



Repertoriumnummer 23/
Datum van uitspraak 31 maart 2023
Rolnummer 2019/122/A

Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op €	op €	op €

Niet aan te bieden aan de ontvanger

NEDERLANDSTALIGE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG BRUSSEL

4^{de} kamer
burgerlijke zaken

**gedeeltelijk eindvonnis – op tegenspraak –
aanstelling gerechtsdeskundige**

VON-DIV
B

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van:

De **STAD BRUSSEL**, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, met kantoren te 1000 Brussel, Anspachlaan 6,

met als advocaten mr. Jean-Pierre Fierens en mr. Gaetano Jannone, met kantoor te 1000 Brussel, Koningsstraat 145, jean-pierre.fierens@strelia.com en gaetano.jannone@strelia.com

en :

VZW **TENTOONSTELLINGSPARK VAN BRUSSEL**, afgekort “**BRUSSELS EXPO**”, met zetel te 1020 Brussel, Belgiëplein 1, en met ondernemingsnummer 0406.655.573,

met als advocaten mr. Vincent Ost, mr. Frank Judo en mr. Filip De Preter, met kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3, v.ost@liedekerke.com, f.judo@liedekerke.com en f.depreter@liedekerke.com

en :

1. NV **EUROSTADIUM OFFICES**, met zetel te 8900 Ieper, Zwaanhofweg 10, en met ondernemingsnummer 0632.550.361,
2. NV **EUROSTADIUM FOOT & HOSPITALITY**, met zetel te 8900 Ieper, Zwaanhofweg 10, en met ondernemingsnummer 0632.552.638,
3. NV **EUROSTADIUM PARK**, met zetel te 8900 Ieper, Zwaanhofweg 10, en met ondernemingsnummer 0873.057.903,
4. NV **GHELAMCO CAMPUS**, met zetel te 8900 Ieper, Zwaanhofweg 10, en met ondernemingsnummer 0632.555.905,
5. NV **PAVILION**, met zetel te 8900 Ieper, Zwaanhofweg 10, en met ondernemingsnummer 0632.555.410,
6. NV **GHELAMCO INVEST**, met zetel te 8900 Ieper, Zwaanhofweg 10, en met ondernemingsnummer 0431.572.596,
7. CommV **GHELAMCO GROUP**, met zetel te 8900 Ieper, Zwaanhofweg 10, en met ondernemingsnummer 0879.623.417,

met allen als advocaten mr. Benoît Allemeersch, mr. Wim De Meester en mr. Anne-Sophie Houtmeyers, met kantoor te 1800 Vilvoorde, Medialaan 28B, benoit.allemeersch@quinz.be, wim.demeester@quinz.be en anne-sophie.houtmeyers@quinz.be, en mr. Dirk Van Gerven, mr. Jens Mosselmans en mr. Stef Feyen, met kantoor te 1000 Brussel, Terhulpesteenweg 120, dirk.vangerven@nautadutilh.com, jens.mosselmans@nautadutilh.com en stef.feyen@nautadutilh.com

en :

VZW **EURO BRUSSELS 2020 (ontbonden en vereffend)**, met zetel te 1020 Brussel, Houba de Strooperlaan 145, en met ondernemingsnummer 0546.889.463, met als vereffenaar de heer Vincent Redaelli, vaste vertegenwoordiger van de NV PIXYS & CO, met zetel te 1170 Brussel, Terhulpesteenweg 150, en met ondernemingsnummer 0870.855.508,

met als advocaten mr. Daan De Jaeger en mr. Willem De Vos, met kantoor te 1150 Brussel, Tervurenlaan 270, daan.dejaeger@monardlaw.be en willem.devos@monardlaw.be , en mr. Philip Walravens en mr. Julie Borgerhoff, met kantoor te 1050 Brussel, Boondaalsesteenweg 6, pwalravens@verwal.net , jborkerhoff@verwal.net

en :

CV **PGP**, met zetel te 1020 Brussel, Belgiëplein 1, en met ondernemingsnummer 0651.652.136,

met als advocaten mr. Alain François, met kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 99, alain.francois@eubelius.com, en mr. Steven Callens, met kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 250 (10), steven.callens@simontbraun.be

en :

Vennootschap naar Iers recht **APEC ARCHITECTURAL ENGINEERING PROJECTS LIMITED**, met zetel te Ierland, W91X62T Blessington, County Wicklow, Corner House, Main Street, en met ondernemingsnummer 390403,

met als advocaat mr. Caroline Clijmans, met kantoor te 2000 Antwerpen, Madrasstraat 70 bus 1.01, cc@r-k.be

en :

CV **NEO**, met zetel te 1020 Brussel, Belgiëplein 1, en met ondernemingsnummer 0552.737.177,

met als advocaten mr. France Vlassembrouck, met kantoor te 1000 Brussel, Koningsstraat 145, france.vlassembrouck@strelia.com , en mr. Dirk van Liedekerke, met kantoor te 1170 Brussel, Terhulpesteenweg 178, dirk.vanliedekerke@cms-db.com

en :

1. BV **BAM INTERBUILD**, met zetel te 2600 Antwerpen, Borsbeeksebrug 22 bus 7, en met ondernemingsnummer 0420.902.596,
2. BV **STADSBADER CONTRACTORS**, met zetel te 1120 Brussel, Antoon van Osslaan 1 bus 2, en met ondernemingsnummer 0452.702.265,
3. Vennootschap naar Duits recht **AG ZECH HOCHBAU**, met zetel te Duitsland, 70191 Stuttgart, Mönchhaldenstrasse 26, en met ondernemingsnummer HRB 722643,
4. Vennootschap naar Nederlands recht **BV BAM BOUW EN TECHNIEK**, met zetel te Nederland, 3981 AZ Bunnik, Regulierenring 6, en met ondernemingsnummer KvK 30195841,

met als advocaten mr. Marco Schoups, mr. Kris Lemmens en mr. Maarten Somers, met kantoor te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 6-8, marco.schoups@schoups.be, kris.lemmens@schoups.be, maarten.somers@schoups.be

*

In deze zaak spreekt de rechtbank het volgende vonnis uit.

Het vonnis wordt uitgesproken in eerste aanleg, na tegenspraak.

Artikel 2 van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werd toegepast voor het opmaken van de akten van rechtspleging die aan dit vonnis voorafgingen.

De rechtbank heeft kennis genomen van de stukken van de rechtspleging, en in het bijzonder van :

- de dagvaarding van de NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion en de NV Ghelamco Invest, betekend op 18 december 2018 met een exploit van mr. Hessels, gerechtsdeurwaarder te Oostrozebeke ;
- de dagvaarding tot tussenkomst van de VZW Euro Brussels 2020, betekend op 6 februari 2019 met een exploit van mr. Van Schel, plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder, ter vervanging van mr. Sacré, gerechtsdeurwaarder te Koekelberg ;
- de dagvaarding tot tussenkomst van de CV PGP, betekend op 6 februari 2019 met een exploit van mr. Van Schel, plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder, ter vervanging van mr. Sacré, gerechtsdeurwaarder te Koekelberg ;
- het verzoek tot vrijwillige tussenkomst van de CommV Ghelamco Group, neergelegd op 14 februari 2019 ;

- de dagvaarding tot tussenkomst van de vennootschap naar Iers recht Apec Architectural Engineering Projects Limited, betekend op 4 maart 2019 met een exploitatie van mr. Sacré, plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder, ter vervanging van mr. De Smet, gerechtsdeurwaarder te Koekelberg ;
- de dagvaarding tot tussenkomst van de CV Neo, betekend op 3 april 2019 met een exploitatie van mr. Van Schel, plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder, ter vervanging van mr. Sacré, gerechtsdeurwaarder te Koekelberg ;
- het verzoek tot vrijwillige tussenkomst van de BV Stadsbader Contractors, de BV BAM Interbuild, de vennootschap naar Duits recht AG Zech Hochbau en de vennootschap naar Nederlands recht BV BAM Bouw en Techniek, neergelegd op 26 april 2019 ;
- het tussenvonnissen van 27 juli 2022 ;
- de “derde en syntheseconclusie” voor de stad Brussel en de VZW Brussels Expo, ingediend op 21 november 2022 ;
- de “aanvullende en syntheseconclusie” voor de NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion, de NV Ghelamco Invest en de CommV Ghelamco Group, ingediend op 30 december 2022 ;
- de “derde en hernemende conclusie” voor de BV BAM Interbuild, de BV Stadsbader Contractors, de vennootschap naar Duits recht AG Zech Hochbau en de vennootschap naar Nederlands recht BV BAM Bouw en Techniek, ingediend op 16 augustus 2022 ;
- de “derde en tevens hernemende conclusie” voor de vennootschap naar Iers recht Apec Architectural Engineering Projects Limited, ingediend op 31 mei 2022 ;
- de “derde en syntheseconclusie” voor de CV Neo, ingediend op 21 november 2022 ;
- de “syntheseconclusie” voor de VZW Euro Brussels 2020 in vereffening, ingediend op 30 december 2022 ;
- de “derde- en syntheseconclusie” voor de CV PGP, ingediend op 30 december 2022.

Met uitzondering van de CV PGP werd voor elk van de partijen een stukkenbundel ingediend.

Op de zittingen van 2, 3, 10 en 16 februari 2023 werden de advocaten van de partijen gehoord, waarna het debat werd gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

*

A. Vraag om stukken uit het debat te weren

1. De stad Brussel en de VZW Tentoonstellingspark van Brussel (hierna : “Brussels Expo”) vragen dat de rechtbank de stukken 274 en 276 van het stukkenbundel van de NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion, de NV Ghelamco Invest en de CommV Ghelamco Group (hierna gezamenlijk : “Ghelamco”) uit het debat zou weren. Zij viseren hiermee kennelijk de stukken die, na henummering, thans de stukken 287 en 290 uitmaken van de stukkenbundel van Ghelamco.

2. Artikel 736 van het Gerechtelijk Wetboek schrijft voor dat de partijen hun stukken aan elkaar moeten meedelen, alvorens er gebruik van te maken. Stukken die niet ten laatste tegelijk met de conclusies zijn overgelegd, moeten op grond van artikel 740 van het Gerechtelijk Wetboek uit het debat worden geweerd. Het wordt niet betwist dat de stukken 287 en 290 van Ghelamco niet aan de overige partijen werden meegedeeld. Die stukken moeten dan ook uit het debat worden geweerd.

3. Ghelamco zet uiteen dat de “vertrouwelijk neergelegde stukken 287 en 290” verslagen zijn van vergaderingen met UEFA, en dat zij zich in een overeenkomst met UEFA heeft verbonden tot geheimhouding van die verslagen. Zij vraagt de rechtbank niettemin om kennis te nemen van deze stukken en de toegang ertoe te beperken tot kennisname door de rechtbank, met uitsluiting van de andere partijen in het geding. Zij zet uiteen dat het de rechtbank niet verboden is om maatregelen te nemen om de vertrouwelijkheid van stukken te bewaren, ook wanneer deze geen bedrijfsgeheimen bevatten in de zin van artikel 871bis van het Gerechtelijk Wetboek. Als zodanig zouden de artikelen 736 en 740 van het Gerechtelijk Wetboek niet verhinderen dat een partij vertrouwelijke informatie enkel kenbaar maakt aan de rechter zonder deze mee te delen aan de overige partijen.

4. Het verbod om een overtuigingsstuk aan de rechter te bezorgen zonder de andere partijen de gelegenheid te geven hiervan vooraf kennis te nemen en hierover hun standpunt uiteen te zetten, is een essentiële regel ter vrijwaring van het recht op een eerlijk proces, dat verkondigd wordt door artikel 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Het verbod raakt aan fundamentele beginselen van het geding zoals het recht van verdediging, de wapengelijkheid, de openbaarheid en de loyale medewerking aan de bewijsverzameling. Een uitzondering op het verbod kan slechts worden ingesteld bij wet, waarbij erover dient te worden gewaakt dat de inperking van het recht van verdediging die eruit volgt, evenredig is met het hoger belang dat met die inperking zou worden gediend.

5. Ghelamco beroept zich niet op een wettelijke uitzondering. Zij beweert niet dat de stukken in kwestie bedrijfsgeheimen zouden bevatten in de zin van artikel 871bis van het Gerechtelijk Wetboek. De enkele omstandigheid dat een partij zich in een

overeenkomst met een derde heeft verbonden tot geheimhouding van een stuk, volstaat niet om een ernstige inbreuk op het recht op een eerlijk proces te kunnen verantwoorden. De vraag rijst overigens waarom Ghelamco zich ten overstaan van de rechter niet gebonden acht door die geheimhoudingsclausule. Het gaat hier overigens niet om stukken waarvan de rechter de overlegging beveelt, maar om stukken die Ghelamco zelf, met de bedoeling de rechter te overtuigen van de juistheid van feiten die zij aanvoert, aan de rechtbank wil voorleggen. Voor dergelijke stukken kan geen uitzondering gemaakt worden op voormelde fundamentele regel.

6. Ondergeschikt, voor het geval de rechtbank zou oordelen dat het sedert de inwerkingtreding van artikel 871bis, §2, tweede lid, van het Gerechtelijk Wetboek niet (langer) mogelijk zou zijn om vertrouwelijke stukken neer te leggen met het oog op een exclusieve kennisname ervan door de rechtbank, houdt Ghelamco voor dat dergelijke interpretatie van de artikelen 736, 740 en 871bis, §2, tweede lid, van het Gerechtelijk Wetboek onbestaanbaar is met het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel en het Europese Unierecht. Zij vraagt de rechtbank om, alvorens te oordelen over de wering uit het debat van de twee stukken, de volgende prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof :

“Zijn de artikelen 736 en 740 van het Gerechtelijk Wetboek, in samenhang gelezen met artikel 871bis van het Gerechtelijk Wetboek, bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 22 van de Grondwet, en met artikel 8 van het EVRM, in zoverre zij ertoe verplichten om ook stukken mee te delen aan (minstens één vertegenwoordiger van de) partijen wanneer het gaat om stukken die aantoonbaar vertrouwelijke informatie bevatten waarvan de verspreiding schade kan teweegbrengen, zonder dat de voormelde bepalingen de mogelijkheid bieden – die wel wordt geboden in de specifieke context van het overheidscontractenrecht (zie HvJ (GK) 7 september 2021, C-927/19, Klaipėdos, inz. punt 131) – om stukken strikt vertrouwelijk neer te leggen, waardoor enkel en alleen de rechter kan kennisnemen van deze stukken, in zoverre deze laatste oordeelt dat deze werkwijze voldoende het beginsel van tegenspraak en het recht op bewijs in concreto vrijwaart?”

en om, onverminderd artikel 26, §4 van de Bijzondere Wet op het Grondwettelijk Hof, een prejudiciële geldigheidsvraag aan het Hof van Justitie te stellen als volgt:

“Schendt artikel 9 (2), laatste lid van Richtlijn (EU) 2016/943 artikel 7, 8, 20, 21 en 47 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie, doordat het de verplichting opneemt om "ten minste één natuurlijke persoon van elke partij alsmede de respectieve advocaten of andere vertegenwoordigers van deze partijen bij de gerechtelijke procedure" inzage te verlenen in bedrijfsgeheimen, terwijl luidens Uw Rechtspraak het mogelijk is in andere procedures, bijvoorbeeld bij beroepen in het kader van aanbestedingsprocedures, voor een rechter om "bepaalde gegevens niet aan partijen [mee te delen] teneinde de fundamentele rechten van een derde te vrijwaren of een

belangrijk algemeen belang veilig te stellen" in de zin van punt 131 van Uw arrest van 7 september 2021 in de zaak C-927/19?"

7. De rechtbank oordeelt niet dat het sedert de inwerkingtreding van artikel 871bis, §2, tweede lid, van het Gerechtelijk Wetboek niet (langer) mogelijk zou zijn om vertrouwelijke stukken neer te leggen met het oog op een exclusieve kennisname ervan door de rechtbank, maar dat dit steeds onmogelijk is geweest tenzij op grond van een wet waarvan de toepassing bestaanbaar is met artikel 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. De premisse van Ghelamco om de rechtbank te vragen prejudiciële vragen te stellen aan het Grondwettelijk Hof en/of het Hof van Justitie van de Europese Unie, is dan ook fout.

8. Voor zoveel als nodig herhaalt de rechtbank dat de enkele omstandigheid dat een stuk vertrouwelijk zou zijn op grond van een geheimhoudingsclausule in een overeenkomst met een derde, onmogelijk kan volstaan om toe te laten dat het stuk enkel aan de rechter en niet aan de andere partijen wordt bezorgd, nu op die wijze op ernstige wijze afbreuk wordt gedaan aan het recht op een eerlijk proces. In zoverre de artikelen 736 en 740 van het Gerechtelijk Wetboek geen uitzondering maken voor dergelijke stukken, houden zij dan ook klaarblijkelijk geen schending in van het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel. De rechtbank dient de opgeworpen prejudiciële vraag dan ook niet te stellen (artikel 26, §2, derde lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof).

9. Om dezelfde redenen twijfelt de rechtbank evenmin aan de geldigheid van artikel 9 (2), laatste lid van Richtlijn (EU) 2016/943 van 8 juni 2016 betreffende de bescherming van niet-openbaar gemaakte knowhow en bedrijfsinformatie (bedrijfsgeheimen) tegen het onrechtmatig verkrijgen, gebruiken en openbaar maken daarvan. De rechtbank ziet niet in hoe uit de door Ghelamco aangehaalde bepalingen van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie zou kunnen worden afgeleid dat het uitzonderingsregime voor de bedrijfsgeheimen zou moeten worden uitgebreid naar alle documenten waarvan de geheimhouding louter contractueel werd afgesproken. Het antwoord op de door Ghelamco voorgestelde prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie is niet noodzakelijk om het geschilpunt te kunnen beoordelen, zodat de vraag niet wordt gesteld (artikel 267, tweede lid, van het Verdrag betreffende werking van de Europese Unie).

10. De stukken 287 en 290 van Ghelamco worden uit het debat geweerd. De rechtbank slaat er geen acht op tijdens het beraad.

B. Vraag om gerechtelijke bemiddeling

11. Ghelamco vraagt de rechtbank om een gerechtelijke bemiddeling te bevelen. Op de zitting van 2 februari 2023 heeft de stad Brussel verklaard zich tegen die vraag te verzetten.

12. Artikel 1734, §1, tweede lid, van het Gerechtelijk Wetboek luidt als volgt :
“Wanneer de rechter van mening is dat een verzoening tussen de partijen mogelijk is, kan hij, ambtshalve of op verzoek van een van de partijen, op de inleidingszitting, op een zitting waarop de zaak wordt verdaagd naar een nabije datum of op een zitting die ten laatste op de laatste dag van de maand die volgt op die van de neerlegging van de eerste conclusies van de verweerder is bepaald, na de partijen gehoord te hebben, een bemiddeling bevelen. Indien alle partijen daartegen gekant zijn, kan de rechter geen bemiddeling bevelen.”

13. De zitting van 2 februari 2023 was geen inleidingszitting, zitting waarop de zaak werd verdaagd naar een nabije datum, of zitting die gehouden werd in de maand die volgt op de maand waarin de eerste conclusie van Ghelamco werd neergelegd. De gerechtelijke bemiddeling kan dan ook in beginsel niet meer bevolen worden. Ten overvloede komt het de rechtbank voor dat een bemiddeling in deze zaak geen ernstige slaagkans zal hebben gelet op de uiteenlopende standpunten van de partijen en de duidelijke wens van de stad Brussel om het geschil door de rechtbank te laten beslechten.

C. Feiten en procedurele voorgaanden

14. “Parking C van de Heizel” is een terrein gelegen op het grondgebied van de gemeente Grimbergen, tussen de Romeinse Steenweg (die daar de grens vormt tussen het Vlaams Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en de Ring RO. Het terrein is voor het grootste deel eigendom van de stad Brussel, en voor een klein deel eigendom van Brussels Expo. Het geheel wordt uitgebaat als parking door Brussels Expo, ten dienste van de activiteiten en evenementen op de Heizel.

15. Het terrein is volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Afbakening van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aansluitende openruimtegebieden’, vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2011 (hierna : “het GRUP”), gelegen in een gebied voor gemengde activiteiten. Artikel C1.1.2 van het GRUP bepaalt onder meer dat de totale vloeroppervlakte van de verschillende recreatieactiviteiten samen, in dit gebied beperkt is tot 50.000 m².

16. In december 2012 kondigde de Union of European Football Associations (hierna : “de UEFA”) aan om de eindronde van het Europese landenkampioenschap voetbal voor mannen in 2020 (“Euro 2020”) te organiseren in 13 verschillende steden. De federale, Vlaamse en Brusselse Hoofdstedelijke regeringen ondertekenden op 11 september 2013 een intentieverklaring waarin zij verklaarden de kandidatuur te steunen van de Koninklijke Belgische Voetbalbond (“KBVB”) om Brussel aan te duiden als één van de gaststeden van Euro 2020, en, daartoe de bouw zouden ondersteunen van een multifunctioneel stadion op Parking C van de Heizel.

17. Op 31 januari 2014 richtten de stad Brussel, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de KBVB de VZW Euro Brussels 2020 op, met het oog op het voorbereiden van de kandidatuur van Brussel als gaststad voor Euro 2020. Een “Host City Agreement” met de UEFA werd op 18 en 22 april 2014 ondertekend door de KBVB (als organisator), het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (als ‘stadioneigenaar’) en de stad Brussel (als ‘stadionuitbater’),

18. Inmiddels werd op 5 april 2014 volgende aankondiging gepubliceerd in het Publicatieblad van de Europese Unie :

“Op 31.3.2014 heeft de gemeenteraad van de Stad Brussel (als erfpachtgever) besloten een open oproep te organiseren met het oog op het toewijzen van een erfpachtovereenkomst aan een private partner op het geheel of een deel van de gronden, gekend als “Parking C” van de Heizel. Het betreft een erfpacht onder voorwaarden, die o.m. inhouden dat de private partner, als erfpachthouder, zal instaan, voor het realiseren en (laten) uitbaten, op eigen kosten en op eigen risico, van een voetbalstadion op de in erfpacht gekregen gronden.

Het geheel van de gronden in eigendom van de Stad Brussel heeft een oppervlakte van ongeveer 26 hectare. De omgeving van Parking C zal de komende jaren het voorwerp vormen van een ambitieuze vastgoedontwikkeling in het kader van de heropbouw en stimulering van de Heizelvlakte. Onder andere een winkelcentrum, woningen, kantoren, een congrescentrum en hotel zullen in verschillende fases gebouwd worden.

