankelijkheid *ratione temporis*; dat er aanleiding is om de debatten te heropenen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de NV ROBELCO in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De debatten worden heropend.

Artikel 3.

De zaak wordt voor verdere behandeling vastgesteld op de openbare terechtzitting van 23 november 1999 om 9.30 uur.

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

de HH.	J. DE BRABANDERE,	kamervoorzitter,
	A. VANDENDRIESSCHE,	staatsraad,
	J. BAERT,	staatsraad,
Mevr.	S. DOMS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

J. DE BRABANDERE.