

Pacht en Familie.

Als de ouders overlijden, kan een van de kinderen de uitbating van het ouderlijk landbouwbedrijf verderzetten. Verkrijgt die daardoor een pachtrecht op de gebouwen of gronden?

Bewijsproblemen.

Alhoewel in de Pachtwet staat dat de pacht schriftelijk moet aangegaan worden (artikel 3 Pachtwet), bestaan er nog steeds veel mondelinge pachtovereenkomsten. Dat is nog meer het geval tussen familieleden, als men pacht van de ouders, een tante, een broer enz. Het enige probleem bij mondelinge pachtovereenkomsten is dat zij moeilijk te bewijzen zijn. Zeggende woorden zijn vluchtig. Daarom voorziet de Pachtwet dat de landbouwer die de gronden of gebouwen daadwerkelijk exploiteert, de pacht met alle mogelijke middelen mag bewijzen, getuigen en vermoedens inbegrepen. Maar via getuigen een pacht bewijzen, is niet gemakkelijk. Ook als er getuigen zijn die kunnen bevestigen dat er een pachtovereenkomst afgesloten is, moet de pachter ook nog de pachtvoorwaarden bewijzen en bewijzen hoeveel pachtgeld overeengekomen is. Dat is het moeilijkste want geldzaken worden zelden in het bijzijn van getuigen afgehandeld. Als dus een mondelinge pachtovereenkomst afgesloten is en er voor de eerste maal pachtgeld in de hand betaald wordt, doet de pachter er goed aan om de betaling in bijzijn van derden te doen. Dat mag ook een familielid zijn maar de rechter zal wel meer belang hechten aan de getuigenis van bv. een dierenarts of voederleverancier dan aan de getuigenis van een familielid. Als het mogelijk is, doet de pachter er het beste aan om de pacht te betalen via storting op de bankrekening of met een postcheck.

Overlijden bedrijfsuitbater.

Als een landbouwer plots overlijdt, zitten zijn familieleden niet alleen met het verdriet maar ook met de regeling van de bedrijfsuitbating. Wie zijn de erfgenamen, kan de uitbating verdergezet worden, wie kan dit doen, zijn er pachtgoederen en wat moet daarmee gebeuren?

Als de overledene een testament opgemaakt heeft, zal dit uitgevoerd worden Maar als er geen testament is, moeten de familieleden zelf een regeling uitwerken.

Het komt voor dat, in afwachting van de vereffening-verdeling van de nalatenschap, één van de kinderen aangeduid wordt om de uitbating verder te zetten. Als er ook goederen gepacht werden door de overledene, loopt de pacht verder ten voordele van zijn erfgenamen. De erfgenamen doen er dan best aan om de verpachter van het overlijden te verwittigen en mede te delen wie van hen aangeduid werd om de exploitatie voort te zetten.

Familieovereenkomst.

De Vrederechter van Waregem moest oordelen over een discussie omtrent het al of niet bestaan van een pachtrecht tussen broers en zusters. Nadat hun ouders overleden, waren zij allen medegerechtigden in de onverdeelde nalatenschap van hun ouders. Die bestond uit een hoeve en landbouwgronden. Met toestemming van de anderen, nam één van de broers de ouderlijke landbouwuitbating over. Voor het gebruik van de hoeve en omliggende landbouwgrond die deel uitmaakten van de nalatenschap, betaalde hij vanaf 1992 aan elke broer en zuster een som van 20.000Bef. In het begin kwamen de broers en zusters goed overeen. Zij hielden elk jaar rond het eindejaar een familiefeest, de ene keer bij de ene, de andere keer bij de andere. Het was telkens bij dat familiefeest dat de bedrijfsuitbater deze som in baar geld betaalde aan elke broer en zuster.

Maar er ontstond ruzie en de familiebijeenkomsten gingen niet meer door. Daarom stortte de bedrijfsuitbater vanaf 1997 het bedrag op de bankrekening van zijn broers en zusters, elk jaar 20.000BEF voor elk van hen.