Het door de private partner te realiseren voetbalstadion zal door de Stad Brussel naar voren worden geschoven als ‘host stadium’ in het kader van de “bid” van de Stad Brussel om te worden aangeduid als “host city” voor het Europees Kampioenschap Voetbal in 2020 (UEFA 2020). Het voetbalstadion met een capaciteit van circa 50 000 zitplaatsen zal derhalve tijdig moeten worden gerealiseerd en moeten voldoen aan de door de UEFA gestelde vereisten. Daarnaast vereist de Stad Brussel dat het voetbalstadion zal worden gebruikt door een voetbalploeg (normaliter aantredend in de Belgische competitie) voor de organisatie van diens thuiswedstrijden, opdat er een constante uitbating van het stadion zou zijn, los van de deelname aan UEFA 2020.

De open oproep valt uiteen in twee fasen: de selectiefase (waarop een selectieleidraad van toepassing is) en de toewijzingsfase (waarop de aan de gekozen kandidaten over te leggen biedingsleidraad van toepassing is). De open oproep wordt georganiseerd naar

aanleiding van de vraag van verschillende marktpartijen om (bouw)rechten te bekomen op de gronden, gekend als "Parking C" van de Heizel, met het oog op de realisatie en uitbating op die plaats, van een voetbalstadion. Met de open oproep wil de Stad Brussel enerzijds tegemoet komen aan die marktvrage, doch anderzijds de Europees- en nationaalrechtelijke regels en beginselen inzake toegang tot overheidsgoederen en -contracten eerbiedigen. Het betreft hier evenwel geen overheidsopdracht noch concessie (voor werken) – de Stad Brussel treedt louter als erfpachtgever op. De selectieleidraad en haar bijlagen kan worden bekomen op de website van de stad (...). Eventuele vragen kunnen gesteld worden via het e-mailadres (...). De uiterste dag voor indiening van de kandidatuurstellingen is 12.5.2014."

19. In een eerste fase van het gunningsproces selecteerde de stad Brussel vier kandidaten die voldeden aan de criteria die waren vooropgesteld in de 'selectieleidraad'. Drie van deze kandidaten hebben vervolgens deelgenomen aan de toewijzingsfase, waaronder de THV Eurostadium Brussels, bestaande uit vennootschappen uit de "BAM-groep" en vennootschappen van de "Ghelamco-groep". Tussen beide groepen werden op 8 mei 2014 en 28 november 2014 beginselakkoorden gesloten waarin de taakverdeling werd afgesproken, en meer in het bijzonder werd bepaald dat "de Ghelamco-groep" zou instaan voor het concept, het design, de commerciële ontwikkeling en de promotie van het project, en "de BAM-groep" voor de coördinatie, uitvoering en opvolging van de bouwwerken.

20. Tijdens de toewijzingsfase werden drie ronden georganiseerd waarbij offertes werden gevraagd die aan "gunningsleidraden" werden getoetst en waarover verder werd onderhandeld. Na ontvangst van het "Best and Final Offer" ("BAFO") van de drie kandidaten besliste het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel op 18 juni 2015 om de THV Eurostadium Brussels aan te duiden als de partij aan wie de erfpacht zou worden toegewezen, onder de voorwaarde van de finalisering van de onderhandelingen over de eigenlijke contractuele documenten.

21. Het gunningsbesluit van 18 juni 2015 werd gesteund op het "Advies Aanduiding Private Partner" van 17 juni 2015 waarin de BAFO's van de kandidaten werden getoetst aan de gunningscriteria. In het kader van de toetsing aan het eerste, en als meest belangrijk, aangemerkte, gunningscriterium van de "haalbaarheid van de realisatie van het stadion", werd het volgende gesteld met betrekking tot de verenigbaarheid van de voorstellen met de oppervlaktebeperking in het GRUP :

" [Eurostadium Brussels] en Bieder C merken op dat de totale vloeroppervlakte van het voetbalstadion op grond van de bestaande planologische voorschriften is beperkt tot 50.000 m². [Eurostadium Brussels] en Bieder B stellen dat in beginsel geen wijziging van het GRUP noodzakelijk is. Bieder C stelt daarentegen dat het voorgestelde voetbalstadion een grotere capaciteit zal hebben dan de toegelaten vloeroppervlakte van 50.000 m², zodat een wijziging van het GRUP zich in principe opdringt. (...) [Eurostadium Brussels] heeft naar aanleiding van de onderhandelingen Voorkeursbieder een toelichtende nota

overgemaakt waarin wordt duidelijk gemaakt dat het door hem voorgestelde project in beginsel geen wijziging van het GRUP vereist.”

22. Op 10 november 2015 werden de erfpachtovereenkomsten onderhands gesloten. In overeenstemming met hetgeen THV Eurostadium Brussels in dat verband had voorgesteld, werden daartoe nieuwe projectvennootschappen opgericht om als erfpachthouders op te treden, en die tot de Ghelamco-groep behoorden en niet tot de BAM-groep. Het terrein van “Parking C” werd daarbij ook verdeeld in twee stukken, zijnde enerzijds het “Erfpachtgebied Stadion” en anderzijds het “Erfpachtgebied Parking Plus”. Nadat de stad Brussel aan Brussels Expo een erfpacht verleende over het “Erfpachtgebied Parking Plus” werden volgende overeenkomsten gesloten :

- de erfpachtovereenkomst “Stadion” waarbij de stad Brussel en Brussels Expo optraden als erfpachtgever, de NV Eurostadium Offices en de NV Eurostadium Foot & Hospitality als erfpachthouder, en de NV Ghelamco Invest als borg ;
- de erfpachtovereenkomst “Parking Plus nr. 2” waarbij Brussels Expo optrad als erfpachtgever, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus en de NV Pavilion als erfpachthouder, en de NV Ghelamco Invest als borg.

De erfpachthouders en de borg worden hierna gezamenlijk of afzonderlijk gemakshalve steeds aangeduid als “Ghelamco”.

23. Op 25 maart 2016 volgden de notariële akten tot vestiging van de erfpacht op de terreinen “Stadion” en “Parking Plus”. Deze akten worden hierna aangeduid als “Erfpachtakte Stadion” en “Erfpachtakte Parking Plus”. Beide akten bevatten gelijklopende bepalingen.

24. Op dezelfde dag werd door onder meer Brussels Expo en de NV Ghelamco Invest de CV PGP (hierna : “PGP”) opgericht, vennootschap die de te bouwen ondergrondse parking zou gaan exploiteren.

25. Eveneens op 25 maart 2016 ondertekenden de stad Brussel, Brussels Expo en Ghelamco een “side-letter” waarin zij verklaarden het erover eens te zijn dat een buurtweg die blijkens de Atlas der Buurtwegen over het terrein van Parking C liep, niet meer bestond, en elkaar wederzijdse bijstand toezegden om de verjaring, afschaffing of verdwijning ervan te doen vaststellen. Zij verklaarden daarbij ook dat de moeilijkheden die verbonden zijn aan deze oude buurtweg nooit, rechtstreeks of onrechtstreeks, konden leiden tot een vervroegde beëindiging van de erfpachtovereenkomsten. Nadat de gemeente Grimbergen weigerde te bevestigen dat de buurtweg was verjaard, bracht Ghelamco de zaak voor de vrederechter te Grimbergen. Bij vonnis van 5 september 2016 werd de eis tot vaststelling van de verjaring weliswaar afgewezen, doch werd de gemeente tegelijk veroordeeld tot het volgen van de afschaffingsprocedure.

26. Inmiddels diende Brussels Expo op 31 mei 2016 een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het Vlaamse gedeelte van de “verbindingsweg” die

zij wenste te realiseren tussen de in het Vlaams Gewest gelegen Parking C en de in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen voorzijde van de Heizelpaleizen. De vergunning voor het Brusselse deel van deze weg was door Brussels Expo reeds aangevraagd op 10 april 2015, en werd op 13 september 2016 verleend.

27. Ghelamco diende op 16 november 2016 aanvragen in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning en een milieuvergunning voor de oprichting en uitbating van een multifunctioneel complex op het terrein van Parking C. Lopende deze aanvraag startte Ghelamco met het akkoord van Brussels Expo in februari 2017 met een archeologisch vooronderzoek waarvoor grondwerken werden uitgevoerd en parkeerplaatsen buiten gebruik werden gesteld.

28. Het college van burgemeester en schepenen van Grimbergen weigerde op 27 maart 2017 de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, onder meer omdat de door het GRUP maximaal toegelaten vloeroppervlakte voor recreatie werd overschreden. Ook de aanvraag voor een milieuvergunning werd op 8 juni 2017 door de deputatie van Vlaams-Brabant geweigerd. Ghelamco tekende administratief beroep aan tegen deze weigeringen, doch besliste deze procedures te staken en een nieuwe vergunningsaanvraag voor te bereiden.

29. Inmiddels had de gemeente Grimbergen een voorstel opgemaakt tot afschaffing van de buurtweg, dat door de deputatie van Vlaams-Brabant werd bevestigd op 27 april 2017. Hiertegen werd bij de Vlaamse regering beroep aangetekend door enkele buurtbewoners.

30. Ten gevolge van het inmiddels in werking getreden decreet betreffende de omgevingsvergunning diende Ghelamco voor het project geen afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning meer aan te vragen, en kon zij zich ertoe beperken rechtstreeks een omgevingsvergunning aan te vragen bij de Vlaamse regering. Op 14 september 2017 diende Ghelamco die aanvraag in.

31. De stad Brussel, Brussels Expo en de CV Neo konden zich niet akkoord verklaren met de wijze waarop Ghelamco het project van de “verbindingsweg” tussen Parking C en de voorzijde van de Heizelpaleizen in haar project integreerde, en dienden op dat punt een bezwaar in tijdens het openbaar onderzoek van de vergunningsaanvraag. De CV Neo (hierna : “Neo”) is een publiekrechtelijke vennootschap (met als belangrijkste aandeelhouders het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de stad Brussel) die krachtens een ordonnantie van 27 februari 2014 werd opgericht en tot doel heeft om in het algemeen belang de inrichting en de ontwikkeling van de Heizelvlakte evenals het daaropvolgende operationele beheer te bevorderen, te verwezenlijken of te doen verwezenlijken, met inbegrip van, indien nodig, de exploitatie van een of meerdere gebouwen die er zullen worden opgericht.

32. De UEFA besliste op 7 december 2017 om Brussel niet langer te behouden als gaststad voor Euro 2020, nu er onvoldoende zekerheid werd geboden dat er nog tijdig een stadion kon gebouwd worden dat aan de UEFA-vereisten zou voldoen.

33. Eveneens op 7 december 2017 verwierp de Vlaamse minister het beroep tegen de afschaffing van de buurtweg.

34. Brussels Expo zet uiteen dat Ghelamco, ondanks ingebrekestelling, naliet de zones van Parking C die waren aangetast door het archeologisch vooronderzoek, te herstellen, en dat zij zich genoodzaakt zag om in januari 2018 zelf dringende werken uit te voeren zodat de parking een voldoende capaciteit zou hebben ten behoeve van het Autosalon van 2018.

35. Bij besluit van 30 januari 2018 weigerde de Vlaamse minister de omgevingsvergunning te verlenen. Zij volgde daartoe het negatieve advies van de Gewestelijke Omgevingsvergunningscommissie. Zij overwoog onder meer : *“Overwegende dat tijdens een recreatieve activiteit niet alleen de oppervlakte van het veld en de tribunes in rekening kan gebracht worden, zoals de aanvrager stelt, maar dat ook de voor het functioneren van de recreatieve activiteit noodzakelijke en/of daartoe ontworpen ruimtes moeten meegerekend worden ; (...) Overwegende dat de som van de oppervlakten van deze ruimten een totale oppervlakte van circa 100.000 m² bedraagt ; (...) Overwegende dat hieruit kan afgeleid worden dat de totale in gebruik zijnde vloeroppervlakte voor, tijdens en na, een recreatieve activiteit ruimschoots meer dan 50.000 m² bedraagt, met name zelfs meer dan het dubbele van wat de stedenbouwkundige voorschriften toelaten; (...) dat (...) de vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften (...) “* De beslissing bevatte nog andere weigeringsmotieven. Ruw samengevat kwam de aanvraag volgens de minister onvoldoende tegemoet aan bezorgdheden met betrekking tot de mobiliteit, en bevatte zij onvoldoende gegevens om effecten op het vlak van de luchtverontreiniging te kunnen inschatten.

36. Ghelamco schreef de stad Brussel op 2 februari 2018 dat zij ervan overtuigd was dat de gronden tot weigering van de omgevingsvergunning geen onoverkomelijke obstakels vormden. Zij kondigde aan in beroep te gaan tegen de weigeringsbeslissing. Ook deelde zij mee te werken aan een nieuwe aanvraag waarin rekening zou worden gehouden met de weigeringsmotieven, en dit binnen de voorwaarden van de erfpachtovereenkomsten.

37. Op 15 maart 2018 diende Ghelamco bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen een beroep in tegen de weigeringsbeslissing van 30 januari 2018.

38. Op 26 maart 2018 bezorgde het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel aan de gemeenteraad een nota waarin het volgende werd gesteld :

“4.2 Ontnemingsbeslissing van UEFA

Rekening houdend met de grote onzekerheden veroorzaakt door de mislukte eerste vergunningsaanvraag (...), en vooruitlopend op een weigering van de tweede vergunningsaanvraag (...), en op de onmogelijkheid om een stadion te realiseren binnen de termijn, heeft de UEFA op 7 december 2017 beslist om aan Brussel de organisatie van voetbalwedstrijden van Euro 2020 te ontnemen.

4.3 Mislukking van de tweede vergunningsaanvraag

(...)

De beslissing van de [Vlaamse] Minister is vatbaar voor beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De Raad beschikt bijgevolg over een termijn van 24 maanden om zich uit te spreken.

De kansen dat de Raad de beslissing vernietigt, zijn bijzonder gering, rekening houdend met de veelvuldige kritieken in rechte (cf. de grens van het GRUP en de “soepele” interpretaties van de norm van 50.000 m² voorgesteld door Ghelamco werden regelrecht verworpen) en in feite (cf. de andere problematieken), waarbij elke kritiek op zich de weigering kan rechtvaardigen. Het beroep schijnt in realiteit enkel ten bewarende titel te zijn ingediend, met het oog op de indiening van een derde vergunningsaanvraag door Ghelamco.

4.4 RSCA

Met betrekking tot de fundamentele vereiste van de aanwezigheid van een ploeg uit de eerste klasse, moet er worden vastgesteld dat, hoewel er degelijk een “beginselakkoord” is gesloten tussen de private partner en RSC[Anderlecht] in de maand oktober 2015, dit beginselakkoord nooit, ondanks verschillende uitwisselingen, is uitgemond in een duidelijk, definitief en bindend akkoord, en dit omwille van de uiteenlopende opvattingen tussen de partijen wat betreft het ontwerp en de uitbating van het stadion.

Vandaag wijst alles erop dat het afsluiten van zulk akkoord, of de ontwikkeling van een alternatief project (in de veronderstelling dat zulks juridisch mogelijk is, cf. infra) twijfelachtig is.

5. Huidige situatie – uitnodiging tot onderhandelen van een project “bis”

Volgend op deze gebeurtenissen, heeft Ghelamco recent zijn intentie kenbaar gemaakt (i) om enerzijds een beroep in te stellen tegen de beslissing tot weigering van de vergunning van de Vlaamse Regering van 30 januari 2018 en (ii) anderzijds, om een derde vergunningsaanvraag voor te bereiden, die volgens Ghelamco tegemoet komt aan de weigeringsmotieven van de Regering.

Rekening houdend met het voorgaande is de vraag die zich heden stelt te weten in welke mate de Stad en [Brussels Expo] zich kunnen verbinden tot nieuwe onderhandelingen – waartoe de promotor hen uitnodigt – inzake het ontwerp van een alternatief project.

Hypothetisch zou, gelet op der wering van Brussel als gaststad voor Euro 2020 en gelet op de verscheidene hierboven samengevatte negatieve adviezen en beslissingen inzake

stedenbouw, dit nieuw project losgekoppeld worden van de tijds- en ontwerpvereisten verbonden aan de organisatie van het kampioenschap, alsook van de plannen op grond waarvan de BAFO van de promotor werd weerhouden en van de plannen die vervolgens werden bijgevoegd aan de erfpachtovereenkomsten. Bovendien wijst niets erop dat aan de voorwaarde m.b.t. de aanwezigheid van een thuisploeg zal worden voldaan.

In rechte is de basisregel in deze materie -sinds een tiental jaar duidelijk omschreven door het Hof van Justitie en verder gecodificeerd in de Europese richtlijnen- de volgende : de principes van gelijke behandeling en niet-discriminatie, alsook de verplichting tot transparantie die eruit voortvloeit, verbieden de partijen bij een overheidscontract die het voorwerp is geweest van een open oproep om nadien aan dit contract nog wezenlijke wijzigingen aan te brengen zodat het contract kenmerken zou vertonen die wezenlijk verschillend zijn dan diegenen van het oorspronkelijk contract. (...) Een wijziging is "wezenlijk" met name wanneer (i) ze het economisch evenwicht van het contract wijzigt, of (ii) ze van aard is de gunning van het contract ter discussie te stellen, in de zin dat indien de gewijzigde elementen bekend waren geweest voor de bidders, hetzij een andere offerte zou zijn weerhouden, hetzij andere bidders zouden zijn toegelaten.

In dit geval, zou men ten minste rekening moeten houden met het voorwerp van de opdracht en de minimale vereisten van deze, zoals gedefinieerd in de Gunningsleidraad – BAFO. Een substantiële wijziging van het project in het licht van deze elementen zou indruisen tegen de wettelijke principes zoals hierboven in herinnering gebracht aangezien de minimale vereisten van de concurrentiestelling en de gunning van het project zouden in twijfel worden getrokken.

Een dergelijke wijziging zou verplicht in concurrentie moeten worden geplaatst. (...)

In het voorliggende geval, het feit dat er niet (meer) voldaan is aan de vereisten die, in alle documenten van open oproep, uitdrukkelijk werden beschouwd als "minimale vereisten" (...) lijkt erop te wijzen dat de verderzetting van een "project bis" (...) juridisch niet toegelaten zou zijn.

Het is niet (meer) mogelijk om terug te komen op het feit dat het voetbalkampioenschap van 2020 niet zal worden georganiseerd in het stadion, en het is vanzelfsprekend dat de "temporele" en "functionele" vereisten verboden aan dit kampioenschap fundamentele elementen zijn geweest in (i) het bestek (ii) de opeenvolgende offertes van de bidders, (iii) het advies van aanduiding van de private partner van 17 juni 2015 en ten slotte (iv) de erfpachtovereenkomsten van 25 maart 2016.

Bovendien, volgt er verder uit de beslissing van de Vlaamse Regering van 30 januari 2018 en het advies van de omgevingsvergunningscommissie van 19 december 2017 dat "de totale zijnde vloeroppervlakte voor, tijdens en na, een recreatieactiviteit ruimschoots meer dan 50.000 m² bedraagt, met name zelfs meer dan het dubbele van wat de stedenbouwkundige voorschriften toelaten", en dit zelfs zonder rekening te houden met de verscheidene andere oppervlakten bestemd voor circulatie, horeca, sanitair, etc. Bijgevolg, om te voldoen aan het voorschrift van het GRUP zoals toegepast door de Vlaamse Regering, zou de oppervlakte van het stadion in aanzienlijke mate -minstens gedeeld door twee, eventueel door drie – moeten worden verminderd, hetgeen een "wezenlijke wijziging" zou uitmaken van het project onderworpen aan een open oproep en

omschreven in de aanvaarde offerte van Ghelamco en vervolgens aan de plannen bijgevoegd aan beide erfpachtovereenkomsten.

Naast de onverenigbaarheid met het GRUP, zijn de andere weigeringsmotieven, in het bijzonder diegenen verbonden aan mobiliteit, ook niet van die aard om te kunnen worden verholpen zonder een fundamentele herziening van het project.

Hieruit volgt dat :

- indien, na het ontwerp van een alternatief project, een derde vergunningsaanvraag zou worden ingediend en indien deze derde aanvraag enkel minimale wijzigingen zou bevatten ten opzichte van de aanvraag die net verworpen werd, men niet inziet hoe deze aanvraag niet dezelfde struikelblokken zou tegenkomen als diegene die aan de basis lagen van de verwerpingsbeslissing van 30 januari 2018;
- indien, a contrario, een verschillend project van datgene dat het voorwerp is geweest van een open oproep zou moeten worden heronderhandeld tussen de partijen, dit manifest in strijd zou zijn met de regels betreffende het recht inzake overheidscontracten.

Een bijkomende beperking waarvoor de Gemeenteraad aandacht dient te hebben, heeft te maken met de Europese regels inzake staatssteun. De tegenprestatie van een gratis zakelijk recht van 99 jaar op Parking C is de realisatie van het project dat het voorwerp heeft uitgemaakt van de open oproep (stadion, parkings, etc.) ; het wijzigen van de evenwichten op dit niveau kan alleen worden overwogen met de grootste omzichtigheid. De erfpachtovereenkomsten voorzien trouwens uitdrukkelijk, onder de gevallen van overmacht, "het bevel tot stopzetting van het Contract Erfpacht Station / Contract Erfpacht Parking Plus n°2 door de Europese Commissie wegens ongeoorloofde staatssteun" (art. 1.1 van de beide overeenkomsten).

Wat betreft de voortzetting van het project zonder wezenlijke wijziging (andere dan het overhoop halen van de planning), is het uitgaan van een versoepeling van het GRUP van toepassing op Parking C, geen geloofwaardige piste op korte en zelfs niet op lange termijn. Ter herinnering inderdaad, het GRUP is een reglementaire akte, waarvan de wijziging wordt beslist en uitgevoerd door de Vlaamse Regering, zonder mogelijkheid voor één van de partijen bij de erfpachtovereenkomsten om dergelijke wijziging in gang te zetten. Aan de andere kant, lijkt een wijziging van het GRUP door de Vlaamse Regering op een gunstige manier voor de oprichting van recreatieactiviteiten van meer dan 50.000 m² vandaag de dag zeer hypothetisch, in het bijzonder omdat een wijziging van deze drempel een zonder twijfel diepgaande herziening van de mobiliteitsproblematiek in de zone beoogd door het GRUP, zou impliceren.

6. Besluit

Rekening houdend met de voorwaarden van de open oproep, hun omzetting in de overeenkomsten en de laatste ontwikkelingen van het project Eurostadium, moet men vaststellen dat het zich in een impasse bevindt. Inderdaad:

- *de voortzetting van het project in het huidige juridische kader (uitvoering van de open oproep gelanceerd in 2014 en van de erfpachtovereenkomsten Stadion en Parking Plus n°2 van 25 maart 2016), is onmogelijk geworden voor Ghelamco;*
- *in de veronderstelling dat een “project bis” haalbaar zou zij, zou het opstarten van onderhandelingen met Ghelamco, die, over de van in het begin als fundamenteel gekwalificeerde aspecten (timing, vereisten UEFA, grootte van het Stadion, aanwezigheid van RSCA,..), op een wezenlijke manier zouden afwijken van hetgeen omschreven was in de documenten van de open oproep en in de erfpacht contracten, onwettig zijn in het licht van de regels toepasselijk op overheidsopdrachten.”*

39. De gemeenteraad besliste hierop op 26 maart 2018 om het college van burgemeester en schepenen te machtigen *“om alle maatregelen [te nemen] om het project Eurostadium (...) niet meer verder te zetten”*. Het college werd daarbij gemandateerd om in overleg met Brussels Expo af te stemmen met de private partner om indien mogelijk te komen tot een niet-litigieuze uitkomst, dan wel de nodige gerechtelijke procedures te ondernemen. De raad van bestuur van Brussels Expo nam, eveneens op 26 maart 2018, dezelfde beslissing.

40. De stad Brussel en Brussels Expo nodigden Ghelamco per brief van 27 maart 2018 uit om een overlegvergadering te houden met betrekking tot het te geven gevolg aan de beslissing tot weigering van de omgevingsvergunning. Op 17 april 2018 vond een overlegvergadering plaats, doch Ghelamco weigerde in te stemmen met een minnelijke beëindiging van de overeenkomsten.

41. De stad Brussel en Brussels Expo stelden Ghelamco per brief van 13 juli 2018 in gebreke om mee te werken aan het verlijden van de notariële akten houdende vaststelling van de beëindiging van de erfpachtovereenkomsten. Zij zetten in deze brief de redenen uiteen op grond waarvan zij meenden dat het voorwerp van de erfpachtovereenkomsten niet meer kon worden gerealiseerd, en voerden onder meer aan dat de ontstentenis van vergunning kon gekwalificeerd worden als een geval van overmacht in de zin van de overeenkomsten, dat een definitief en onoverkomelijk obstakel vormde voor de uitvoering van de essentiële verplichtingen van Ghelamco.

42. De aanspraken van de stad Brussel en Brussels Expo werden integraal betwist in het antwoord van Ghelamco van 3 augustus 2018. Ghelamco stelde de stad Brussel en Brussels Expo op haar beurt in gebreke voor de voortijdige en wederrechtelijke beëindiging van de overeenkomsten, en zij maande hen aan om het rustig genot van Ghelamco als erfpachthouder niet te verstoren.

43. Ghelamco meldde op 21 september 2018 dat zij werkte aan aangepaste plannen die zouden passen binnen de contouren van de erfpachtaktes en de wens om een stadion te bouwen dat voldoet aan de vereisten van UEFA én het GRUP. De stad Brussel en

Brussels Expo antwoordden dat zij bereid waren om Ghelamco hierover te ontmoeten, en die vergadering vond uiteindelijk op 14 november 2018 plaats. Op de vergadering van 14 november 2018 bezorgde Ghelamco aan de stad Brussel en Brussels Expo tekeningen voor een stadion met een totale oppervlakte aan “recreatie”, volgens een bijgevoegde tabel, van 49.775,76 m².

44. De stad Brussel en Brussels Expo zetten uiteen dat de informatie van Ghelamco hen niet ervan overtuigde dat er een reden was om terug te komen op hun beslissing om de erfpachtovereenkomsten te beëindigen, en zij gingen op 18 december 2018 over tot dagvaarding van Ghelamco.

45. Ghelamco liet op 6 februari 2019 de VZW Euro Brussels, die inmiddels op 8 november 2018 was ontbonden en vereffend, tot gedwongen tussenkomst dagvaarden. Ook PGP werd op 6 februari 2019 door Ghelamco tot gedwongen tussenkomst gedaagd. De CommV Ghelamco Group kwam op 14 september 2019 vrijwillig in het geding tussen op 14 februari 2019.

46. Op 4 maart 2019 liet Ghelamco de vennootschap naar Iers recht Apec Architectural Engineering Projects Limited (hierna : “Apec”) tot gedwongen tussenkomst dagvaarden. Apec is een vennootschap van de Ghelamco – groep die naar eigen zeggen instaat voor de coördinatie van de diensten van “engineering en architecturale design” binnen het consortium, op basis van overeenkomsten tussen de diverse vennootschappen.

47. Neo werd op 3 april 2019 door Ghelamco tot gedwongen tussenkomst gedagvaard.

48. De BV Stadsbader Contractors, de BV BAM Interbuild, de vennootschap naar Duits recht AG Zech Hochbau en de vennootschap naar Nederlands recht BV BAM Bouw en Techniek (hierna gezamenlijk “BAM”) kwamen vrijwillig tussen in het geding op 26 april 2019.

49. In de loop van 2018 en 2019 liet Brussels Expo verder werken uitvoeren aan Parking C ter herstel van de zones die door het archeologisch vooronderzoek waren aangetast.

50. Bij arrest van 27 augustus 2019 verwierp de Raad voor Vergunningsbetwistingen het vernietigingsberoep van Ghelamco. De voorziening in cassatie die Ghelamco tegen dat arrest indiende, werd door de Raad van State verworpen bij arrest van 15 oktober 2020.

51. Bij tussenvonnis van 27 juli 2022 verwierp de rechtbank een verzoek van Ghelamco om, alvorens recht te spreken, partijen te bevelen stukken toe te voegen aan het dossier van de rechtspleging.

D. Eisen en verweer

D.1 Stad Brussel en Brussels Expo

52. De stad Brussel en Brussels Expo eisen in hoofdorde dat de rechtbank zou verklaren dat de opzegging door stad Brussel en Brussels Expo van de Erfpachtovereenkomst Stadion en de Erfpachtovereenkomst Parking Plus 2 per brief van 13 juli 2018 rechtmatig en rechtsgeldig is, minstens zou verklaren dat alle voorwaarden voor de toepassing van Artikel 19.6 (e), respectievelijk 19.2 (e), van de Erfpachtakten vervuld zijn op de datum van het tussen te komen vonnis, en dat dit vonnis geldt als kennisgeving van de opzegging van de Erfpachtakten in toepassing van voormelde bepalingen.

53. In ondergeschikte orde eisen de stad Brussel en Brussels Expo de rechtbank om vast te stellen dat de Erfpachtovereenkomst Stadion en de Erfpachtovereenkomst Parking Plus 2, vervallen zijn sedert 30 januari 2018 (of sedert iedere andere datum die door de rechtbank zou worden aangenomen).

54. Verder ondergeschikt eisen de stad Brussel en Brussels Expo de rechtbank om vast te stellen dat de Erfpachtovereenkomst Stadion en de Erfpachtovereenkomst Parking Plus 2 nietig zijn omwille van hun onmogelijk dan wel ongeoorloofd voorwerp of van hun ongeoorloofde oorzaak.

55. Nog verder ondergeschikt eisen de stad Brussel en Brussels Expo de rechtbank om vast te stellen dat de Erfpachtovereenkomst Stadion en de Erfpachtovereenkomst Parking Plus 2 nietig zijn wegens de schending van de fundamentele beginselen van gelijkheid en transparantie en de regelgeving inzake overheidsopdrachten.

56. In elk geval eisen de stad Brussel en Brussels Expo de rechtbank om :

- te zeggen voor recht dat het tussen te komen vonnis zal worden ingeschreven op de kant der overschrijving van de 'Erfpachtovereenkomst Stadion' en de 'Erfpachtovereenkomst Parking Plus' 2, overeenkomstig artikel 3, 2^e lid, van de Hypotheekwet;

- te verklaren dat stad Brussel en Brussels Expo niet schadelijktig zijn ten opzichte van Ghelamco, BAM of Apec ten gevolge van de beëindiging, c.q. het verval, c.q. de nietigheid van de Erfpachtovereenkomst Stadion en de Erfpachtovereenkomst Parking Plus 2;
- vast te stellen dat de overige projectovereenkomsten gevisieerd onder § 609 van hun syntheseconclusie, vervallen zijn sedert 13 juli 2018 (of sedert iedere andere datum die door de rechtbank zou worden aangenomen);
- Ghelamco te veroordelen tot integrale vergoeding van de kosten gedragen door Brussels Expo om Parking C te herstellen in een toestand die de normale exploitatie van de volledige parking op de bovengrond toelaat, zoals blijkt uit de bijgebrachte facturen voor een kost van 1.353.984,89 €, te vermeerderen met (i) een vergoeding voor de ‘interne’ werkingskost gepaard gaand met de organisatie, het beheer en de opvolging van de opeenvolgende werven, *ex aequo et bono* begroot op 25.000 € voor het geheel van de uitgevoerde werkzaamheden (3 fases) en (ii) de wettelijke intrestvoet vanaf de formele ingebrekestelling van 9 november 2018, met kapitalisatie op datum van hun syntheseconclusie.

De stad Brussel en Brussels Expo besluiten vervolgens tot de ontoelaatbaarheid, minstens ongegrondheid, van de tegen- en tussenvorderingen van Ghelamco, BAM en Apec.

57. Zij vragen ook om alle vorderingen om prejudiciële vragen te stellen, af te wijzen. Ondergeschikt,

- in de veronderstelling dat de rechtbank de door BAM en Ghelamco gevraagde prejudiciële vraag omtrent de combinatie van de figuur van de onverbindendverklaring met de figuur van de nietigheid zou overwegen, vragen zij om die vraag dan als volgt te herformuleren:

“Staat het de lidstaten vrij in hun nationale recht te voorzien in andere gronden voor de nietigheid van een overheidsopdracht dan die welke in de Rechtsbeschermingsrichtlijn zijn geformuleerd?”

- in de veronderstelling dat de rechtbank zou oordelen dat (i) stad Brussel en Brussels Expo burgerrechtelijk kunnen worden verplicht opnieuw te onderhandelen over de Erfpachtovereenkomsten en/of (ii) de gedwongen heronderhandeling van een afwijkend project kan worden overwogen vanuit het oogpunt van het recht inzake overheidscontracten en het mededingingsrecht, vragen zij om de volgende prejudiciële vragen aan het Hof van Justitie van de Europese Unie te stellen:

“Staan de beginselen van vrijheid van vestiging, non-discriminatie, transparantie en bescherming van de mededinging zoals bedoeld in de artikelen 49, 56 en 106 VWEU eraan in de weg dat in het kader van een contract, waarop de Europese richtlijn 2004/18/EG inzake overheidsopdrachten, die in 2014 van kracht was toen het

project werd aangekondigd, niet van toepassing was , maar waarop louter de algemene beginselen van gelijkheid, transparantie en mededinging van toepassing zijn, en waarvan het voorwerp een zakelijk recht uitmaakt dat tegen de symbolische prijs van 1 euro gedurende 99 jaar verleend wordt aan de succesvolle inschrijver onder voorwaarde dat deze tijdig een groot voetbalstadion bouwt dat dient om er internationale voetbaltoernooien te organiseren en als thuisstadion gebruikt wordt door een voetbalclub uit eerste klasse, alsmede een parking met ongeveer 10.000 plaatsen, de partijen de contracten met betrekking tot deze voorwaarden kunnen aanpassen, nadat werd vastgesteld dat het project zoals omschreven in de opdrachtdocumenten en de contracten niet gerealiseerd kan worden wegens stedenbouwkundige beperkingen, zodat een alternatief project gerealiseerd kan worden, dat niet langer voldoet aan de voorwaarden van de oorspronkelijke open oproep, en dit zonder een nieuwe oproep uit te schrijven?”

en :

“Vormt het feit dat, op het moment van de inmededingingstelling, het contract door de aanbestedende overheid is aangemerkt als een “erfpacht onder voorwaarde” die niet onder de destijds geldende richtlijn inzake overheidsopdrachten (richtlijn 2004/18/EG) valt, een obstakel voor de toepassing van artikel 72 van richtlijn 2014/24/EU (indien het contract de kenmerken van een overheidsopdracht heeft) of artikel 43 van richtlijn 2014/23/EU (indien het contract de kenmerken van een concessieovereenkomst heeft) op wijzigingen die na de inwerkingtreding van laatstgenoemde richtlijnen in het contract zijn aangebracht, indien, in het geval dat het project niet gerealiseerd kan worden wegens stedenbouwkundige beperkingen, deze wijzigingen raken aan belangrijke voorwaarden van het contract (met name de fysieke kenmerken van het stadion, de beschikbaarheid voor een internationaal toernooi en de daaropvolgende ingebruikneming ervan door een voetbalclub uit eerste klasse)?”

D.2 Ghelamco

58. Ghelamco vraagt de rechtbank in hoofdorde om :

- de vorderingen van de stad Brussel en Brussels Expo ongegrond te verklaren;
- voor recht te zeggen dat de Erfpachtovereenkomsten en de Erfpachtaktes verder uitgevoerd en nageleefd moeten worden en de stad Brussel en Brussels Expo te veroordelen tot uitvoering *in natura* van hun contractuele verplichtingen, in het bijzonder hun verplichting tot het respecteren van het volle genot van Ghelamco van de Erfpachtgebieden als Erfpachthouder, hun medewerkingsverplichtingen, hun heronderhandelingsverplichting en hun verplichting om hetzij aanpassingen te aanvaarden van de plannen die niet nopen tot een verdere aanpassing van de

overeenkomsten, hetzij op actieve wijze mee te werken aan het benaastigen van een GRUP-wijziging, hetzij te goeder trouw, proactief en in billijkheid te overleggen over het concrete voorstel dat door Ghelamco werd overgemaakt en dit voorstel al dan niet bij te stellen binnen de grenzen van de aanpassingen die de overeenkomsten dulden;

- de stad Brussel, Brussels Expo en Neo hoofdelijk, dan wel *in solidum*, minstens de ene bij gebreke aan de andere te veroordelen tot vergoeding van alle door Ghelamco geleden schade,
 - begroot op 1.036.277,48 euro voor wat betreft de bijkomende kosten ten gevolge van de wanprestaties dan wel fouten van de stad Brussel, Brussels Expo en/of NEO in verband met de buurtweg gemaakt tot en met 24 januari 2018, minstens een gerechtsdeskundige aan te stellen met als opdracht te adviseren over de begroting van de schade die Ghelamco lijdt door de opgelopen bijkomende kosten ten gevolge van de wanprestaties dan wel fouten van de stad Brussel, Brussels Expo en/of Neo in geval van al dan niet gedeeltelijke ongegrondverklaring van de vorderingen de stad Brussel en Brussels Expo, en
 - provisioneel begroot op 1 euro voor alle andere bijkomende kosten en winstderving ingevolge de wanprestaties dan wel fouten van de stad Brussel, Brussels Expo en/of Neo, zoals onder meer de bijkomende kosten voortvloeiend uit de wanprestaties met betrekking tot de Verbindingsweg, de bijkomende kosten die resulteren uit de vertraging ten gevolge van de wanprestaties dan wel fouten van de stad Brussel, Brussels Expo en/of Neo, alsook de kosten gemaakt na 24 januari 2018, met dien verstande dat Ghelamco de aanstelling van een gerechtsdeskundige vordert met als opdracht te adviseren over de begroting van de schade die Ghelamco lijdt;
 - telkens vermeerderd met de vergoedende interesten vanaf 24 januari 2018 tot op de datum van de uitspraak met kapitalisatie tot het moment van de uitspraak en vermeerderd met de gerechtelijke moratoire interesten vanaf de uitspraak tot op datum van betaling,
- minstens de stad Brussel, Brussels Expo en Neo hoofdelijk, dan wel *in solidum*, minstens de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot vergoeding van het kansverlies zoals uiteengezet in haar syntheseconclusie, vermeerderd met de vergoedende interesten vanaf 24 januari 2018 tot op de datum van de uitspraak met kapitalisatie op de datum van deze conclusie tot het moment van de uitspraak en vermeerderd met de gerechtelijke moratoire interesten vanaf de uitspraak tot op datum van volledige betaling, waarbij Ghelamco de aanstelling

vordert van een gerechtsdeskundige met als opdracht te adviseren over de begroting van het kansverlies en dienvolgens de schade die Ghelamco lijdt;

- de vordering van Brussels Expo tot terugbetaling van de kosten verbonden aan de werken die zij op Parking C heeft laten uitvoeren, integraal af te wijzen als ongegrond;
- de vordering van Neo lastens Ghelamco integraal af te wijzen als ongegrond.

59. In ondergeschikte orde vraagt Ghelamco de rechtbank om :

- de volgende prejudiciële vragen aan het Grondwettelijk Hof te stellen alvorens de rechtbank zou overwegen om de hiernavolgende bepalingen toe te passen in de context van de Erfpachtaktes :

Eerste prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof

Is artikel 5 van de wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006, waarin wordt voorgeschreven dat aanbestedende overheden aannemers, leverancier en dienstverleners op gelijke, niet-discriminerende en transparante wijze behandelen, bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre de voorschriften vervat in deze bepaling, en meer in het bijzonder het verbod op wezenlijke wijzigingen in het overheidsopdrachtenrecht exact dezelfde draagwijdte wordt toegedicht, en hieraan exact dezelfde rechtsgevolgen worden vastgeknoopt ongeacht of het contract waarop deze bepaling wordt toegepast kwalificeert als een overheidsopdracht (onderworpen aan het geheel van rechtsregels vervat in de voormelde wet van 15 juni 2006), als een concessie van openbare werken (onderworpen aan slechts een beperkt aantal en schijnbaar flexibelere bepalingen van de wet van 15 juni 2006), als een concessie van diensten (die volgens de *ratione temporis* toepasselijke bepalingen niet was onderworpen aan bijzondere wetgeving), dan wel een als een andersoortige overeenkomst gesloten met de overheid?

Tweede prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof

Is artikel 4 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, waarin wordt voorgeschreven dat aanbesteders ondernemers op gelijke en niet-discriminerende wijze behandelen en handelen op een transparante en proportionele wijze, bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre de voorschriften vervat in deze bepaling, en meer in het bijzonder het algemene verbod op wezenlijke wijzigingen in het overheidsopdrachtenrecht exact dezelfde draagwijdte wordt toegedicht, en hieraan exact dezelfde rechtsgevolgen worden vastgeknoopt als een situatie die wordt beheerst door de

Wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten, rekening gehouden met het algemene voorschrift vervat in artikel 24 ervan alsook met de artikelen 61 e.v. van KB van 25 juni 2017 betreffende de plaatsing en de algemene uitvoeringsregels van de concessieovereenkomst (waarin artikel 43 van Richtlijn 2014/23/EU van het Europees Parlement en de Raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten wordt omgezet), dan wel als een andersoortig overheidscontract dat door geen van voormelde wetten wordt beheerst?

Subvraag aan het Grondwettelijk Hof

Voor zover het antwoord op de voorgaande vra(a)g(en) ontkennend is en de artikelen 10 en 11 van de Grondwet zich dus niet zouden verzetten tegen een *gelijke* behandeling van een feitelijke situatie, ongeacht de onderscheiden kwalificatie van de betreffende overeenkomsten (als overheidsopdracht, concessie voor openbare werken, concessieovereenkomst of andersoortige overeenkomst), schenden de voormelde wetsbepalingen en beginselen de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in samenhang gelezen met het gelijkheidsbeginsel?

- Indien de rechtbank zou overwegen om de Erfpachtaktes hetzij als concessie van openbare werken, hetzij als overheidsopdracht te kwalificeren, alvorens dat te doen de volgende prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie te stellen:

Eerste prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie

Dient, in een situatie zoals deze in het hoofdgeding, waarin luidens de aankondiging van de opdracht, waarin deze wordt beschreven als een open oproep (noch te kwalificeren als overheidsopdracht, noch als concessie van openbare werken), waarin een erfpacht wordt verleend onder bepaalde voorwaarden, die o.m. inhouden dat de erfpachthouder zal instaan voor het realiseren en het (laten) uitbaten op eigen kosten en op eigen risico van een voetbalstadion dat kan worden aangewend in het "*bid*" van de Stad Brussel om te worden aangeduid als "*host city*" voor het UEFA 2020-tornooi, en waarin wordt bepaald dat het stadion een capaciteit van "*circa 50.000 zitplaatsen*" moet hebben waarbij dit stadion op lange termijn naderhand nog zou kunnen worden aangewend door o.a. een voetbalclub, een dergelijke overeenkomst te worden gekwalificeerd als overheidsopdracht *voor werken*, in de zin van artikel 2, lid 2, *sub b*) van Richtlijn 2004/18, niettegenstaande het ontwerp en de constructie van het stadion slechts een fractie van de voorziene contractduur (99 jaar) in beslag nemen, het aantal personen dat de contractant moet betrekken bij de uitbatingsfase vele malen hoger ligt dan het aantal personen dat moet betrokken worden teneinde de bouwfase te voltooien, de doelstelling van de opdracht voornamelijk gelegen is in het langdurig ter beschikking stellen van een grond en

de overheid zelf gemotiveerd heeft geweigerd om de overeenkomst als overheidsopdracht te kwalificeren en *in tempore non suspecto* de nadruk legde op langdurige uitbating (bv. via de geschiktheids- en gunningscriteria), gelet op de rechtspraak ontwikkeld door Uw Hof in de het arrest van 19 april 1994 (C-331/92) inzake *Gestión Hotelera*, waarin bijzondere nadruk wordt gelegd op het hoofdvoorwerp van de overeenkomst?

Tweede prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie

Indien de overeenkomst die een erfpacht onder voorwaarden verleent aan een erfpachthouder, niet kwalificeert als een overheidsopdracht in de zin van richtlijn 2004/18, dient deze overeenkomst, die voorziet in de bouw en de uitbating op eigen risico van de co-contractant, zonder dat te dezen een risico wordt overgedragen aangezien er bij ontstentenis van deze overeenkomst geen stadion zou worden gebouwd en uitgebaat door de overheid die bouwrechten verleent op het erfpachtgebied, eerder te worden gekwalificeerd als een concessie voor openbare werken die tevens onderworpen is aan de bepalingen van richtlijn 2004/18, dan wel als een andere overeenkomst, die niet onderworpen is aan secundaire Unierechtelijke wetgeving met betrekking tot overheidscontracten?