Toen de nalatenschap moest verdeeld worden, wierp de bedrijfsuitbater op dat er na het overlijden van de laatste ouder een pachtovereenkomst afgesloten was tussen hem en zijn broers en

zusters. Hij stelde dat de betaling van 20.000BEF aan elk van zijn broers en zusters moest beschouwd worden als een pachtbetaling. Hij eiste dus een pachtrecht op over de nalatenschap van de ouders. Zijn broers en zusters stelden dat er geen sprake was van een pachtovereenkomst en de Pachtwet niet toepasselijk was, maar dat er enkel sprake was van een “*familieovereenkomst*”.

In een vonnis van 30 maart 2004 gaf de Vrederechter van Waregem de broers en zusters gelijk. Hij stelde dat het niet is omdat voor het gebruik van de hoeve en landbouwgrond betaald wordt, er automatisch een pachtovereenkomst afgesloten is. Het afsluiten van een pachtovereenkomst veronderstelt dat alle partijen akkoord zijn om een pachtovereenkomst af te sluiten. Dat akkoord moet bewezen worden.

Tussen vreemden kan men het bestaan van een pachtovereenkomst bewijzen als men de landbouwgoederen uitbaat en daarvoor elk jaar een prijs betaalt. Tussen familieleden is dat moeilijker te bewijzen.

De Vrederechter oordeelde dat het niet is omdat de bedrijfsuitbater betaalde, dat deze betaling als een “pachtprijs” mocht beschouwd worden. De Vrederechter besliste dat niet alleen de betaling van de prijs belangrijk was, maar ook de bedoeling van de partijen. Hadden zij de bedoeling om een pachtovereenkomst af te sluiten en wensten zij dat de Pachtwet zou gelden?

Vaststaande rechtspraak.

Reeds in een arrest van 27 juni 1975 heeft het Hof van Cassatie beslist dat, als erfgenamen in afwachting van de vereffening-verdeling een gebruiksovereenkomst afsluiten voor het gebruik van de landbouwuitbating, dit niet als een pachtovereenkomst mag beschouwd worden. De erfgenamen hebben niet de bedoeling om een pachtovereenkomst af te sluiten maar enkel de bedoeling om de landbouwuitbating verder te zetten. Ook als de aangewezen bedrijfsuitbater betaalt voor het gebruik, kan die betaling niet als een pachtprijs beschouwd worden.

Waar het op neerkomt is dat, als een pachtovereenkomst afgesloten wordt, alle contractpartijen akkoord moeten gaan en zij allemaal moeten weten waarover het gaat. De gebruiker van landbouwgronden kan de gelding van de Pachtwet niet opdringen aan de eigenaar. De eigenaar moet van bij de aanvang akkoord gaan met de toepassing van de Pachtwet.

In het kader van de vereffening-verdeling van een nalatenschap, is dit akkoord niet evident. De partijen willen in eerste instantie een voortzetting van het ouderlijk landbouwbedrijf. Pas nadien willen zij de vereffening-verdeling van het bedrijf maar zij willen niet dat diegene die zij in eerste instantie als bedrijfsuitbater aangeduid hebben, daardoor voordelen zou verkrijgen. Zij willen gelijkheid tussen de erfgenamen.

Daarom oordelen de rechtbanken al sinds 1975 dat een familieovereenkomst niet mag beschouwd worden als een pachtovereenkomst. Het vonnis van de Vrederechter van Waregem van 30 maart 2004 volgt de sinds 1975 vaststaande rechtspraak.

Advocaten J. Meersman & A. Van Keer
Specialisten Pacht- en Landbouwrecht
Willem Tellstraat 22 – 9000 Gent
T (09)225 80 30 – F (09)225 73 26
Meersman.vankeer@adv-mvk.be