- Indien de rechtbank overweegt dat er een 'verbod op wezenlijke wijzigingen' bestaat dat eraan in de weg staat dat de Erfpachtaktes verder kunnen worden uitgevoerd, de volgende prejudiciële vragen te stellen aan het Hof van Justitie.

Vooreerst, inzake de draagwijdte van het verbod op wezenlijke wijzigingen voor overheidsopdrachten, concessies dan wel voor andere contracten gesloten met een overheid:

Derde prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie

Moet uit het feit dat Uw Hof in de zaak C-91/08 van 13 april 2010 inzake *Wall AG* in punt 37 *per analogie* heeft verwezen naar het arrest *pressetext Nachrichtenagentur* (C-454/06, punt 34), worden afgeleid dat de beginselen van gelijke behandeling en transparantie, die in verband worden gebracht met de artikelen 49 en 56 VWEU, vereisen dat het verbod op het aanbrengen van wezenlijke wijzigingen aan schaarse overheidsovereenkomsten exact dezelfde draagwijdte krijgt ten aanzien van eenzelfde feitelijke situatie, ongeacht of deze feitelijke situatie (ook) beheerst wordt door hetzij richtlijn 2004/18/EG, hetzij richtlijn 2014/24/EU, hetzij richtlijn 2013/24/EU, en ongeacht of er andere, meer specifieke bepalingen vervat in voormelde richtlijnen toepassing kunnen vinden op deze situatie?

Vierde prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie

Verschilt het antwoord op de voormelde derde prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie, in zoverre de feitelijke situatie waarover de nationale rechter een oordeel dient te vellen, niet beheerst wordt door (meer) specifieke bepalingen in de richtlijnen 2004/18/EG, 2014/24/EU of 2013/EU, zodat het 'verbod op wezenlijke wijzigingen' exact dezelfde draagwijdte krijgt, ongeacht welke schaarse overeenkomst met de overheid voorligt?

Vijfde prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie

Is artikel 2 van Richtlijn 2004/18 bestaanbaar met artikel 20 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie in samenhang gelezen of met de beginselen van gelijkheid- en niet-discriminatie als grondbeginselen van het Unierecht zoals deze voortvloeien uit de grondwettelijke tradities van alle lidstaten, in zoverre hieruit een verbod op wezenlijke wijzigingen in het overheidsopdrachtenrecht wordt afgeleid dat hetzij exact dezelfde draagwijdte heeft, hetzij op exact dezelfde wijze moet worden toegepast op een feitelijke situatie onderworpen aan Richtlijn 2004/18 enerzijds, en een feitelijke situatie die niet binnen het toepassingsgebied van Richtlijn 2004/18 valt anderzijds, bijvoorbeeld omdat het een dienstenconcessie dan wel een ander overheidscontract betreft?

Zesde prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie

Is artikel 18 van Richtlijn 2014/24/EU, in samenhang gelezen met artikel 72, lid 1, sub e) ervan, bestaanbaar met artikel 20 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie in samenhang gelezen of met de beginselen van gelijkheid- en niet-discriminatie als grondbeginselen van het Unierecht zoals deze voortvloeien uit de grondwettelijke tradities van alle lidstaten, in zoverre hieruit een verbod op wezenlijke wijzigingen in het overheidsopdrachtenrecht wordt afgeleid dat hetzij exact dezelfde draagwijdte heeft, hetzij op exact dezelfde wijze moet worden toegepast op een feitelijke situatie onderworpen aan Richtlijn 2014/24, dan wel aan de artikelen 30 en 43 van Richtlijn 2014/23/EU, dan wel aan geen Europese Richtlijn in het bijzonder, doch slechts aan het primaire Unierecht?

Ten tweede, inzake de draagwijdte van het vereiste van duidelijkheid, nauwkeurigheid en ondubbelzinnigheid van herzieningsbepalingen:

Zevende prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie

Wanneer door Stad Brussel een biedingsprocedure werd aangekondigd teneinde een erfpachtovereenkomst te sluiten waarvan deze overheid uitdrukkelijk bevestigde dat het noch een overheidsopdracht, noch een concessie van openbare werken uitmaakte, doch de markt werd geïnformeerd over het voorwerp van de opdracht, dat derwijze werd beschreven dat marktdeelnemers zich ervan konden vergewissen of deze 'opdracht' hun belangstelling zou wekken, slechts op abstracte wijze werd bepaald dat de aanbestedende overheid verdere wijzigingen zou kunnen aanbrengen en voorts werd aangegeven dat verdere informatie over de biedingsprocedure ter beschikking zou worden gesteld, alsook dat onderhandelingen zouden kunnen plaatsgrijpen binnen het kader van deze biedingsprocedure, tijdens dewelke de beginselen van gelijkheid, transparantie en mededinging werden nageleefd, verzet in die omstandigheden artikel 72, lid 1, a) van Richtlijn 2014/24/EU (dat vereist dat herzieningsclausules zijn vervat in de oorspronkelijke opdrachtdocumenten), hetzij artikel 43, lid 1, a) van Richtlijn 2014/23/EU (dat vereist dat de herzieningsclausule zijn vervat in de oorspronkelijke concessiedocumenten), dan wel enige andere bepaling van primair Unierecht zich ertegen dat de bidders en de overheid verder hebben onderhandeld over een herzieningsclausule waarvan de draagwijdte nader werd bepaald en die uiteindelijk haar weg heeft gevonden naar overeenkomsten die werden gesloten tussen de gegadigde bidder en de overheid, en is het antwoord op voormelde vraag afhankelijk van het tijdstip waarop de 'opdracht' in de markt werd gezet, gelet op de mogelijk meer dwingende bepalingen inzake de informatie die via aankondigingen ter beschikking moesten worden gesteld onder Richtlijn 2014/24/EU dan onder Richtlijn 2004/18/EG?

Achtste prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie

Wanneer zich tijdens de uitvoering van een overheidsovereenkomst een situatie van overmacht voordoet, waarvan de contouren door Partijen onderhandeld zijn (en de gevallen dus nauwgezet zijn omschreven), en de overeenkomst enerzijds bepaalt dat partijen "*dienen te overleggen over de mogelijkheden om het Contract Erfpacht Stadion voort te zetten, in haar oorspronkelijke dan wel in gewijzigde vorm*", en anderzijds elders in de overeenkomst wordt bepaald dat wanneer "*belangrijke obstakels de goede afloop van het project in gevaar brengen (...) Partijen (...) onverwijld overleg (...) plegen teneinde samen en te goeder trouw te zoeken naar een passende en redelijke oplossing voor de opgedoken problemen, onder meer via oplossingen die toelaten om de kosten te beperken of de rentabiliteit van het project te vergroten, zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het*" voorcontract, en nog elders wordt bepaald dat bij het niet tijdig bekomen van een vergunning de erfpachthouder "*naar best vermogen een remediëringwijze (zal) moeten voorstellen opdat de benodigde vergunningen*

alsnog nog zo mogelijk zouden worden bekomen, met opgave van het vermoedelijk tijds kader",

(eerste onderdeel van de achtste prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie) voldoen dergelijke bepalingen aan de vereisten die golden onder richtlijn 2004/18 voor overheidsopdrachten of concessies voor openbare werken, volgens de interpretatie die hieraan door Uw Hof zal worden gegeven?

(tweede onderdeel van de achtste prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie) voor zover het antwoord op het eerste onderdeel niet dienstig zou zijn, voldoen dergelijke bepalingen aan hetzij de vereisten opgelegd in artikel 72, lid 1, a) van Richtlijn 2014/24/EU, hetzij de vereisten opgelegd door artikel 43, lid 1, a), volgens de interpretatie die hieraan door Uw Hof zal worden gegeven?

(derde onderdeel van de achtste prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie) volstaan dergelijke beschrijvingen, indien de overeenkomst noch kwalificeert als overheidsopdracht, noch als een concessie beheerst door bijzondere richtlijnen, om voldoende de gelijkheid tussen inschrijvers en het transparantiebeginsel te vrijwaren, wanneer hieruit wordt afgeleid dat aan de opdrachtnemer, dan wel concessiehouder of co-contractant van de overheid, de mogelijkheid wordt geboden om een ontwerp aan te passen dat hij heeft voorgelegd aan de overheid in het kader van de biedingsprocedure, waarover de overheid geen zeggenschap heeft uitgeoefend, en het ontwerp slechts beperkt wordt bijgesteld en het ontwerp slechts op abstracte wijze werd meegenomen in een bijlage van de overeenkomst ?

(vierde onderdeel van de achtste prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie) Is het antwoord op voormelde vragen *(eerste tot en met derde onderdeel van de achtste vraag aan het Hof van Justitie)* beïnvloed door het feit dat het voorwerp van de overeenkomst een erfpacht was, die naar Belgisch recht in eerste instantie de grond als voorwerp heeft en ertoe strekt om een langdurige relatie tussen contractanten tot stand te brengen?

(vijfde onderdeel van de achtste prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie) Is het antwoord op voormelde vragen *(eerste tot en met het derde onderdeel van de achtste vraag aan het Hof van Justitie)* beïnvloed door de vraag of het nieuwe ontwerp voldoet aan de door de overheid gestelde minimumeisen?

(zesde onderdeel van de achtste prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie) Is het antwoord op voormelde vragen *(eerste tot en met het derde onderdeel van de achtste vraag aan het Hof van Justitie)* beïnvloed door de vraag of over bepaalde eisen onderhandelingen werden toegelaten?

(zevende onderdeel van de achtste prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie) Is het antwoord op voormelde vragen *(eerste tot en met het derde onderdeel van de achtste vraag aan het Hof van Justitie)* beïnvloed door de vraag in welke mate de overheid tijdens de biedingsprocedure het ontwerp heeft beoordeeld (zelfs als de overheid erover geen zeggenschap heeft gehad)?

Negende prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie

Indien de voormelde bepalingen niet voldoen aan de bepalingen en beginselen uiteengezet in de voorgaande vraag *(achtste vraag aan het Hof van Justitie)*, verzetten de beginselen van gelijke behandeling van inschrijvers en transparantie zich ertegen, voor zover partijen duidelijk zijn overeengekomen dat de situatie kwalificeert als onvoorzienbaar in de zin van hetzij artikel 72, lid 1, c) van Richtlijn 2014/24, hetzij artikel 43, lid 1, c) van Richtlijn 2014/23, alsook voor zover de tijdens de overeenkomst uitgevoerde wijziging de algemene aard van de opdracht *c.q.* de algehele aard van de concessie niet wijzigt en er geen sprake is van een prijs- of waardeverhoging van meer dan 50%, dat de opdracht wordt gewijzigd teneinde het hoofd te bieden aan de omstandigheden die door partijen als onvoorzienbaar zijn aangemerkt?

Tiende prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie

Wijzigt het antwoord op voormelde (negende prejudiciële) vraag (aan het Hof van Justitie) indien de gesloten overeenkomst noch kwalificeert als overheidsopdracht, noch als concessieovereenkomst die onderworpen zijn aan hetzij richtlijn 2004/18, hetzij richtlijn 2014/24, hetzij richtlijn 2014/23?

Elfde prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie

Verzet het beginsel van gelijke behandeling zoals vervat in artikel 2 van Richtlijn 2004/18, zoals verduidelijkt door Uw Hof in het arrest van 7 september 2016 (C-549/14) inzake *Finn Frogne* zich ertegen, desgevallend rekening houdend met artikel 72, lid 1, b) van Richtlijn 2014/24, dat de opdracht wordt beperkt qua omvang, voor zover de algemene aard van de opdracht niet wijzigt, noch redelijkerwijze vaststaat of kan komen vast te staan dat deze beperking de opdracht interessant zou maken voor kleinere marktdeelnemers?

Twaalfde prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie

Wijzigt het antwoord op voormelde (elfde prejudiciële) vraag (aan het Hof van Justitie), indien de overeenkomst niet als een overheidsopdracht dient te worden gekwalificeerd, maar als een (flexibelere) concessie dan wel als een overeenkomst die niet aan bijzondere richtlijnen onderworpen is?

Dertiende prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie

Indien de contractuele bepalingen vermeld in voormelde (achtste prejudiciële) vraag (aan het Hof van Justitie) niet volstaan om wijzigingen te schragen met verwijzing naar de in voormelde (achtste, negende of tiende) vragen (aan het Hof van Justitie) vermelde bepalingen van de respectieve richtlijnen, op zich of in samenhang gelezen, heeft zulks dan tot gevolg dat de grenzen van de wijzigingsmogelijkheden voor partijen zich louter laten aftoetsen door het 'algemene' verbod op wezenlijke wijzigingen, zoals vervat in artikel 72, lid 1, e) *juncto* lid 4 van Richtlijn 2014/24, dan wel door het principiële verbod op wezenlijke wijzigingen dat Uw Rechtspraak afleidt uit de artikelen 49 en 56 VWEU?

Veertiende prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie

Moet, in bevestigend geval, om in te schatten of de wijziging ingevolge het mislopen van een (eerste) vergunning die kan nopen tot een aanpassing van een aantal plannen die gevoegd werden bij de overeenkomst, maar die niet centraal stonden in de biedingsprocedure (omdat ze slechts zijdelings werden beoordeeld), kwalificeert als wezenlijke wijziging in de zin van artikel 72, lid 4 van Richtlijn 2014/24 dan wel in de zin van artikel 43, lid 4 van Richtlijn 2014/23 of zoals verboden onder artikel 49 en 56 VWEU,

(eerste onderdeel van de veertiende prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie) de toepassing van artikel 72, lid 4, a) van Richtlijn 2014/24 zo worden begrepen dat moet worden nagegaan of bijkomende deelnemers zouden zijn aangetrokken geweest tot de procedure indien duidelijk(er) zou zijn bepaald dat bij het mislopen van een vergunning de opdrachtnemer een tweede kans zou krijgen (met een aangepast project), of moet de controle zich eerder toespitsen op de vraag of bijkomende marktdeelnemers zouden zijn aangetrokken door het aangepaste project eerder dan door het oorspronkelijk project?

(tweede onderdeel van de veertiende prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie) Maakt het in het licht van de voorgaande vraag uit dat de (aanbestedende) overheid niet op beslissende wijze invloed heeft uitgeoefend op het project, maar eerder bouwrechten heeft verschaft aan een opdrachtnemer die op eigen risico en op eigen kosten een perceel mocht bebouwen, voor zover hierop een voetbalstadion zou worden gebouwd?

(derde onderdeel van de veertiende prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie) artikel 43, lid 4, a) van Richtlijn 2014/23, rekening houdend met de aard van concessieovereenkomsten, op een flexibelere wijze worden toegepast dan artikel

72, lid 4, a) van Richtlijn 2014/24, minstens wanneer in de opdracht- c.q. concessiedocumenten slechts op abstracte wijze wordt bepaald welk gebouw zou moeten worden opgetrokken, nu slechts verwezen wordt naar een aantal door de Europese voetbalbond vastgelegde normen;

(vierde onderdeel van de veertiende prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie) rekening worden gehouden met de afwijkingsmogelijkheden die bestaan onder de artikelen 49 en 56 VWEU, alsook met de erin vervatte redelijkheids- en evenredigheidsnorm, zoals die verder wordt uitgewerkt in de rechtspraak van Uw Hof?

Vijftiende prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie

Moeten de artikelen 72, lid 2 van richtlijn 2014/24 en in artikel 43, lid 2 van Richtlijn 2014/23 zo worden geïnterpreteerd dat zij zich verzetten tegen een situatie waarin een opdrachtnemer of concessiehouder worden uitgenodigd om op eigen risico en eigen kosten een stadion op te richten, de voorziene timing wordt doorkruist door het niet tijdig bekomen van een vergunning, en de opdrachtnemer of concessiehouder een alternatief project uitwerken dat tegemoetkomt aan alle, dan wel de meest van de door de aanbestedende overheid gestipuleerde noden en er bovendien geen aanpassingen plaatsgrijpen aan de waarde van de opdracht van meer dan 15 procent, zulks niet kwalificeert als een wijziging van de algemene aard van de opdracht of een wijziging van de algehele aard van de concessie?

- Alvorens de rechtbank overweegt om de Erfpachtaktes nietig te verklaren, het Hof van Justitie als volgt te bevragen over de verhouding tussen de rechtsfiguren van onverbindendverklaring en nietigheid:

Zestiende prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie

Dient artikel 2^{quinquies} van richtlijn 89/665/EEG, zoals ingevoegd bij Richtlijn 2007/66/EG, desgevallend samen gelezen met andere bepalingen van Unierecht, en rekening houdend met het opzet en de doelstelling van richtlijn 89/665/EG, met het Unierechtelijke verbod op rechtsmisbruik en het rechtszekerheidsbeginsel, en met de rechtspraak van Uw Hof in de arresten *Fastweb* van 11 september 2014 (C19/13, waarin Uw Hof het belang van het rechtszekerheidsbeginsel onderstreepte) en *Simonsen & Weel* van 17 juni 2021 (C-23/20, waarin Uw Hof onderstreepte dat de onverbindendheid als strengste sanctie niet steeds gepast is), in die zin te worden geïnterpreteerd dat het zich verzet tegen een vordering tot nietigverklaring naar Belgisch recht, die gelijkaardige rechtsgevolgen met zich brengt als de onverbindendheid, wanneer deze vordering wordt ingesteld op basis van de vermeende schendingen van het

overheidsopdrachtenrecht, terwijl door de nationale rechter een algemene wachttermijn werd verschaft ingevolge een betwisting gevoerd door één bidder, hierop geen verdere betwisting werd gevoerd en de overeenkomst reeds verscheidene jaren wordt uitgevoerd en de (aanbestedende) overheid thans, na verschillende jaren het tegenovergestelde standpunt te hebben aangenomen, van oordeel lijkt te zijn dat er sprake is van schendingen van het overheidsopdrachtenrecht die de toepassing van de nietigheidssanctie verantwoorden, ook al verliep de gehele biedingsprocedure met eerbiediging van de beginselen van gelijkheid, transparantie en mededinging, en zijn de middelen die de aanbestedende overheid die thans de nietigheid aanvoert, beperkt tot een vermeende wijziging van de identiteit van de inschrijver (omdat voor de uitvoering van de overeenkomst, zoals voorzien in de gunningsleidraad, met een *special purpose vehicle* werd gewerkt) en een vermeende onduidelijkheid nopens de gunningscriteria, die onvoldoende zouden gewogen zijn, omdat zij slechts vermelden dat de toegepaste criteria 'zeer belangrijk', 'belangrijk', of 'minder belangrijk' zijn?

- alvorens te oordelen over de verenigbaarheid van Eurostadiumproject, zoals vormgegeven en desgevallend bij te sturen door Ghelamco, met het GRUP, een gerechtsdeskundige aan te stellen met als opdracht:
 - o kennis te nemen van alle relevante documenten, de partijen en hun technische adviseurs te horen en de partijen om alle nodige informatie vragen;
 - o te antwoorden op alle nuttige vragen van de partijen;
 - o zich bij de uitvoering van zijn opdracht te gedragen overeenkomstig artikel 962 e.v. van het Gerechtelijk Wetboek;
 - o te trachten de partijen te verzoenen;
 - o na te gaan en te adviseren of het Eurostadiumproject, zoals vormgegeven en desgevallend bij te sturen door Ghelamco, met het GRUP verenigbaar is, rekening houdend met het contractuele kader van de Erfpachtaktes.

60. In meer ondergeschikte orde vraagt Ghelamco:

- indien de rechtbank zou oordelen dat de Erfpachtovereenkomsten nietig, vervallen, ontbonden zijn of om welke andere reden dan ook beëindigd zijn of kunnen zijn, te zeggen voor recht dat de stad Brussel, Brussels Expo en Neo hun verplichtingen niet hebben nageleefd, vast te stellen dat de beëindiging het gevolg is van die wanprestaties dan wel fouten en hen hoofdelijk, dan wel *in solidum*, minstens de ene bij gebreke aan de andere te veroordelen tot vergoeding van alle door Ghelamco geleden schade ten gevolge daarvan,
 - o begroot op 25.163.286,46 euro voor wat betreft de gemaakte kosten en investeringen van juli 2014 tot 24 januari 2018, minstens een gerechtsdeskundige aan te stellen met als opdracht te adviseren over de

begroting van de totale schade die Ghelamco lijdt in geval van al dan niet gedeeltelijke gegrondverklaring van de vorderingen van de stad Brussel en Brussels Expo,

- in ieder geval een gerechtsdeskundige aan te stellen met als opdracht te adviseren over de begroting van de schade die Ghelamco lijdt in de vorm van gedeelde winst en reputatieschade in het kader van het Eurostadiumproject,
 - provisioneel begroot op 1 euro voor wat betreft de andere schadeposten, in het bijzonder de gemaakte kosten sinds 24 januari 2018, desgevallend te begroten in het kader van voormeld deskundigenonderzoek,
 - telkens vermeerderd met vergoedende interesten vanaf 13 juli 2018 tot op de datum van de uitspraak met kapitalisatie op datum van deze conclusie tot het moment van de uitspraak en vermeerderd met de gerechtelijke moratoire interesten vanaf de uitspraak tot op datum van volledige betaling,
- minstens de stad Brussel, Brussels Expo en NEO hoofdelijk, dan wel *in solidum*, minstens de ene bij gebreke aan de andere te veroordelen tot vergoeding van het kansverlies zoals uiteengezet in haar syntheseconclusie, vermeerderd met de vergoedende interesten vanaf 24 januari 2018 tot op de datum van de uitspraak met kapitalisatie op datum van deze conclusie tot het moment van de uitspraak en vermeerderd met de gerechtelijke moratoire interesten vanaf de uitspraak tot op datum van volledige betaling;
 - wat betreft de vordering van Brussels Expo tot terugbetaling van de kosten verbonden aan de werken die Brussels Expo op Parking C heeft laten uitvoeren, te verklaren voor recht dat deze kosten niet kaderen binnen de “wederinstaatstelling” van Parking C, dat de terugbetaling ervan niet verschuldigd is door Ghelamco en de vordering dus af te wijzen als ongegrond;
 - de vordering van Neo lastens Ghelamco, indien de rechtbank zou oordelen dat de Erfpachtovereenkomsten nietig, vervallen, ontbonden zijn of om welke andere reden dan ook beëindigd zijn of kunnen zijn, integraal af te wijzen als ongegrond.

61. In de meest ondergeschikte orde vraagt Ghelamco :

- voor wat betreft de vordering van Brussels Expo tot terugbetaling van de kosten verbonden aan de werken die Brussels Expo op Parking C heeft laten uitvoeren, indien de rechtbank zou oordelen dat Ghelamco geheel of gedeeltelijk gehouden is tot dergelijke terugbetaling, te verklaren voor recht dat Brussels Expo haar schadebeperkingsplicht heeft geschonden, alsook een gerechtsdeskundige aan te stellen met ervaring in omvangrijke en complexe vastgoedprojecten met als opdracht:

- kennis te nemen van alle relevante documenten, de partijen en hun technische adviseurs te horen en de partijen om alle nodige informatie vragen;
 - te antwoorden op alle nuttige vragen van de partijen;
 - zich bij de uitvoering van zijn opdracht te gedragen overeenkomstig artikel 962 e.v. van het Gerechtelijk Wetboek;
 - te trachten de partijen te verzoenen;
 - na te gaan en te adviseren welke werken aan Parking C noodzakelijk waren voor “het terugbrengen in een staat die de normale exploitatie van de parking op de bovengrond toelaat” c.q. het herstel in de oorspronkelijke toestand van Parking C en te adviseren over de begroting van de redelijke kosten die hieraan verbonden zijn;
 - een duidelijk onderscheid te maken tussen enerzijds de werken uitgevoerd door Brussels Expo die effectief noodzakelijk waren om Parking C in een toestand van normale exploitatie te brengen en anderzijds de werken uitgevoerd door Brussels Expo die loutere verfraaiings- en verbeteringswerken betreffen, en te adviseren over de begroting van de kosten die hieraan verbonden zijn;
 - na te gaan en te adviseren welke (meer)werken het gevolg zijn van het gefaseerd uitvoeren van de werken en te adviseren over de begroting van de redelijke kosten die hiervan het gevolg zijn.
- indien Ghelamco veroordeeld zou worden tot betaling van een vergoeding aan de BAM-entiteiten, Apec, de stad Brussel en/of Brussels Expo, Neo te veroordelen tot vrijwaring van Ghelamco hiervoor.

62. In ieder geval vraagt Ghelamco :

- wat betreft de tussenvordering van de BAM-entiteiten lastens Ghelamco:
 - in hoofdde, de tussenvordering af te wijzen als ongegrond;
 - ondergeschikt, indien Ghelamco veroordeeld zou worden tot betaling van een vergoeding aan BAM, de stad Brussel en Brussel Expo te veroordelen tot vrijwaring van Ghelamco en een gerechtsdeskundige aan te stellen om te adviseren over de omvang van de schade en het aandeel van elke aansprakelijke partij.
- wat betreft de tussenvordering van Apec lastens Ghelamco:
 - in hoofdde, de tussenvordering af te wijzen als ongegrond;
 - ondergeschikt, indien Ghelamco veroordeeld zou worden tot betaling van een vergoeding aan Apec, de stad Brussel en Brussels Expo te veroordelen tot vrijwaring van Ghelamco en een gerechtsdeskundige aan te stellen om te adviseren over de omvang van de schade en het aandeel van elke aansprakelijke partij.

- de vordering van de stad Brussel en Brussels Expo lastens Ghelamco tot vrijwaring dan wel verdeling van aansprakelijkheid af te wijzen als ongegrond, minstens een gerechtsdeskundige aan te stellen om te adviseren over de omvang van de schade en het aandeel van de wanprestaties dan wel fouten van de stad Brussel, Brussels Expo en Neo indien de rechtbank zou besluiten tot een verdeling van de schadelast tussen hen en Ghelamco,
- de stad Brussel en Brussels Expo te veroordelen tot het doen overschrijven van het tussen te komen vonnis op de kant der overschrijving van de Erfpachtake Stadion en de Erfpachtake Parking Plus 2;
- te oordelen dat het tussen te komen vonnis aan PGP, VZW Euro Brussels 2020 en Apec gemeen wordt verklaard;
- te oordelen dat het tussen te komen vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad zal zijn in geval van al dan niet gedeeltelijke gegrondverklaring van de vorderingen lastens Ghelamco.

D.3 BAM

63. BAM besluit dat de vorderingen van de stad Brussel en Brussels Expo ontvankelijk, doch ongegrond zijn.

64. Zij vraagt dat de rechtbank om haar tusseneisen in te willigen, en dienvolgens

in hoofdorde :

- voor recht te zeggen dat de Erfpachtovereenkomst '*Stadion*' en de Erfpachtovereenkomst '*Parking plus 2*' moeten worden nageleefd, en in het kader daarvan de stad Brussel, Brussels Expo en (voor zover nodig) Ghelamco te bevelen heronderhandelingen te voeren conform artikel 19.1 van de Erfpachtovereenkomst '*Stadion*' en de Erfpachtovereenkomst '*Parking plus 2*', onder supervisie van een neutrale derde die de heronderhandelingen opvolgt en zijn rapporten hierover aan de rechtbank bezorgt indien de partijen geen akkoord kunnen sluiten;
- de stad Brussel, Brussels Expo en Ghelamco solidair, in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot vergoeding van alle door BAM geleden schade, voorlopig provisioneel begroot op 1,00 EUR (onder voorbehoud van uitbreiding) en te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 13 juli 2018 en de gerechtelijke interesten vanaf 31 december 2019 tot de datum van de

algehele betaling, waarvan de interesten gekapitaliseerd werden op 31 december 2019, 15 juni 2021 en 16 augustus 2022;

- een gerechtsdeskundige beslagen in omvangrijke en complexe projecten aan te stellen om voormelde schade tegensprekelijk te begroten, met volgende specifieke opdracht:

“Na de partijen en de advocaten kennis te hebben gegeven van plaats, dag en uur waarop hij zijn werkzaamheden zal aanvangen, kennis te nemen van het geschil en de stukken van de partijen met betrekking tot uitvoering van de open oproep, zoals bekendgemaakt in het Europees Publicatieblad van 5 april 2014, en meer bepaald de erfpachtovereenkomsten ‘Stadion’ en ‘Parking plus 2’,

Pogen partijen te verzoenen,

In ontkennend geval, advies uit te brengen over de omvang van de schade die BAM lijdt ingevolge onder meer, maar niet uitsluitend, het opnieuw moeten onderhandelen over aannemings- en onderaannemingsovereenkomsten, verhoogde materiaal- en personeelskosten, termijntuitloop en imagoschade,

Te antwoorden op alle nuttige vragen van de partijen,

Zich bij de uitvoering van de opdracht te gedragen overeenkomstig artikel 962 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek en van al zijn vaststellingen en adviezen een met redenen omkleed en onder eed bevestigd verslag ter griffie neer te leggen binnen de tien maanden nadat hij door de meest gereede partij van zijn opdracht in kennis werd gesteld.

De rechtbank bij het overschrijden van deze termijn maandelijks te informeren over de oorzaak van de vertraging en de handelingen die hij hieromtrent heeft genomen. De partijen kunnen de deskundige van deze verplichting niet ontheffen.” ;

in ondergeschikte orde:

- wanneer de rechtbank zou oordelen dat de erfpachtovereenkomsten het voorwerp hadden moeten uitmaken van een overheidsopdracht of concessie voor openbare werken en de rechtbank de nietigheidssanctie zou overwegen (op grond van een schending van de openbare orde en/of artikel 1108 BW), de behandeling van de zaak te schorsen en de volgende prejudiciële vraag te stellen aan het Europese Hof van Justitie:

Dient artikel 2 quinquies van richtlijn 89/665, op zichzelf genomen en samengenomen met de draagwijdte van het Europese rechtszekerheidsbeginsel, zo te worden geïnterpreteerd dat het voor een nationale rechter automatisch – altijd

en hoe dan ook – verboden is een overeenkomst, gesloten zonder bekendmaking op Europees niveau van een aankondiging van opdracht of van concessie, terwijl het recht van de Europese Unie inzake overheidsopdrachten of concessies dit nochtans vereist, de rechtsgevolgen te ontnemen (ex tunc en/of ex nunc) op basis van een rechtsfiguur in het nationale gemene recht andere dan de onverbindendheid, dan wel indien er geen dergelijke algemeen verbod is, dat er omstandigheden zijn – zoals het reeds verstreken zijn van de bindende verjaringstermijnen waarbinnen de onverbindendheid kan worden gevorderd of het invoeren van de nietigheid door de aanbestedende overheid op grond van haar eigen fout(en) of het feit dat de overeenkomst wel is gesloten met bekendmaking op Europees niveau, zij het niet als overheidsopdracht of concessie voor openbare werken -waarin dit verbod wel geldt ?

- wanneer de rechtbank zou oordelen dat de Erfpachtovereenkomst 'Stadion' en de Erfpachtovereenkomst 'Parking plus 2' nietig, vervallen of ontbonden zouden zijn of om welke andere reden dan ook beëindigd zijn of kunnen zijn, de stad Brussel, Brussels Expo en Ghelamco solidair, *in solidum*, minstens de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot vergoeding van alle door BAM geleden schade, provisioneel begroot op 12.563.060,10 EUR (onder voorbehoud van uitbreiding) en te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 13 juli 2018 en de gerechtelijke interesten vanaf 31 december 2019 tot de datum van de algehele betaling, waarvan de interesten gekapitaliseerd werden op 31 december 2019, 15 juni 2021 en 16 augustus 2022 ;

in uiterst ondergeschikte orde:

- voor wat de aan BAM toe te kennen schadevergoeding bij beëindiging van de erfpachtovereenkomsten betreft, een gerechtsdeskundige – beslagen in omvangrijke en complexe projecten – aan te stellen met de volgende opdracht:

“Na de partijen en de advocaten kennis te hebben gegeven van plaats, dag en uur waarop hij zijn werkzaamheden zal aanvangen, kennis te nemen van het geschil en de stukken van de partijen met betrekking tot uitvoering van de open oproep, zoals bekendgemaakt in het Europees Publicatieblad van 5 april 2014, en meer bepaald de erfpachtovereenkomsten 'Stadion' en 'Parking plus 2' ,

Pogen partijen te verzoenen,

In ontkennend geval, advies uit te brengen over de omvang van de vergoeding die BAM vordert inzake kosten, gedeerde winst en imagoschade als gevolg van de beëindiging van de erfpachtovereenkomsten 'Stadion' en 'Parking plus 2', na een onderzoek te hebben uitgevoerd van de boekhouding van BAM,

Te antwoorden op alle nuttige vragen van de partijen,

Zich bij de uitvoering van de opdracht te gedragen overeenkomstig artikel 962 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek en van al zijn vaststellingen en adviezen een met redenen omkleed en onder eed bevestigd verslag ter griffie neer te leggen binnen de tien maanden nadat hij door de meest gereede partij van zijn opdracht in kennis werd gesteld.

De rechtbank bij het overschrijden van deze termijn maandelijks te informeren over de oorzaak van de vertraging en de handelingen die hij hieromtrent heeft genomen. De partijen kunnen de deskundige van deze verplichting niet ontheffen.”

D.4 Apec

65. Apec vraagt in hoofdorde om de vorderingen van de stad Brussel en Brussels Expo ongegrond te verklaren.

66. Apec stelt een tusseneis in tegen de stad Brussel, Brussels Expo en Neo, teneinde deze partijen solidair, in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, te zien veroordelen tot betaling van een vergoeding voor alle door haar geleden schade ingevolge verhoogde en bijkomende kosten/verliezen, provisioneel begroot op 1 EUR te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 13 juli 2018 tot op de datum van de uitspraak met kapitalisatie op 31 mei 2022 tot het moment van de uitspraak en vermeerderd met de gerechtelijke moratoire interesten vanaf de uitspraak tot op datum van betaling en aanstelling van een deskundige met het oog op de schadebegroting. Zij vraagt dat minstens de stad Brussel, Brussels Expo en Neo hoofdelijk, dan wel in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, zouden worden veroordeeld tot vergoeding van het kansverlies zoals uiteengezet in haar conclusie, vermeerderd met de vergoedende interesten vanaf 13 juli 2018 tot op de datum van de uitspraak met kapitalisatie op 31 mei 2022 tot het moment van de uitspraak en vermeerderd met de gerechtelijke moratoire interesten vanaf de uitspraak tot op datum van betaling en aanstelling van een deskundige met het oog op de schadebegroting.

67. In ondergeschikte orde, indien de rechtbank zou oordelen dat de erfpachtovereenkomsten/erfpachtaktes beëindigd, vervallen of nietig zijn/dienen verklaard te worden, eist Apec dat de rechtbank de stad Brussel, Brussels Expo en Neo solidair, in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, zou veroordelen tot betaling van een vergoeding voor alle door haar daardoor geleden schade, met name:

- ten titel van de reeds gemaakte kosten: 18.061.181,4 EUR provisioneel meer de vergoedende interesten vanaf 13 juli 2018 tot op de datum van de uitspraak met kapitalisatie op 31 mei 2022 tot het moment van de uitspraak en vermeerderd

met de gerechtelijke moratoire interesten vanaf de uitspraak tot op datum van betaling; ondergeschikt de aanstelling van een gerechtsdeskundige te bevelen teneinde de gemaakte kosten op het Eurostadium project in haar hoofde te begroten ;

- ten titel van gedeerde winst: 1 EUR provisioneel meer de vergoedende interesten vanaf 13 juli 2018 tot op de datum van de uitspraak met kapitalisatie op 31 mei 2022 tot het moment van de uitspraak en vermeerderd met de gerechtelijke moratoire interesten vanaf de uitspraak tot op datum van betaling alsook de aanstelling van een gerechtsdeskundige te bevelen teneinde de winstderving op het Eurostadium project in haar hoofde te begroten.

68. Ondergeschikt, in het geval de rechtbank van mening is dat de stad Brussel en Brussels Expo zich kunnen beroepen *op* de quasi-immuniteitsleer en/of een deel of hun fouten toerekenbaar zijn aan de NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion, stelt Apec een tusseneis in tegen de NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion, de stad Brussel, Brussels Expo en Neo en eist zij dat navolgende partijen solidair, in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, worden veroordeeld tot betaling van een vergoeding voor alle door haar geleden schade ingevolge verhoogde en bijkomende kosten :

- de NV Eurostadium Offices, de stad Brussel, Brussels Expo en Neo, voor wat betreft de schade gerelateerd aan de kantoorgebouwen, voorlopig begroot op 1 EUR provisioneel; minstens tot vergoeding van het kansverlies zoals uiteengezet in haar conclusie,
- de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de stad Brussel, Brussels Expo en Neo voor wat betreft de schade gerelateerd aan het voetbalstadion, voorlopig begroot op 1 EUR provisioneel; minstens tot vergoeding van het kansverlies zoals uiteengezet in haar conclusie,
- de NV Eurostadium Park, de stad Brussel, Brussels Expo en Neo, voor wat betreft de schade gerelateerd aan het park, voorlopig begroot op 1 EUR provisioneel; minstens tot vergoeding van het kansverlies zoals uiteengezet in haar conclusie,
- de NV Ghelamco Campus, de stad Brussel, Brussels Expo en Neo, voor wat betreft de schade gerelateerd aan de campus, voorlopig begroot op 1 EUR provisioneel; minstens tot vergoeding van het kansverlies zoals uiteengezet in haar conclusie,
- de NV Pavilion, de stad Brussel, Brussels Expo en Neo, voor wat betreft de schade gerelateerd aan het paviljoen, voorlopig begroot op 1 EUR provisioneel, minstens tot vergoeding van het kansverlies zoals uiteengezet in haar conclusie,

telkens te vermeerderen met vergoedende interesten vanaf 13 juli 2018 tot op de datum van de uitspraak met kapitalisatie op 31 mei 2022 tot het moment van de uitspraak en vermeerderd met de gerechtelijke moratoire interesten vanaf de uitspraak tot op datum van betaling en de aanstelling van een deskundige teneinde de schade te begroten.

D.5 Neo

69. Neo besluit dat de tegen haar gerichte vorderingen onontvankelijk, minstens ongegrond zijn.

70. Ondergeschikt, voor het geval zij zou worden veroordeeld tot betaling van een som aan Apec, eist Neo dat Ghelamco haar hiervoor zou vrijwaren.

D.6 VZW Euro Brussels

71. De VZW Euro Brussels, waarvan de vereffening is afgesloten, besluit dat de eis die Ghelamco tegen haar stelt onontvankelijk, minstens ongegrond is.

D.7 PGP

72. PGP neemt akte van de tegen haar gerichte eis tot gemeenverklaring en betwist deze niet.

E. Beoordeling

E.1 Rechtsgeldigheid van de opzegging

73. De stad Brussel en Brussels Expo voeren aan dat zij de erfpachtovereenkomsten geldig konden beëindigen op grond van artikel 19.6 (e) van de Erfpachtakte Stadion en artikel 19.2 (e) van de Erfpachtakte Parking Plus 2.

74. Artikel 19.6 (e) van de Erfpachtakte Stadion luidt als volgt : *“Het Contract Erfpacht Stadion kan ook worden beëindigd door elk van de Partijen en met onmiddellijke uitwerking, als een Geval van Overmacht zich voordoet en dat Geval van Overmacht een definitief en onoverkomelijk obstakel vormt voor de uitvoering van het geheel of een deel van de essentiële verplichtingen van één van de Partijen.”* In artikel 19.2 (e) van de Erfpachtakte Parking Plus 2 wordt deze beëindigingsmogelijkheid als volgt geformuleerd : *“Het Contract Erfpacht Parking Plus nr. 2 mag ook worden ontbonden door elk van de partijen en met onmiddellijke uitwerking, als een Geval van Overmacht zich voordoet en dat Geval van Overmacht een definitief en onoverkomelijk obstakel vormt voor de uitvoering van het geheel of een deel van de essentiële verplichtingen van één van de Partijen.”*

75. Het “Geval van Overmacht” wordt in artikel 1.1 van de beide akten gedefinieerd als *“een feit of gebeurtenis, die onafhankelijk is van de wil van de Partijen, die onmogelijk kon worden voorzien en verhinderd, die onmogelijk kon worden voorzien noch verhinderd, en die een onmogelijkheid van uitvoering van het contract of van een aanzienlijk deel ervan, met zich meebrengt.”* Deze definitie werd gevolgd door een opsomming van gevallen die door de partijen als “Geval van Overmacht” worden beschouwd, waarbij ook wordt vermeld *“het feit dat geen definitieve en uitvoerbare vergunning (daarin begrepen de goedkeuring van het “project-MER”) wordt verleend binnen de wettelijke termijnen (of bij gebreke daaraan de in de planning van de Erfpachthouder voorziene termijn)”*.

76. De aflevering van de omgevingsvergunning voor het Eurostadiumproject is onderworpen aan een wettelijke termijn, te rekenen vanaf de aanvraag ervan. Er werd echter binnen deze termijn geen definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning verkregen. Er heeft zich dan ook een “Geval van Overmacht” voorgedaan in de zin van de Erfpachtakten. Dit wordt als zodanig door Ghelamco ook niet betwist. Hoewel BAM geen partij is bij de erfpachtovereenkomsten, meent zij wel, tegen de eensgezinde zienswijze van de partijen bij die overeenkomsten in, te kunnen voorhouden dat er zich geen “Geval van Overmacht” heeft voorgedaan in de zin van die overeenkomsten. Zij beroept zich echter op het verbintenisrechtelijk begrip van overmacht en op voormelde definitie, en gaat eraan voorbij dat de partijen uitdrukkelijk situaties hebben omschreven die zij beschouwen als “Geval van Overmacht” in de zin van de overeenkomsten. De eventuele omstandigheid dat de weigering van de omgevingsvergunning niet onafhankelijk was van de wil van partijen, door de partijen kon worden voorzien en door de stad Brussel kon worden verhinderd, is dan ook niet relevant nu de partijen bij de overeenkomst uitdrukkelijk de afwezigheid van vergunning binnen de wettelijke termijn als een “Geval van Overmacht” hebben gekwalificeerd.

77. Het volstaat echter niet dat een “Geval van Overmacht” zich voordoet opdat de contracten kunnen worden beëindigd met toepassing van artikel 19.6 (e) van de Erfpachtakte Stadion en artikel 19.2 (e) van de Erfpachtakte Parking Plus 2. Als bijkomende voorwaarde wordt gesteld dat het moet gaan om een “Geval van Overmacht” dat een *“definitief en onoverkomelijk obstakel vormt voor de uitvoering van het geheel of een deel van de essentiële verplichtingen van één van de Partijen”*.

78. Zonder omgevingsvergunning is het verboden en zelfs strafbaar om de werken uit te voeren tot oprichting van een stadion. De weigering van de vergunning vormt dan ook een obstakel voor de uitvoering van essentiële verplichtingen van Ghelamco. Volgens de stad Brussel en Brussels Expo gaat het hier om een “definitief en onoverkomelijk” obstakel voor de uitvoering van een essentiële verplichting van Ghelamco, namelijk het tijdig realiseren van het stadion dat in het contractueel kader past. Ghelamco houdt

echter voor dat het niet op definitieve en onoverkomelijke wijze onmogelijk is geworden om op Parking C een stadion te realiseren dat in het contractueel kader past.

79. De overeenkomsten bevatten geen uitdrukkelijke lijst van verplichtingen die door de partijen als “essentieel” werden aangeduid. Ghelamco aanvaardt weliswaar dat het haar “essentiële” verplichting is om een stadion als multifunctioneel complex op te richten, doch houdt voor dat de specificaties van dat stadion als zodanig niet “essentieel” zouden zijn. De rechtbank volgt die stelling niet. Zowel uit de tekst van de erfpachtovereenkomsten, als uit de hieraan voorafgaande selectie- en gunningsleidraden volgt dat het tot de essentiële verplichting van Ghelamco behoorde om een stadion op te richten dat voldoet aan de UEFA-vereisten voor ‘Euro 2020’, en waar de thuismatches van de nationale ploeg en van een eersteklasseclub zouden kunnen gespeeld worden.

80. Ghelamco wijst op de omstandigheid dat de erfpacht haar werd verleend voor een periode van 99 jaar, en op de kenmerken van de erfpacht als zakelijk recht, hetgeen zou betekenen dat zij niet in de tijd zou worden beperkt om te trachten de nodige vergunningen te verkrijgen voor het project. Zij leidt hieruit af dat het niet tot haar essentiële verplichtingen zou behoren om het stadion binnen een bepaald tijds kader te realiseren. Ghelamco gaat in die argumentatie echter voorbij aan het grote belang dat de partijen bij de overeenkomsten klaarblijkelijk hebben gehecht aan de termijnen waarbinnen het Eurostadionproject diende gerealiseerd te worden. Die termijnen konden weliswaar verschoven worden indien er zich “Gevallen van Overmacht” voordeden, doch konden niet voor onbepaalde tijd worden opgeschort. De rechtbank wijst in het bijzonder op de regeling inzake “Mijlpaal M2”, zijnde het tijdstip van aflevering van de vereiste vergunningen. In artikel 6.15 van de Erfpachtakte Stadion wordt in dat verband gesteld : *“In de hypothese dat de Erfpachthouder dreigt deze mijlpaal niet te halen in gevolge een Geval van Overmacht, is hij gehouden de Erfpachtgever hiervan onmiddellijk (...) op omstandige wijze in te lichten, daarbij preciserend de reden(en) waarom de vereiste vergunningen niet binnen de vooropgestelde termijnen zullen worden bekomen. (...) De Erfpachthouder zal daarbij eveneens naar best vermogen een remediëringwijze moeten voorstellen opdat de benodigde vergunningen alsnog zo snel mogelijk zouden worden bekomen, met opgave van het vermoedelijk tijds kader.”* Hieruit volgt dat het een verplichting was van Ghelamco om de benodigde vergunningen zo snel mogelijk te bekomen en daarvoor steeds een tijds kader te kunnen vooropstellen. Gekoppeld aan de inspanningsverbintenis om het stadion tijdig klaar te hebben opdat het zou kunnen dienen tijdens ‘Euro 2020’ besluit de rechtbank dat het een essentiële verplichting was van Ghelamco om de benodigde vergunningen voor het stadion binnen een afzienbare tijd te bekomen.

81. In de concrete situatie ten tijde van de opzeggingsbrief van 13 juli 2018 betekende de weigering van de omgevingsvergunning naar het oordeel van de rechtbank een “definitief en onoverkomelijk obstakel” voor de naleving van de essentiële verplichting tot het verkrijgen van de benodigde vergunningen binnen een afzienbare tijd. Op 13 juli 2018

was het immers niet meer realistisch dat er nog binnen een afzienbare tijd een omgevingsvergunning zou worden verkregen voor een project dat zou beantwoorden aan de UEFA-normen én dat binnen het contractueel kader zou blijven. De rechtbank bespreekt hierna in meer detail die concrete situatie zoals zij zich op 13 juli 2018 voordeed.

82. Het weigeringsbesluit van 30 januari 2018 werd gesteund op de vaststelling dat het project dat het voorwerp uitmaakte van de vergunningsaanvraag, strijdig was met de reglementaire voorschriften van het GRUP. De minister volgde daarbij het unanieme advies van de Gewestelijke Omgevingsvergunningscommissie die vaststelde dat de voorziene recreatieve ruimten een totale oppervlakte hadden van circa 100.000 m², terwijl het GRUP slechts een maximum van 50.000 m² toeliet. De minister sloot zich niet aan bij de door Ghelamco verdedigde interpretatie dat de maximale oppervlakte die door het GRUP werd voorzien, enkel betrekking had op het sportveld en de tribunes, en niet op de voorzieningen die nodig zijn om de recreatieve activiteiten te kunnen laten plaatsvinden. De kans dat de minister in het kader van een latere vergunningsaanvraag hierop zou terugkomen, was onbestaand. Het was weliswaar mogelijk dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen en/of de Raad van State de interpretatie van de minister zou verwerpen, waardoor zou moeten worden aangenomen dat het project niet strijdig was met het voorschrift van het GRUP over de maximale vloeroppervlakte voor recreatieve activiteiten, maar die kans leek op 13 juli 2018 klein te zijn. De rechtbank stelt immers vast dat de interpretatie van de minister allesbehalve omstreden was, en geheel in de rede lag van de tekst van het GRUP en de bezorgdheden die eraan ten grondslag lagen, zoals deze onder meer blijken uit het plan-milieueffectenrapport dat aan het GRUP voorafging. De interpretatie werd bovendien gedeeld door alle advies verlenende instanties die het vraagstuk ten gronde hebben onderzocht en Ghelamco kan geen gezaghebbende stem aanhalen die haar interpretatie zou bijtreden.

83. Tijdens een debat in het Vlaams Parlement op 6 februari 2018 bleek dat er unanieme politieke steun bestond voor de ministeriële beslissing tot weigering van de omgevingsvergunning. Zo de interpretatie van de minister van het reglementair voorschrift van het GRUP nadien toch zou zijn verworpen door de Raad voor Vergunningsbetwistingen en/of de Raad van State, liet het zich dan ook eerder aanzien dat de Vlaamse regering een procedure zou opstarten om het GRUP te wijzigen in de zin van de ministeriële interpretatie, dan dat er alsnog een omgevingsvergunning zou worden verleend voor het project van Ghelamco. In dezelfde zin was het op 13 juli 2018 onrealistisch dat de toenmalige of een latere Vlaamse regering bereid zou kunnen worden gevonden om het GRUP te wijzigen in de zin dat de maximale vloeroppervlakte voor recreatie zou worden verhoogd. Ook kon verwacht worden dat het project, zelfs los van de discussie over de vloeroppervlakte voor recreatie, steeds met een bijzonder lastig vergunningstraject zou te maken krijgen, met name op het vlak van de bekommernissen inzake luchtkwaliteit en mobiliteit. De beschouwingen van Ghelamco waarin wordt voorgehouden dat het nog steeds mogelijk bleef, al dan niet na wijziging van het GRUP,

om een omgevingsvergunning te verkrijgen voor het Eurostadiumproject, zijn misschien wel verdedigbaar in theorie, maar missen elke zin voor de realiteit zoals zij op 13 juli 2018 bestond.

84. Op 13 juli 2018 liet het zich ook niet aanzien dat het realistisch was om een stadion te ontwerpen dat zou voldoen aan de UEFA-vereisten én waarvan de vloeroppervlakte voor recreatie kleiner zou zijn dan 50.000 m², zijnde minder dan de helft dan de oppervlakte die was voorzien in het project dat het voorwerp uitmaakte van de afgewezen vergunningsaanvraag. Ghelamco had dergelijk alternatief project nooit in het vooruitzicht gesteld. Het is pas maanden later, op 14 november 2018, dat Ghelamco aan de stad Brussel en Brussels Expo tekeningen (door Ghelamco “plannen” en door de stad Brussel “schetsen” genoemd) bezorgde van een nieuw ontwerp van stadion, dat volgens een bijgevoegde tabel een totale vloeroppervlakte voor recreatie zou hebben van 49.775,76 m². Los van de vaststelling dat er heel wat vraagtekens kunnen geplaatst worden bij de betrouwbaarheid van de berekening van die oppervlakten, bij de conformiteit van dat project aan de UEFA-vereisten, en bij de inpasbaarheid ervan in het contractuele kader, is het hoe dan ook duidelijk dat nooit eerder van dergelijk alternatief project sprake was geweest. Op 13 juli 2018 was het voor elk redelijk denkend persoon vanzelfsprekend dat het onrealistisch was om aan de contractuele vereisten én de UEFA-normen te voldoen met een stadion waarvan de vloeroppervlakte voor recreatieactiviteiten, zoals dit begrip werd ingevuld door de Vlaamse minister, kleiner zou zijn dan 50.000 m². Ghelamco gaf dit trouwens ook toe wanneer zij in haar argumentatie voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen voorhield dat de ministeriële interpretatie tot gevolg had *“dat zelfs geen stadion voor FC De Kampioenen mogelijk (was), en zeker niet voor een club in nationale afdeling”*. Het behoorde echter precies tot de essentiële verplichtingen van Ghelamco om een stadion te realiseren dat zou kunnen dienen voor de thuiswedstrijden van een eersteklasseclub.

85. Het is dan ook niet relevant om verder in te gaan op de technische discussies die partijen voeren betreffende de conformiteit van de in november 2018 voorgelegde tekeningen met de UEFA-vereisten en de oppervlaktebeperking voor recreatieve activiteiten, laat staan om die conformiteit te gaan controleren van het zogenaamde “Eurostadium 2.0” waarvoor Ghelamco in 2022 plannen heeft uitgewerkt. De rechtbank stelt op grond van voorgaande overwegingen vast dat er op 13 juli 2018 een “definitief en onoverkomelijk obstakel” bestond dat de opzegging verantwoordde. De eventuele omstandigheid dat Ghelamco er vier jaar later in zou kunnen slagen om toch een project voor te stellen, dat zou beantwoorden aan de UEFA-vereisten én de vloeroppervlaktebeperkingen van het GRUP, doet hieraan geen afbreuk. De rechtbank ziet dan ook evenmin een reden om een gerechtsdeskundige aan te stellen om de rechtbank te adviseren aangaande die conformiteit.

86. Ghelamco was op 13 juli 2018 er nog niet in geslaagd de in de overeenkomst gedefinieerde “Mijlpaal M2”, zijnde het tijdstip van aflevering van de vereiste

vergunningen, te halen. Uit het voorgaande volgt dat zij aan de stad Brussel en Brussels Expo geen “vermoedelijk tijds kader” kon voorstellen waarbinnen de omgevingsvergunning alsnog zou worden verkregen. De niet-conformiteit met de reglementaire bepalingen van het GRUP, gekoppeld aan de omstandigheid dat het niet realistisch was om een alternatief project (dat beantwoordt aan de UEFA-vereisten en in het contractueel kader past) vergund te krijgen, maakte het immers voor onbepaalde tijd onmogelijk om de benodigde vergunningen te verkrijgen. Het Geval van Overmacht was dan ook niet van tijdelijke aard maar zorgde voor een onbepaalde tijd ervoor dat de “Mijlpaal M2” niet zou worden gehaald. Bij gebreke aan enig vooruitzicht dat een vergunning binnen een afzienbare tijd kon worden bekomen, maakte de weigering van de omgevingsvergunning dan ook een “definitief en onoverkomelijk obstakel” uit voor de naleving door Ghelamco van een essentiële verplichting.

87. Ten overvloede wijst de rechtbank erop dat het op 13 juli 2018 duidelijk was dat het traject voor het verkrijgen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning in de meest gunstige hypothese voor Ghelamco minstens nog enkele jaren zou duren. Dergelijk uitstel zou een wezenlijke wijziging uitmaken van de essentiële kenmerken van het project zoals het werd uiteengezet in de open oproep en de selectieleidraad. Geïnteresseerde marktspelers werden immers in deze documenten gewezen op het volgende :

- *“Het door de private partner te realiseren voetbalstadion zal door de Stad Brussel naar voren worden geschoven als ‘host stadium’ in het kader van de “bid” van de Stad Brussel om te worden aangeduid als “host city” voor het Europees Kampioenschap Voetbal in 2020 (UEFA 2020). Het voetbalstadion met een capaciteit van circa 50.000 zitplaatsen zal derhalve tijdig moeten worden gerealiseerd en moeten voldoen aan de door de UEFA gestelde vereisten” ;*
- *“Het voetbalstadion moet klaar zijn voor UEFA 2020. Dit veronderstelt dat de Private Partner of zijn aangestelden tijdig de vereiste vergunningen verkrijgt ;”*

Het is niet denkbeeldig dat geïnteresseerde marktspelers destijds hun kandidatuur niet hebben ingediend omdat zij het vooropgestelde tijds kader niet haalbaar achtten om welke reden ook, maar wel hun kandidatuur zouden hebben gesteld indien uitdrukkelijk de mogelijkheid werd opengelaten om het gewenste stadion pas jaren na 2020 te realiseren. Het tijds kader waarbinnen het stadion diende gerealiseerd te worden, heeft een belangrijke economische impact voor de partijen, zodat een grondige aanpassing hiervan onvermijdelijk het economisch evenwicht van de overeenkomst wijzigt in het voordeel van de private partner op een wijze die door de oorspronkelijke opdracht niet was bedoeld. De grondwettelijke beginselen van gelijkheid en non-discriminatie, en de in de instrumenten van de Europese Unie verankerde beginselen van vrije mededinging, gelijkheid en transparantie, verbieden de stad Brussel in deze omstandigheden om aan Ghelamco, de private partner aan wie het project uiteindelijk werd toegewezen, een dergelijk uitstel toe te staan. Minstens zouden de stad Brussel, Brussels Expo én Ghelamco in dergelijk geval een ernstig risico lopen op een betwisting vanwege verongelijkte marktspelers, die zou kunnen leiden tot een rechterlijk verbod om het

project verder te zetten zonder nieuwe marktbevraging. Eén en ander zou des te meer gelden wanneer het project dat uiteindelijk gerealiseerd zou worden, of waarvoor een vergunning zou worden aangevraagd, inhoudelijk sterk zou afwijken van het project zoals het door de THV Eurostadium Brussels werd gepresenteerd in haar “Best and Final Offer” en op basis waarvan zij gunstiger werd gerangschikt dan de andere kandidaten. Ook om deze -ten overvloede aangehaalde- redenen bestond er voor de stad Brussel en Brussels Expo geen andere realistische mogelijkheid dan vast te stellen dat zij geen ruimte hadden om over een alternatief toekomstig project in onderhandeling te treden met Ghelamco, en dienden zij vast te stellen dat het gebrek aan uitzicht op het verkrijgen van een omgevingsvergunning binnen een afzienbare termijn op definitieve en onoverkomelijke wijze de realisatie van het Eurostadiumproject door Ghelamco onmogelijk maakte.

88. De omstandigheid dat de erfpachtovereenkomsten de mogelijkheid openhielden dat het stadion niet tijdig klaar zou zijn voor Euro 2020 (en dat de verbintenis om het stadion daartoe tijdig te bouwen bijgevolg geen “essentiële” verplichting was van Ghelamco), staat aan het voorgaande niet in de weg. Er werd in de overeenkomsten immers enkel rekening gehouden met de hypothese dat het stadion niet tijdig zou klaar geraken voor Euro 2020 omwille van een “Geval van Overmacht” dat zich zou voordoen tijdens de bouwfase, dus nà het verkrijgen van de nodige vergunningen. De situatie waarin Euro 2020 niet gehaald wordt omwille van een vertraging bij de uitvoering van de reeds vergunde werken, verschilt echter fundamenteel van de situatie waarin het wegens het ontbreken van de vereiste vergunningen onmogelijk wordt om nog tijdig te kunnen beginnen met de bouw van een stadion dat gebruikt kan worden tijdens Euro 2020. Dit verschil vertaalde zich in de overeenkomsten in een verschillende regeling voor het niet halen van “Mijlpaal M2” (het verkrijgen van de vergunningen) en het niet halen van “Mijlpaal M3” (goedkeuring van het gebouwde stadion voor de behoeften van Euro 2020). Enkel in het laatste geval werd in de overeenkomst voorzien dat de partijen te goeder trouw een nieuwe planning dienden overeen te komen (artikel 6.18 van de Erfpachtakte Stadion). Voor de hypothese van het niet-halen van “Mijlpaal M2” op een wijze dat het stadion niet klaar zou zijn voor Euro 2020 werd dit niet voorzien, hetgeen bevestigt dat de verbintenis tot het tijdig verkrijgen van de vergunningen wel degelijk diende beschouwd te worden in functie van een inspanningsverbintenis om tijdig klaar te zijn voor Euro 2020, en het bijgevolg een ontoelaatbare wijziging zou uitmaken van het project indien vergunningen nog konden worden verkregen om het stadion pas verschillende jaren na 2020 te bouwen.

89. De rechtbank benadrukt dat de overwegingen in de vorige twee randnummers slechts ten overvloede worden gegeven, en dat de beslissing tot opzegging van de overeenkomsten reeds voldoende verantwoord wordt door de vergunningsweigering wegens de niet-conformiteit met het GRUP, in combinatie met het onrealistisch karakter van een alternatief project dat binnen een afzienbare tijd zou kunnen vergund worden en binnen het contractuele kader zou passen. De rechtbank acht het dan ook niet verder nuttig om in te gaan op de discussies die gevoerd worden over de kwalificatie van de

overeenkomsten als overheidsopdrachten of concessies van openbare werken. Evenmin moet worden ingegaan op de discussie of de verderzetting van de overeenkomsten zou kwalificeren als verboden staatssteun. De rechtbank beperkt zich -in overwegingen die ten overvloede worden gegeven- tot de vaststelling dat het hier gaat om overheidscontracten die na mededinging werden gesloten, en dat het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel en beginselen die in het Europees Unierecht zijn verankerd, zich ertegen verzetten dat het project wezenlijk zou worden gewijzigd zonder nieuwe marktbevraging. De rechtbank acht het dan ook niet nodig om aan het Grondwettelijk Hof en het Hof van Justitie van de Europese Unie de prejudiciële vragen te stellen die door Ghelamco in dit verband worden opgeworpen. Het antwoord op de opgeworpen vragen is niet noodzakelijk om in deze zaak uitspraak te doen (artikel 26, §2, derde lid, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, en artikel 267, tweede lid, van het Verdrag betreffende werking van de Europese Unie).

90. Ghelamco wijst nog op artikel 20.2 (c) van de Erfpachtakten, dat als volgt luidt : *“Indien een Geval van Overmacht zich voordoet : (c) Partijen dienen te overleggen over de mogelijkheden om het Contract Erfpacht [Stadion / Parking Plus 2] voort te zetten, in haar oorspronkelijke dan wel in een gewijzigde vorm.”* Deze bepaling bevat echter enkel een verplichting tot overleg over de mogelijkheden om de overeenkomsten verder te zetten, en hieruit kan dan ook niet worden afgeleid dat het de partijen zou zijn toegestaan het contract te wijzigen met miskenning van voormelde beginselen. De stad Brussel en Brussels Expo hebben zich aan deze verplichting tot overleg gehouden door Ghelamco per brief van 27 maart 2018 uit te nodigen om een overlegvergadering te houden met betrekking tot het te geven gevolg aan de beslissing tot weigering van de omgevingsvergunning. Het stond weliswaar reeds vast dat er voor de stad Brussel en Brussels Expo geen mogelijkheid bestond om de overeenkomsten verder te zetten, noch in oorspronkelijke, noch in gewijzigde vorm, doch deze omstandigheid verhinderde niet dat partijen hierover formeel dienden te overleggen, hetgeen ook gebeurde op 17 april 2018. Het is ook maar nadat bleek dat Ghelamco op de overlegvergadering niet erin slaagde om de stad Brussel en Brussels Expo ervan te overtuigen dat er alsnog een mogelijkheid bestond om de overeenkomsten verder te zetten, dat de overeenkomsten per brief van 13 juli 2018 werden opgezegd.

91. Verder wijst Ghelamco nog op artikel 19.1 van de Erfpachtakte Stadion, doch deze bepaling is slechts van toepassing tijdens de “Bouw- en Uitbatingsfase”. De “Bouwfase” was echter nog niet begonnen bij gebreke aan vergunning, zodat die bepaling niet zinvol door Ghelamco kan worden ingeroepen.

92. Nu het voldoende aangetoond wordt dat de stad Brussel en Brussels Expo geconfronteerd werden met een “Geval van Overmacht” dat een “definitief en onoverkomelijk obstakel” vormde voor de realisatie door Ghelamco van het Eurostadiumproject binnen het contractuele kader en binnen een afzienbare tijd, hebben de stad Brussel en Brussels Expo hun normale contractuele rechten uitgeoefend door de

overeenkomsten per brief van 13 juli 2018 op te zeggen. De beslissing werd niet overhaast genomen, en werd blijkens de nota aan de gemeenteraad van 27 maart 2018 gebaseerd op een deugdelijke juridische analyse. Zij maakte geen rechtsmisbruik uit. De eventuele omstandigheid dat Ghelamco naar eigen zeggen een “enorm nadeel” zou lijden ten gevolge van de beslissing, gaf aan de stad Brussel en Brussels Expo geen bewegingsruimte om anders te beslissen dan zij hebben gedaan.

93. Ten slotte voert Ghelamco nog aan dat het de stad Brussel en Brussels Expo verboden is om de overeenkomsten op te zeggen gelet op de afspraak die werd gemaakt in de “side-letter” van 25 maart 2016 dat de moeilijkheden die verbonden waren met de oude buurtweg nooit, rechtstreeks of onrechtstreeks, konden leiden tot een vervroegde beëindiging van de erfpachtovereenkomsten. Volgens Ghelamco werd het project immers vertraagd door de moeilijkheden in verband met de buurtweg, en was zij hierdoor genoodzaakt haar eerste vergunningsaanvragen in te trekken. De onmogelijkheid om tijdig een stadion te bouwen zou dan ook, minstens onrechtstreeks, zijn veroorzaakt door die moeilijkheden. Deze argumentatie gaat echter eraan voorbij dat het “definitief en onoverkomelijk obstakel” gevormd wordt door de weigering van de omgevingsvergunning wegens strijdigheid met de reglementaire bepalingen van het GRUP, gekoppeld aan het onrealistisch karakter van een alternatief project dat in het contractueel kader zou passen en dat binnen een afzienbare tijd kon vergund worden. Hierop heeft de problematiek van de buurtweg niet de minste invloed gehad. Het is weliswaar zo dat het project zonder de definitieve afschaffing van de buurtweg niet vergunbaar was, en dat die buurtweg pas definitief werd afgeschaft met het ministerieel besluit van 7 december 2017. Uit niets blijkt echter dat indien de moeilijkheden met de buurtweg en de daaruit volgende vertraging van het vergunningstraject -met hooguit enkele maanden- zich niet hadden voorgedaan, de situatie anders zou zijn geweest. Er is geen reden om aan te nemen dat de vergunningverlenende overheden de verenigbaarheid van de aanvragen met de reglementaire bepalingen van het GRUP anders zouden hebben beoordeeld indien zij hierover enkele maanden eerder hadden moeten oordelen. En ook enkele maanden eerder zou het onrealistisch karakter van een alternatief project identiek zijn geweest. Hierbij zou het ook toen al hebben vastgestaan dat de realisatie van een alternatief project, in de meest gunstige hypothese voor Ghelamco, minstens nog enkele jaren op zich zou laten wachten, waardoor de essentiële kenmerken van het project zoals het werd uiteengezet in de open oproep en de selectieleidraad wezenlijk zouden gewijzigd worden. De rechtbank besluit dat er geen oorzakelijk verband bestaat, noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks, tussen de moeilijkheden die gepaard gingen met de problematiek van de buurtweg, en het bestaan van het “definitief en onoverkomelijk obstakel” voor de uitvoering van de essentiële verplichtingen van Ghelamco. De in de “side-letter” van 25 maart 2016 aangegane verbintenissen verhinderen dan ook niet dat de erfpachtovereenkomsten worden opgezegd.

94. Het is weliswaar zo dat de moeilijkheden die het gevolg waren van de problematiek van de buurtweg, voor een vertraging hebben gezorgd die ertoe heeft bijgedragen dat het onmogelijk was een vergunning te verkrijgen op een ogenblik dat er nog voldoende tijd was om een stadion te bouwen dat gebruikt kon worden tijdens 'Euro 2020'. De populaire bewering dat Brussel geen gaststad kon worden van 'Euro 2020' ten gevolge van een feitelijk onbestaande buurtweg, gaat echter te kort door de bocht: het project om op Parking C van de Heizel een stadion te bouwen dat zou kunnen gebruikt worden tijdens 'Euro 2020' was immers ook zonder die buurtweg tot mislukken gedoemd omwille van de strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften betreffende de maximaal toegelaten vloeroppervlakte voor recreatieve activiteiten. Nu er geen enkel uitzicht bestond dat aan dit stedenbouwkundig obstakel binnen een afzienbare tijd kon worden verholpen, en het niet denkbaar was dat er een realistisch alternatief zou kunnen ontworpen worden dat binnen het contractueel kader zou passen, stond er de stad Brussel en Brussels Expo geen andere mogelijkheid dan de overeenkomsten met Ghelamco te beëindigen.

95. De rechtbank besluit dat de in hoofdorde gestelde eis van de stad Brussel en Brussels Expo gegrond is. De rechtbank zegt voor recht dat de opzegging van de erfpachtovereenkomsten per brief van 13 juli 2018 rechtsgeldig is, en beveelt dat die uitspraak wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis op de kant van de overschrijving van de erfpachtovereenkomsten, in toepassing van artikel 3.33 van het Burgerlijk Wetboek.

96. Gelet op de gegrondheid van de in hoofdorde gestelde eis, moet de rechtbank niet verder ingaan op de ondergeschikt gestelde eis tot vaststelling dat de erfpachtovereenkomsten zijn vervallen, of nietig zijn om welke reden ook. De rechtbank acht het dan ook evenmin nodig om aan het Hof van Justitie van de Europese Unie de prejudiciële vragen te stellen die in het kader hiervan worden opgeworpen. Het antwoord op de opgeworpen vragen is niet noodzakelijk om in deze zaak uitspraak te doen (artikel 267, tweede lid, van het Verdrag betreffende werking van de Europese Unie).

97. De geldigheid van de opzegging van de erfpachtovereenkomsten leidt ook tot het verval van verschillende "projectovereenkomsten", nu deze nog onmogelijk kunnen uitgevoerd worden. Het is gepast om het verval van die overeenkomsten uitdrukkelijk vast te stellen, zoals door de stad Brussel en Brussels Expo wordt gevorderd.

98. Nu de rechtbank oordeelt dat de erfpachtovereenkomsten rechtsgeldig zijn opgezegd, zijn de tegeneisen van Ghelamco om de stad Brussel en Brussels Expo te bevelen die overeenkomsten verder uit te voeren, hen te verbieden het rustig genot als erfpachthouder te verstoren, en hen te verplichten te overleggen over de uitbating van de in erfpacht gegeven gronden, ongegrond.

99. Om dezelfde redenen kan ook de tusseneis van BAM om de partijen bij de erfpachtovereenkomsten te bevelen deze voort te zetten en heronderhandelingen te voeren, onmogelijk slagen. De uiteenzetting van BAM bevat geen argumenten waarop hiervoor niet reeds werd geantwoord.

E.2 Eis van Ghelamco tot schadevergoeding

100. Ghelamco voert aan dat de stad Brussel, Brussels Expo en Neo verschillende fouten hebben gepleegd die haar het recht verlenen op vergoeding van schade, ook al zouden de erfpachtovereenkomsten geldig zijn opgezegd. De mogelijkheid tot beëindiging van de overeenkomsten zou immers volgens Ghelamco niet voorhanden zijn geweest indien de stad Brussel, Brussels Expo en/of Neo die fouten niet hadden gepleegd, minstens zou zij hierdoor een kans hebben verloren om de beëindiging van de erfpachtovereenkomsten te vermijden.

101. Neo werpt op dat de eis tot schadevergoeding die Ghelamco tegen haar stelt, onontvankelijk is wegens een gebrek aan belang. De verschillende Ghelamco-entiteiten zouden niet aantonen dat zij getuigen van een eigen, onderscheiden, persoonlijk belang om de eis in te stellen. Artikel 17 van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat de rechtsvordering niet kan worden toegelaten, indien de eiser geen belang heeft om ze in te dienen. Het belang is elk persoonlijk voordeel dat de eiser beoogt met de inwilliging van zijn eis. De NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion en de NV Ghelamco Invest beweren elk schade te lijden ten gevolge van fouten van Neo. Zij getuigen aldus elk van het vereiste belang om hiervoor vergoeding te eisen. De eventuele omstandigheid dat zij geen eigen, onderscheiden of persoonlijke schade zouden lijden, belangt de grond van de zaak aan en niet het vraagstuk van het belang. De exceptie wordt verworpen.

102. Om te slagen in haar eis tot schadevergoeding dient Ghelamco te bewijzen dat er tussen de schade waarvoor zij vergoeding eist, en de omstandigheden die zij als (contractuele of buitencontractuele) fouten van de stad Brussel, Brussels Expo en/of Neo kwalificeert, een oorzakelijk verband bestaat. Daartoe moet zij aantonen dat indien die feiten zich niet zouden hebben voorgedaan, de schade zou zijn vermeden.

103. De schade waarvoor Ghelamco vergoeding eist, bestaat uit alle nadelige gevolgen van de omstandigheid dat het Eurostadiumproject niet doorgaat, minstens het verlies van de kans op het vermijden van dat scenario. De schade zou met name bestaan uit het verlies van de door haar gemaakte investeringen, de gedeelde winst en de imagoschade.

104. Ghelamco verwijt aan de stad Brussel en Brussels Expo volgende fouten te hebben begaan :

- schending van de medewerkingsplichten vermeld in de Erfpachttaktes, door :
 - o het indienen van een bezwaar tegen de omgevingsvergunningsaanvraag van Ghelamco en het eenzijdig indienen van een vergunningsaanvraag voor de “verbindingsweg” ;
 - o het begaan van verschillende wanprestaties inzake de “buurtweg”, en terzake ook de precontractuele informatieplicht te hebben geschonden ;
 - o het begaan van verschillende wanprestaties inzake de “side-letter” ;
 - o het verzuim actief mee te werken aan de realisatie van het Eurostadiumproject, in contrast met de inspanningen die geleverd werden ten bate van het “Neo-project” ;
- schending van de evaluatie- en overlegclausules van de Erfpachttaktes, en de loyauteitsplicht tot heronderhandeling ;
- schending van de contractuele beëindigingsregeling door het eenzijdig trachten in te roepen van de beëindiging.

105. Aan Neo verwijt Ghelamco dat zij een bezwaar heeft ingediend tegen de aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning, waarvan Neo behoorde te weten dat dit het Eurostadiumproject op de helling kon zetten, en waarbij argumenten werden gebruikt waarvan Neo behoorde te weten dat zij kennelijk ongegrond waren. Die handelwijze zou volgens Ghelamco een schending inhouden van de verplichtingen tot samenwerking, overleg en federale loyauteit, die op Neo als vennootschap van publiek recht rustten.

106. Tussen de gedragingen die Ghelamco aan de stad Brussel, Brussels Expo en Neo verwijt en de schade waarvoor vergoeding wordt geëist, bestaat geen oorzakelijk verband. Het “definitief en onoverkomelijk obstakel” dat de stad Brussel en Brussels Expo ertoe heeft gebracht de erfpachtovereenkomsten op 13 juli 2018 op te zeggen, zou zich immers op die datum, en mogelijks zelfs al vroeger, eveneens hebben voorgedaan indien de stad Brussel, Brussels Expo en Neo zich niet hadden gedragen op de wijze die Ghelamco als foutief kwalificeert. Dat “definitief en onoverkomelijk obstakel” bestond in de weigering van de omgevingsvergunning omwille van een strijdigheid met de in het GRUP opgenomen vloeroppervlaktebeperking voor recreatieve activiteiten, gekoppeld aan de feitelijke onmogelijkheid om binnen afzienbare tijd een omgevingsvergunning te verkrijgen voor een project dat binnen het contractuele kader zou passen. Geen van de door Ghelamco aan de stad Brussel, Brussels Expo en Neo verweten gedragingen hebben tot die vergunningsweigering en feitelijke onmogelijkheid geleid, en het wordt niet aangetoond dat die vergunningsweigering en feitelijke onmogelijkheid zouden zijn voorkomen indien de stad Brussel en Ghelamco zich anders hadden gedragen. De schadelijke gevolgen van het niet kunnen realiseren van het Eurostadiumproject zouden zich met andere woorden ook hebben voorgedaan indien de stad Brussel, Brussels Expo en Neo geen bezwaar hadden ingediend tegen de aanvraag voor de omgevingsvergunning van Ghelamco, indien maar een vergunningsaanvraag zou zijn ingediend voor de “verbindingsweg” wanneer die voorafgaandelijk werd goedgekeurd door Ghelamco, indien er geen buurtweg over het terrein liep, indien de stad Brussel en Brussels Expo erin

zouden zijn geslaagd het probleem van de buurtweg onmiddellijk na de ondertekening van de side-letter te doen verdwijnen, en indien het “Neo-project” niet bestond of niet werd gesteund door de stad Brussel en Brussels Expo. Het “definitief en onoverkomelijk obstakel” zorgde er ook voor dat elk verder overleg, een herevaluatie of heronderhandeling niet meer nuttig was en de opzegging van de contracten kon vermijden.

107. De beoordeling is niet anders wanneer de schade zou worden beperkt tot de gevolgen van het verlies van de kans op het kunnen realiseren van het Eurostadiumproject. Het is niet zo dat wanneer de stad Brussel en Brussels Expo de hen verweten gedragingen niet hadden gesteld, er nog een kans zou hebben bestaan dat het “definitief en onoverkomelijk obstakel” zou zijn vermeden. Op de onverenigbaarheid van het project met de reglementaire bepalingen van het GRUP, gekoppeld aan de feitelijke onmogelijkheid om hieraan binnen afzienbare tijd te remediëren, konden de stad Brussel, Brussels Expo en Neo geen enkele invloed uitoefenen, en er was dan ook niets dat zij konden doen om die situatie te voorkomen.

108. De eis tot schadevergoeding is dan ook ongegrond bij gebreke aan bewijs van een oorzakelijk verband tussen de schade waarvoor vergoeding geëist wordt en de gedragingen die aan de stad Brussel, Brussels Expo en Neo worden verweten.

E.3 Eis van BAM tot schadevergoeding

109. BAM maakt aanspraak op vergoeding van de schade die zij ten gevolge van de beëindiging van de erfpachtovereenkomsten lijdt. Zij eist die zowel van de stad Brussel en Brussels Expo als van Ghelamco.

110. De stad Brussel en Brussels Expo zijn volgens BAM aansprakelijk voor deze schade op grond van artikel 1382 van het oud Burgerlijk Wetboek. Deze bepaling schrijft voor dat elkeen de schade dient te vergoeden die het gevolg is van zijn fout. Om te kunnen slagen in de eis op grond van artikel 1382 van het oud Burgerlijk Wetboek moet BAM onder meer bewijzen dat de schade waarvoor zij vergoeding eist, veroorzaakt werd door de gedragingen van de stad Brussel en Brussels Expo die zij als een fout kwalificeert. De rechtbank stelt in dat verband vast dat BAM aan de stad Brussel en Brussels Expo geen andere fouten verwijt dan deze die Ghelamco aan de stad Brussel en Brussels Expo verwijt, en waarvan de rechtbank hiervoor reeds heeft aangenomen dat zij niet in een oorzakelijk verband staan tot de gevolgen van de beëindiging van de erfpachtovereenkomsten. Het wordt immers niet aangetoond dat die beëindiging zou zijn vermeden indien de stad Brussel en Brussels Expo zich niet hadden gedragen op de wijze die als een fout wordt gekwalificeerd. De aanspraak op schadevergoeding van BAM kan dan ook niet slagen in zoverre zij wordt gesteld tegen de stad Brussel en Brussels Expo.

111. Ghelamco is volgens BAM aansprakelijk voor haar schade wegens een tekortkoming aan de contractuele verplichting tot het tijdig bekomen van de nodige vergunningen, die Ghelamco zou zijn aangegaan in de artikelen 2.4 en 2.5 van het tweede beginselakkoord dat tussen BAM en Ghelamco werd gesloten op 28 november 2014. Deze bepalingen bevatten echter geen resultaatsverbintenis tot het tijdig verkrijgen van de nodige vergunningen om het project te kunnen uitvoeren. Ghelamco is op grond van die bepalingen slechts gehouden tot het leveren van de nodige inspanningen opdat het project zou kunnen gerealiseerd worden. BAM voert niet aan, laat staan dat zij zou bewijzen, dat Ghelamco daartoe niet de nodige inspanningen heeft geleverd, en dat de omstandigheden die ertoe geleid hebben dat de vergunningsbeslissing pas in januari 2018 werd genomen, het gevolg zijn van enig gebrek aan inspanning van Ghelamco. De aanspraak op schadevergoeding van BAM kan bijgevolg evenmin slagen in zoverre zij wordt gesteld tegen Ghelamco.

E.4 Eis van Apec tot schadevergoeding

112. Apec maakt aanspraak op vergoeding van de schade die zij ten gevolge van de beëindiging van de erfpachtovereenkomsten lijdt. Zij eist die schadevergoeding in hoofdorde van de stad Brussel, Brussels Expo en Neo, en ondergeschikt van Ghelamco en Neo.

113. De stad Brussel, Brussels Expo en Neo zijn volgens Apec aansprakelijk voor deze schade op grond van artikel 1382 van het oud Burgerlijk Wetboek. Deze bepaling schrijft voor dat elkeen de schade dient te vergoeden die het gevolg is van zijn fout. Om te kunnen slagen in de eis op grond van artikel 1382 van het oud Burgerlijk Wetboek moet Apec onder meer bewijzen dat de schade waarvoor zij vergoeding eist, veroorzaakt werd door de gedragingen van de stad Brussel, Brussels Expo en/of Neo die zij als een fout kwalificeert. De rechtbank stelt in dat verband vast dat Apec aan de stad Brussel, Brussels Expo en Neo geen andere fouten verwijt dan deze die Ghelamco aan de stad Brussel, Brussels Expo en Neo verwijt, en waarvan de rechtbank hiervoor reeds heeft aangenomen dat zij niet in een oorzakelijk verband staan tot de gevolgen van de beëindiging van de erfpachtovereenkomsten. Het wordt immers niet aangetoond dat die beëindiging zou zijn vermeden indien de stad Brussel, Brussels Expo en/of Neo zich niet hadden gedragen op de wijze die als een fout wordt gekwalificeerd. De aanspraak op schadevergoeding van Apec kan dan ook niet slagen in zoverre zij wordt gesteld tegen de stad Brussel, Brussels Expo en Neo.

114. Nu de eis van Apec tegen Neo ongegrond is, heeft de ondergeschikt gestelde vrijwaringseis van Neo geen voorwerp.

115. Apec spreekt Ghelamco in ondergeschikte orde aan om haar schade te vergoeden, voor het geval dat de rechtbank zou oordelen dat de fouten van de stad Brussel en Brussels Expo moeten toegerekend worden aan Ghelamco, of wanneer de stad Brussel en Brussels Expo zich zouden kunnen beroepen op de leer van de quasi-immuniteit van de hoofdopdrachtgever voor aanspraken van de uitvoeringsagent. De rechtbank oordeelt evenwel niet dat er fouten zijn van de stad Brussel en Brussels Expo die toerekenbaar zijn aan Ghelamco, noch spreekt zij zich uit over de vraag of de stad Brussel en Brussels Expo aan aansprakelijkheid kunnen ontsnappen op grond van de leer van de quasi-immuniteit van de hoofdopdrachtgever. De rechtbank is aan die vraagstukken van toerekening en quasi-immuniteit niet toegekomen nu zij reeds vaststelde dat het bewijs niet wordt geleverd van een oorzakelijk verband tussen de gedragingen die als een fout worden gekwalificeerd, en de schadelijke gevolgen van de beëindiging van de erfpachtovereenkomsten. De eis van Apec tegen Ghelamco kan dan ook niet slagen, want zelfs indien er gedragingen toegerekend zouden worden aan Ghelamco en/of de stad Brussel en Brussels Expo zich zouden kunnen beroepen op de leer van de quasi-immuniteit van de hoofdopdrachtgever, blijft het oorzakelijk verband ontbreken tussen de als een fout gekwalificeerde gedragingen -die dan aan Ghelamco zouden worden toegerekend- en de schade waarvoor Apec vergoeding eist. De eis van Apec is dan ook eveneens ongegrond in zoverre zij tegen Ghelamco wordt gericht.

116. Nu de eis van Apec tegen Ghelamco ongegrond is, heeft de ondergeschikt gestelde vrijwaringseis van Ghelamco geen voorwerp.

E.5 Eis van Brussels Expo tot terugbetaling van gemaakte kosten

117. Brussels Expo eist dat Ghelamco de kosten zou terugbetalen die zij gemaakt heeft voor de wederinstaatstelling van Parking C. De eis wordt gebaseerd op de artikelen 19.8 (g) van de Erfpachtakte Stadion en 19.4 (g) van de Erfpachtakte Parking Plus 2. Op grond van die bepalingen is de erfpachthouder, bij beëindiging van de overeenkomst vóór de realisatie van het stadion en de oplevering van de parking, ertoe gehouden de terreinen binnen drie maanden in een normale staat te brengen die de exploitatie van de parking op de bovengrond toelaat.

118. Een onderscheid dient gemaakt te worden tussen de door Brussels Expo gemaakte kosten gemaakt vóór de beëindiging van de overeenkomst ("fase 01") en de kosten die nadien werden gemaakt ("fase 02" en "fase 03").

119. Uit de voorgelegde stukken blijkt dat Ghelamco werken heeft uitgevoerd op Parking C in het kader van een archeologisch vooronderzoek, dat zij met toestemming van de stad Brussel en Brussels Expo mocht aanvatten in februari 2017. In april 2017 heeft zij dit vooronderzoek echter stopgezet. Vervolgens heeft Ghelamco de aangetaste zones

slechts gedeeltelijk heraangelegd, zodat een parkeer capaciteit op Parking C van 7.000 plaatsen werd bereikt. Volgens Brussels Expo diende er echter een heraanleg te gebeuren naar de oorspronkelijke capaciteit van 10.000 plaatsen. Uitvoerige briefwisseling over deze kwestie kon niet tot een minnelijke regeling van het vraagstuk leiden. Per brief van 27 december 2017 deelde Brussels Expo mee dat zij met het oog op het Autosalon dat zou plaatsvinden van 12 tot 21 januari 2018, zelf de nodige werken zou uitvoeren om de parkeer capaciteit te verhogen, en zich het recht voorbehield de kosten daarvan te verhalen op Ghelamco. De aanspraak werd betwist in het antwoord van Ghelamco van 29 december 2017. Brussels Expo liet vervolgens in januari 2018 werken uitvoeren (de “fase 01”), waarvoor zij beweert een som te hebben betaald van 194.852,48 €, exclusief btw, bedrag dat zij thans terugvordert van Ghelamco.

120. In de Erfpachtakten werd afgesproken dat Brussels Expo de bestaande parkeerplaatsen kon blijven uitbaten tot aan de voorlopige oplevering van de “Parking” die als deel van het Eurostadiumproject zou worden gerealiseerd. Daarbij werd bepaald dat Ghelamco het nodige zou doen om te allen tijde een parkeer capaciteit te voorzien van minimum 4.000 plaatsen, en gedurende de periodes van de beurzen Batibouw en het Auto/motosalon een minimum van 7.000 plaatsen, op straffe van een forfaitaire schadevergoeding indien dat minimum niet wordt gehaald (artikel 6.4 van de Erfpachtakte Stadion en artikel 6.5 van de Erfpachtakte Parking Plus 2). Ten onrechte houden de stad Brussel en Brussels Expo voor dat deze bepalingen slechts zouden gelden tijdens de “bouw fase” en dat de volledige capaciteit (van 10.000 plaatsen) door Ghelamco diende gegarandeerd te blijven zolang met de bouwwerken niet was begonnen. Uit de voorgelegde gegevens blijkt niet, en Brussels Expo beweert ook niet, dat de parkeer capaciteit tijdens de duur van de overeenkomsten lager is geweest dan 4.000 plaatsen, en evenmin dat de capaciteit voorafgaand aan de werken die Brussels Expo in januari 2018 heeft ondernomen met het oog op het Autosalon, lager was dan 7.000 plaatsen. Er bestond dan ook geen contractuele verplichting van Ghelamco om de capaciteit verder te verhogen. De stad Brussel en Brussels Expo wijzen erop dat de voormelde bepalingen van de erfpachtaktes bij het minimum van 7.000 parkeerplaatsen vermeldden “(en idealiter het totaal van de huidige)”, doch leiden hieruit ten onrechte af dat Ghelamco een inspanningsverbintenis zou hebben gehad om dat totaal te bereiken. Door het gebruik van het woord “idealiter” werd enkel aangegeven dat Ghelamco oog diende te hebben voor het belang van Brussels Expo om meer dan 7.000 parkeerplaatsen te kunnen uitbaten tijdens de genoemde evenementen, en met andere woorden de ingrepen die het aantal parkeerplaatsen in de periodes van het Autosalon en Batibouw zou doen dalen onder 10.000 in de mate van het mogelijke diende te vermijden, doch niet dat zij daarvoor bijzondere inspanningen diende te leveren.

121. De werken die in januari 2018 werden uitgevoerd om de parkeer capaciteit te verhogen, dienen dan ook beschouwd te worden als werken die Brussels Expo voor eigen rekening heeft uitgevoerd, teneinde de door haar gewenste parkeer capaciteit voor het Autosalon van 2018 te kunnen bereiken. De kosten ervan kunnen niet verschuldigd zijn

op grond van voormelde artikelen 19.8 (g) van de Erfpachtakte Stadion en 19.4 (g) van de Erfpachtakte Parking Plus 2, nu die bepalingen enkel de situatie viseren zoals zij zich voordeed op 13 juli 2018. De omstandigheid dat er dankzij de in januari 2018 door Brussels Expo uitgevoerde werken minder werken voor de wederinstaatstelling moesten uitgevoerd worden dan wanneer die werken niet waren uitgevoerd, betekent niet dat de kosten van die werken nog ten laste van Ghelamco kunnen worden gelegd.

122. Per brief van 9 november 2018 stelde Brussels Expo Ghelamco in gebreke om het nodige te doen voor de wederinstaatstelling van de parking tegen 31 december 2018, bij gebreke waarvan zij zelf de nodige werkzaamheden zou uitvoeren voor rekening en ten koste van Ghelamco. In een navolgende brief van 28 november 2018 deelde Ghelamco mee dat zij tot die werken zou overgaan, met opgave van de prijs ervan, 243.200,00 €. Ghelamco antwoordde op 7 december 2018 dat zij de beëindiging van de erfpachtovereenkomsten betwistte, bijgevolg geen verplichting had tot wederinstaatstelling, en verder voldeed aan haar verplichtingen doordat er minimum 7.000 parkeerplaatsen beschikbaar waren. Brussels Expo zet uiteen dat zij hierop is overgegaan tot uitvoering van werken ("fase 02") voor een uiteindelijke kostprijs van 403.479,33 €, exclusief btw. Per brief van 8 april 2019 deelde Brussels Expo dan mee aan Ghelamco dat zij zich genoodzaakt zag nog verdere werken te laten uitvoeren ("fase 03"). Die werken zouden 755.653,08 €, exclusief btw, hebben gekost.

123. Nu de overeenkomsten op rechtsgeldige wijze beëindigd werden met de opzegging van 13 juli 2018, op een ogenblik dat het stadion niet was gerealiseerd en de parking niet was opgeleverd, was Ghelamco op grond van voormelde artikelen 19.8 (g) van de Erfpachtakte Stadion en 19.4 (g) van de Erfpachtakte Parking Plus 2 ertoe gehouden om het geheel van de terreinen tegen 13 oktober 2018 in een normale staat te brengen die de exploitatie ervan als parking door Brussels Expo zou toelaten. Ghelamco heeft hieraan niet voldaan, en uitdrukkelijk gesteld die werken niet te zullen ondernemen, zodat Brussels Expo na ingebrekestelling gerechtigd was om die werken zelf uit te laten voeren, voor rekening van Ghelamco. De aanspraak van Brussels Expo op vergoeding van die kosten is dan ook principieel gegrond voor wat de kosten betreft die gemaakt werden na de ontvangst van de brief van 28 november 2018 waarin Brussels Expo aankondigde de werken zelf te zullen uitvoeren.

124. Ghelamco maakt een reeks bezwaren en opmerkingen bij de stukken die Brussels Expo voorlegt ter verantwoording van de door haar gemaakte kosten. Deze betwistingen zijn echter grotendeels van technische aard, en kunnen door de rechtbank niet beoordeeld worden aan de hand van de stukken. Meer in het bijzonder rijst de vraag of, en zo ja in welke mate, bepaalde werken moeten beschouwd worden als verbeteringswerken die "Parking C" in een betere staat hebben gebracht dan de staat waarin de terreinen zich bevonden vóór het sluiten van de erfpachtovereenkomsten op 10 november 2015. De verbintenis van Ghelamco is inderdaad beperkt tot uitvoering van de werken die het terreinen in een normale staat te brengen die de exploitatie van de

parking op de bovengrond toelaat, niets meer en niets minder. Het komt de rechtbank voor dat hiervoor dient gekeken te worden naar de staat waarin de terreinen zich bevonden ten tijde van de sluiting van de erfpachtovereenkomsten op 10 november 2015, en dat de verbintenis van Ghelamco ertoe beperkt is de terreinen te brengen naar een gelijkwaardige toestand. Ook rijst de vraag of de opsplitsing van de werken in een “fase 02” en een “fase 03” niet tot een nodeloze verhoging van de kosten heeft geleid. Het is dan ook gepast om, alvorens te oordelen over het bedrag van de vergoeding die Ghelamco verschuldigd is voor de kosten van wederin staatstelling, een gerechtelijk deskundigenonderzoek te bevelen teneinde een technisch advies te verkrijgen over de vraag in welke mate de door Brussels Expo gevorderde vergoeding verantwoord is als kostprijs van werken die na 28 november 2018 werden uitgevoerd tot herstel van “Parking C” naar een toestand die gelijkwaardig is aan de staat waarin deze zich bevond op 10 november 2015.

125. Nu het gerechtelijk deskundigenonderzoek hoofdzakelijk ertoe strekt Brussels Expo bij te staan in haar bewijsvoering betreffende de verantwoording van de door haar gemaakte kosten, is het gepast dat zij het ereloon en de kosten van de gerechtsdeskundige zou voorschieten.

E.6 Vrijwaringseis van Ghelamco tegen Neo

126. In het geval Ghelamco zou veroordeeld worden tot een vergoeding aan BAM, Apec, de stad Brussel en/of Brussels Expo, eist Ghelamco dat Neo zou veroordeeld worden om haar hiervoor te vrijwaren.

127. Uit het voorgaande volgt dat Ghelamco enkel een veroordeling kan oplopen tot betaling van een vergoeding aan Brussels Expo voor de kosten van wederin staatstelling van Parking C, wegens een schending van haar contractuele verplichting daartoe. Zoals hoger reeds werd beslist, bestaat er geen oorzakelijk verband tussen de gedragingen die Ghelamco aan Neo verwijt, en de beëindiging van de erfpachtovereenkomsten. De verplichting de kosten te dragen van de wederin staatstelling van Parking C, die uit die beëindiging volgt, vertoont aldus hiermee evenmin een oorzakelijk verband. De vrijwaringseis is dan ook ongegrond.

E.7 Eis tot bindendverklaring aan VZW Euro Brussels

128. Ghelamco eist dat het vonnis “gemeen” wordt verklaard aan de VZW Euro Brussels.

129. De vereffening van de VZW Euro Brussels werd afgesloten, zodat zij geen rechtspersoonlijkheid meer heeft. Uit artikel 2:143, §2 van het Wetboek van

vennootschappen en verenigingen wordt afgeleid dat zij enkel nog in rechte kan worden aangesproken voor vorderingen die de vereffening overleven omdat zij ten tijde van de vereffening nog niet waren verjaard.

130. De vordering om een uit te spreken vonnis gemeen of bindend te verklaren aan een partij, strekt ertoe te voorkomen dat die partij niet gehouden zou zijn door het gezag van gewijsde van dat vonnis. De eiser beschikt over het vereiste belang bij dergelijke vordering zodra hij aannemelijk maakt dat er een mogelijk toekomstig geding zou kunnen bestaan waarin het nuttig zou kunnen zijn om het uit te spreken vonnis te kunnen tegenwerpen aan de tot bindendverklaring opgeroepen partij.

131. Ghelamco maakt niet aannemelijk dat zij nog vorderingen zou kunnen instellen tegen de VZW Euro Brussels die niet verjaard zijn. Er kan dan ook geen toekomstig geding zijn waarin het nuttig zou kunnen zijn om dit vonnis aan de VZW Euro Brussels tegen te werpen. Ghelamco heeft dan ook geen belang bij de eis tot bindendverklaring. Die eis is onontvankelijk.

E.8 Eis tot bindendverklaring aan PGP

132. Ghelamco vraagt ook dat het vonnis zou worden “gemeen” verklaard aan PGP. PGP betwist deze vraag niet. Het is gepast hierop in te gaan en het vonnis -dat onder meer een overeenkomst waarbij PGP partij is, vervallen verklaart- bindend te verklaren aan PGP.

E.9 Gerechtskosten en buitenzakestelling van partijen

133. Dit vonnis is een gedeeltelijk eindvonnis, nu uitspraak wordt gedaan over alle aanspraken van de partijen met uitzondering van de omvang van de vergoeding die Ghelamco aan Brussels Expo verschuldigd is, en waaromtrent een gerechtelijk deskundigenonderzoek wordt bevolen. Het deskundigenonderzoek belangt in beginsel enkel nog Brussels Expo en Ghelamco aan. De gerechtskosten die gemaakt werden in de procesverhoudingen tot de andere partijen kunnen thans reeds begroot en vereffend worden voor zover de partijen ervan opgave hebben gedaan (artikel 1021 van het Gerechtelijk Wetboek), en die partijen kunnen dan ook in beginsel buiten de zaak worden gesteld en hoeven het gerechtelijk deskundigenonderzoek niet te volgen.

134. Nu de stad Brussel en Brussels Expo hun procesvoering gezamenlijk hebben gevoerd komt het gepast voor om de begroting en vereffening van de gerechtskosten die gemaakt werden in de procesverhoudingen tussen de stad Brussel, Brussels Expo en Ghelamco in hun geheel aan te houden.

135. De stad Brussel en Brussels Expo maken ten laste van BAM en Apec telkens aanspraak op een rechtsplegingsvergoeding die zij begroten op het basisbedrag voor de niet in geld waardeerbare vorderingen. Die vorderingen van BAM en Apec zijn echter wel in geld waardeerbaar, nu zij in ondergeschikte orde de veroordeling eisen tot betaling van een geldsom, en aldus de stad Brussel en Brussels Expo een duidelijk omschreven financieel risico laten lopen. De rechtbank begroot de verschuldigde rechtsplegingsvergoedingen dan ook op het basisbedrag dat van toepassing is voor vorderingen met een waarde van meer dan 1.000.000 €.

136. Neo maakt ten laste van Ghelamco en Apec aanspraak op rechtsplegingsvergoedingen die begroot worden op het basisbedrag dat van toepassing is voor vorderingen die kleiner zijn dan 1.000.000 €. Ghelamco en Apec eisen echter van Neo sommen die hoger zijn dan 1.000.000 € zodat de rechtsplegingsvergoedingen die aan Neo toekomen, begroot worden op het basisbedrag dat van toepassing is voor vorderingen met een waarde van meer dan 1.000.000 €.

137. Ghelamco maakt ten laste van BAM aanspraak op een rechtsplegingsvergoeding die begroot wordt op het basisbedrag voor niet in geld waardeerbare vorderingen. De vordering van BAM tegen Ghelamco is echter wel in geld waardeerbaar, nu zij in ondergeschikte orde de veroordeling eist tot betaling van een geldsom, en aldus BAM een duidelijk omschreven financieel risico laten lopen. De rechtbank begroot de verschuldigde rechtsplegingsvergoeding dan ook op het basisbedrag dat van toepassing is voor vorderingen met een waarde van meer dan 1.000.000 €. Ten laste van Apec maakt Ghelamco terecht aanspraak op een rechtsplegingsvergoeding die begroot wordt op het basisbedrag dat van toepassing is voor niet in geld waardeerbare vorderingen.

138. De vereffening van de VZW Euro Brussels 2000 is afgesloten. Zij kan geen aanspraak maken op een rechtsplegingsvergoeding.

E.10 Voorlopige tenuitvoerlegging

139. Ghelamco vraagt de rechtbank om de voorlopige tenuitvoerlegging van het vonnis uit te sluiten. Zij wijst erop dat het hier gaat om een complexe zaak waarin zij ernstige argumenten aanvoert ter betwisting van het standpunt van de stad Brussel en Brussels Expo. Een beslissing van de rechtbank dat de erfpacht beëindigd is, zou volgens Ghelamco leiden tot ernstige schade die niet kan ongedaan worden gemaakt door een hervorming van het vonnis door het Hof van Beroep. De stad Brussel en Brussels Expo zouden immers inmiddels ingrepen kunnen plegen op Parking C waardoor de door Ghelamco in hoofdorde nagestreefde uitvoering in natura van de erfpachtovereenkomsten definitief onmogelijk zou worden.

140. De rechtbank kan de mogelijkheid tot voorlopige tenuitvoerlegging van een vonnis slechts uitsluiten wanneer er zich bijzondere omstandigheden voordoen die een afwijking van de regel van artikel 1397 van het Gerechtelijk Wetboek kunnen verantwoorden.

141. Ghelamco beweert niet, laat staan dat zij zou aantonen, dat zij zware financiële moeilijkheden zou ondervinden indien zij het project om op Parking C een stadion te bouwen in uitvoering van de erfpachtovereenkomsten, definitief moet opbergen. Zij lijdt hierdoor weliswaar schade doch deze is in beginsel vergoedbaar indien het Hof van Beroep zou oordelen dat de stad Brussel en Brussels Expo de erfpacht niet mochten beëindigen. Aan de solvabiliteit van de stad Brussel en Brussels Expo wordt niet getwijfeld. De rechtbank merkt verder op dat tot een eventuele hervorming van het vonnis hoe dan ook maar zal beslist worden op een tijdstip dat nog verder is verwijderd van de open oproep van 2014 en de toewijzingsbeslissing van 2015 dan vandaag, waardoor het risico dat een verderzetting van het project niet anders kan gebeuren dan met een wezenlijke wijziging ervan, alleen maar groter zal zijn geworden. Het belang van Ghelamco om alsnog op basis van de erfpachtovereenkomsten verder te kunnen werken aan het project, weegt in deze omstandigheden niet op tegen het belang van de stad Brussel en Brussels Expo om, in afwachting van een uitspraak van het Hof van Beroep, reeds de handen vrij te hebben voor de realisatie van projecten op de terreinen van Parking C, en zich niet verplicht te voelen om deze terreinen nog lange tijd onaangeroerd te laten en inmiddels slechts als een openluchtparking te kunnen exploiteren.

142. De rechtbank besluit dat er geen bijzondere omstandigheden voorhanden zijn die verantwoorden dat de voorlopige tenuitvoerlegging van het vonnis zou worden uitgesloten.

*

OP GROND VAN DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK :

De rechtbank wijst de vraag tot aanstelling van een gerechtelijk bemiddelaar af ;

De rechtbank weert de stukken 287 en 290 van de bundel van de NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion, de NV Ghelamco Invest en de CommV Ghelamco Group uit het debat ;

De hoofdeis van de stad Brussel en de VZW Tentoonstellingspark van Brussel is toelaatbaar en als volgt gegrond ;

De rechtbank zegt dat volgende erfpachtovereenkomsten rechtsgeldig werden opgezegd bij brief van de stad Brussel en de VZW Tentoonstellingspark van Brussel van 13 juli 2018 :

- de erfpachtovereenkomst “Stadion” waarbij de stad Brussel en de VZW Tentoonstellingspark van Brussel optraden als erfpachtgever, de NV Eurostadium Offices en de NV Eurostadium Foot & Hospitality als erfpachthouder, en de NV Ghelamco Invest als borg, onderhands gesloten op 10 november 2015, en notarieel verleden op 25 maart 2016 ;
- de erfpachtovereenkomst “Parking Plus nr. 2” waarbij de VZW Tentoonstellingspark van Brussel optrad als erfpachtgever, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus en de NV Pavilion als erfpachthouder, en de NV Ghelamco Invest als borg, onderhands gesloten op 10 november 2015, en notarieel verleden op 25 maart 2016 ;

De rechtbank beveelt dat deze beslissing wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis op de kant van de overschrijving van de voormelde erfpachtovereenkomsten, in toepassing van artikel 3.33 van het Burgerlijk Wetboek ;

De rechtbank zegt dat volgende overeenkomsten zijn vervallen op 13 juli 2018 :

- de samenwerkingsovereenkomst tussen de stad Brussel, de VZW Tentoonstellingspark van Brussel en de NV Eurostadium Foot & Hospitality van 10 november 2015 ;
- de overeenkomst die tot stand is gekomen door de lichting door de CV PGP op 5 februari 2017 van de aankoopoptie, verleend op 10 november 2015 door de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus en de NV Pavilion aan de VZW Tentoonstellingspark van Brussel, met tussenkomst van de NV Ghelamco Invest als borg, en op 25 maart 2016 overgedragen door de VZW Tentoonstellingspark van Brussel aan de CV PGP ;
- de overeenkomst gesloten op 25 maart 2016 tussen de CV PGP en de VZW Tentoonstellingspark van Brussel betreffende de terbeschikkingstelling van parkings in de nog te realiseren ondergrondse parking op een deel van ‘Parking C’ van de Heizel ;

De tegen- en tusseneisen van de NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion en de NV Ghelamco Invest tegen de stad Brussel, de VZW Tentoonstellingspark van Brussel en de CV Neo zijn toelaatbaar doch ongegrond ;

De rechtbank veroordeelt de NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion en de NV Ghelamco Invest tot volgende gerechtskosten : 509,54 € (dagvaarding tot tussenkomst van de CV Neo) + 21.000,00 € (rechtsplegingsvergoeding voor de CV Neo) ;

De tusseneisen van de BV BAM Interbuild, de BV Stadsbader Contractors, de vennootschap naar Duits recht AG Zech Hochbau en de vennootschap naar Nederlands recht BV BAM Bouw en Techniek tegen de stad Brussel, de VZW Tentoonstellingspark van Brussel, de NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion en de NV Ghelamco Invest zijn toelaatbaar doch ongegrond ;

De rechtbank veroordeelt de BV BAM Interbuild, de BV Stadsbader Contractors, de vennootschap naar Duits recht AG Zech Hochbau en de vennootschap naar Nederlands recht BV BAM Bouw en Techniek tot volgende gerechtskosten : 21.000,00 € (rechtsplegingsvergoeding voor de stad Brussel en Brussels Expo) + 21.000,00 € (rechtsplegingsvergoeding voor de NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion en de NV Ghelamco Invest) ;

De tusseneisen van de vennootschap naar Iers recht Apec Architectural Engineering Projects Limited tegen de stad Brussel, de VZW Tentoonstellingspark van Brussel, de CV Neo, de NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion, de NV Ghelamco Invest en de CommV Ghelamco Group, zijn toelaatbaar doch ongegrond ;

De rechtbank veroordeelt de vennootschap naar Iers recht Apec Architectural Engineering Projects Limited tot volgende gerechtskosten : 21.000,00 € (rechtsplegingsvergoeding voor de stad Brussel en Brussels Expo) + 1.680,00 € (rechtsplegingsvergoeding voor de NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion en de NV Ghelamco Invest) + 21.000,00 € (rechtsplegingsvergoeding voor de CV Neo) ;

De tusseneis van de CV Neo tegen de NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion, de NV Ghelamco Invest en de CommV Ghelamco Group heeft geen voorwerp ;

De tusseneis van de NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion, de NV Ghelamco Invest

en de CommV Ghelamco Group tegen de stad Brussel en de VZW Tentoonstellingspark van Brussel tot vrijwaring indien zij zouden veroordeeld worden tot betaling van een vergoeding aan de vennootschap naar lers recht Apec Architectural Engineering Projects Limited, heeft geen voorwerp ;

De eis van de NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion, en de NV Ghelamco Invest tot bindendverklaring van het vonnis aan de VZW Euro Brussels is onontvankelijk ;

De rechtbank zegt dat dit vonnis de CV PGP verbindt ;

De eis van de VZW Tentoonstellingspark van Brussel tegen de NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion, en de NV Ghelamco Invest tot vergoeding van de kosten om Parking C te herstellen in een toestand die de normale exploitatie van de volledige parking op de bovengrond toelaat is toelaatbaar en reeds als volgt deels gegrond ;

De rechtbank zegt dat de NV Eurostadium Offices, de NV Eurostadium Foot & Hospitality, de NV Eurostadium Park, de NV Ghelamco Campus, de NV Pavilion en de NV Ghelamco Invest gehouden zijn tot betaling aan de VZW Tentoonstellingspark van Brussel van de kosten die werden gemaakt door de VZW Tentoonstellingspark van Brussel voor werken die na 7 december 2018 werden uitgevoerd en die verantwoord waren voor het herstel van "Parking C" naar een toestand die gelijkwaardig is aan de staat waarin deze zich bevond op 10 november 2015 ;

Alvorens te oordelen over de begroting van die kosten, stelt de rechtbank aan als gerechtsdeskundige

X

met als opdracht te adviseren in welke mate de door de VZW Tentoonstellingspark van Brussel gemaakte kosten betrekking hadden op de uitvoering van werken die na 28 november 2018 werden uitgevoerd en die verantwoord waren voor het herstel van "Parking C" naar een toestand die gelijkwaardig is aan de staat waarin deze zich bevond op 10 november 2015 ;

De kostprijs van dit deskundig onderzoek wordt geraamd op 10.000,00 € (btw inclusief) ;

De VZW Tentoonstellingspark van Brussel is gehouden tot consignatie van een voorschot van 4.840,00 € (btw inclusief) op de rekening van de griffie van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel met nummer BE51 6792 0065 0762 met mededeling “**PE 2300051 / A.R. 19/122/A**” en dit uiterlijk vijftien dagen na de kennisgeving van dit vonnis ; zij dient onmiddellijk na de consignatie een bewijs daarvan te bezorgen aan de gerechtsdeskundige ;

Het redelijk deel van het voorschot dat onmiddellijk na de consignatie ter griffie kan worden vrijgegeven aan de gerechtsdeskundige, wordt bepaald op 2.420,00 € ;

Binnen de vijftien dagen na de ontvangst van de bevestiging dat het voorschot werd geconsigneerd, deelt de gerechtsdeskundige de plaats, de dag en het uur van aanvang van de werkzaamheden mee, met een ter post aangetekende brief aan de partijen en bij gewone brief aan de rechter en de advocaten ; hij voegt bij deze brief een overzicht van de tarieven die hij zal toepassen voor de berekening van zijn ereloon en kosten ; hij meldt in deze brief eveneens of hij zinnens is een beroep te doen op technische raadgevers en deelt in voorkomend geval de tarieven mee voor de berekening van het ereloon en kosten van die raadgevers ;

Het eindverslag moet uiterlijk worden ingediend op 29 september 2023 ; wanneer de gerechtsdeskundige meent dat deze termijn niet kan worden gehaald, moet hij vóór het verstrijken ervan een verzoek tot verlenging indienen ;

De gerechtsdeskundige wordt erop gewezen dat hij de minuut van het verslag ter griffie dient neer te leggen, samen met de gedetailleerde staat van de kosten en het ereloon en de bewijzen van de aangetekende zendingen aan de partijen bedoeld in artikel 978, §2, tweede lid, van het Gerechtelijk Wetboek ;

De gerechtsdeskundige en de partijen worden gewezen op de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende het deskundigenonderzoek.

Dit vonnis wordt uitgesproken tijdens de openbare zitting van de 4^{de} kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel van **31 maart 2023**, door de heer Francis Van Nuffel, ondervoorzitter, in aanwezigheid van mevrouw Cathy Kint, griffier.

C. KINT

F. VAN NUFFEL