

## Notariële Kennisgeving van Verkoop.

Omdat de Pachtwet oplegt dat de notaris het voorkooprecht moet aanbieden aan de pachter, doet de notaris dat meestal automatisch. Wat als de pachter gepensioneerd is of het pachtgoed niet meer uitbaat?

### Kennisgeving van verkoop.

De Pachtwet voorziet dat, als het pachtgoed verkocht wordt, de pachter een recht van voorkoop geniet voor zichzelf of zijn afstammelingen (artikel 47). De eigenaar mag het pachtgoed aan een derde verkopen maar moet eerst het voorkooprecht aan de pachter aanbieden. Als de verpachter het pachtgoed aan een derde verkoopt, kunnen zij daarvan een "compromis" opmaken. Dat is een geschreven verkoopsovereenkomst die bindend is, zowel voor de verpachter als verkoper als voor de derde als koper. Zij zullen die compromis dan geven aan hun notaris om de verkoopakte te verlijden. Als het goed verpacht is, zal de notaris een verkoopakte opmaken "onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening door de pachter van zijn voorkooprecht". De verkoop is dus wel beklonken tussen de verpachter als verkoper en de derde als koper maar de verkoop is nog niet definitief. De notaris moet eerst aan de pachter "kennis geven van de inhoud van de verkoopakte".

### Overdracht voorkooprecht.

De pachter die het pachtgoed moet uitbaten, kan zijn recht van voorkoop overdragen aan een willekeurige derde. Die derde kan een familielid zijn van de pachter maar net zo goed zijn buurman, een vriend of een verre kennis. Die wordt dan in de plaats gesteld van de koper. Als de pachter zijn recht van voorkoop overdraagt aan een derde, dan blijft hij pachter en moet hij het pachtgoed gedurende negen jaar zelf uitbaten. Hij mag gedurende die negen jaar de pacht overdragen aan zijn echtgeno(o)t(e), afstammelingen of aan zijn schoonkinderen maar niet aan een derde. (art. 48 bis Pachtwet).

De rechtbank van eerste aanleg te Brugge moest oordelen over een geval waarin de notaris bij aangetekend schrijven van 10 maart 2003 het recht van voorkoop had aangeboden aan de pachter, een zekere Martin die samen met zijn moeder Hilda een hoeve uitbaatte. Zijn moeder Hilda was destijds de uitbaatster van de gronden en die had op 2 januari 1998 de pacht overgedragen aan haar zoon Martin. Ook na deze pachtoverdracht bleef moeder Hilda de pachtgronden bewerken en bleef zij de pacht betalen. Hierdoor werd de indruk gewekt dat de pachtoverdracht niet oprecht maar geënceneerd was, met als doel een nieuwe pachtperiode te doen ontstaan van negen jaar. Als het pachtgoed zou verkocht worden, kon de nieuwe koper zo slechts pachttopzegging geven tussen het vijfde en zevende pachtjaar tegen de negenjarige pachtvervaldag.

In de brief waarin de notaris pachter Martin kennis gaf van de verkoop, vroeg hij ook om mede te delen wat de pachtvervaldag was waarop zijn moeder de pacht betaalde.

Bij aangetekend schrijven van 21 maart 2003 verwittigde Martin de notaris dat hij zijn recht van voorkoop overdroeg aan derden. Hierdoor stonden de oorspronkelijke kopers buiten spel. De verkoopakte werd verleden op naam van de derden aan wie Martin zijn recht van voorkoop had overgedragen.

De eerste kopers voelden zich bedrogen. Zij stelden een gerechtelijke procedure in waarin zij opwierpen dat Martin geen uitbater was van de pachtgronden en dat de notaris hem daarom ten onrechte het voorkooprecht had aangeboden. Zij verwezen naar de kennisgevingsbrief van de notaris waarin die duidelijk vroeg wanneer de moeder de pacht betaalde. De eerste kopers vorderden de indeplaatsstelling van de nieuwe kopers aan wie Martin zijn voorkooprecht had overgedragen.

In een vonnis van 26 december 2006 gaf de rechtbank van eerste aanleg te Brugge de oorspronkelijke kopers gelijk. De rechtbank oordeelde dat Martin het pachtgoed niet persoonlijk exploiteerde maar dat dit uitgebaat werd door zijn moeder die al die tijd de pacht bleef betalen. De rechtbank stelde dat, nu Martin het pachtgoed niet zelf uitbaatte, hij daarom geen recht van voorkoop had en hij zijn (niet-bestaand) recht van voorkoop dus ook niet kon overdragen aan een derde.

De rechtbank besliste dat de verkoopakte moest verleden worden op naam van de oorspronkelijke kopers. Tevens werd Martin veroordeeld tot het betalen van een schadevergoeding aan de oorspronkelijke kopers van € 5.000.

Zowel de verpachter als de derde-kopers tekenden beroep aan tegen dit vonnis.

### Geen bedrog.

De zaak werd behandeld door het Hof van beroep van Gent dat in een arrest van 26 maart 2009 het vonnis van de eerste rechter volledig vernietigde. Het Hof was van oordeel dat duidelijk bleek dat de verkopers-verpachters Martin altijd als pachter beschouwd hebben. Daarom verzochten zij de notaris om aan Martin een recht van voorkoop aan te bieden zonder enig voorbehoud. In sommige gevallen doet de notaris kennisgeving van de verkoop aan de vermoedelijke pachter en schrijft hij in die brief dat het voorkooprecht aangeboden wordt *voor zover hij daadwerkelijk over een dergelijk voorkooprecht zou beschikken*. Dit laat de mogelijkheid open om achteraf nog discussie te voeren over de vraag of de vermoedelijke pachter wel effectief de uitbater is van het pachtgoed. Evenwel werd deze clause hier niet gebruikt en werd het voorkooprecht "onvoorwaardelijk" aangeboden aan Martin. Het Hof besliste dat de oorspronkelijke kopers niet het recht hebben om te stellen dat de verkopers het voorkooprecht niet aan Martin hadden mogen aanbieden. Als derden staan zij buiten de pachtrelatie. De kopers hadden ook opgeworpen dat Martin zijn voorkooprecht "bedrieglijk" en "ter kwader trouw" had overgedragen aan een derde. Ook dat argument veegde het Hof van de tafel. Het bleek namelijk dat Martin al jaren voltijds op het landbouwbedrijf werkte en sinds het overlijden van zijn vader het gros van alle werk op het bedrijf deed. Dat de moeder de pacht bleef betalen, vond het Hof in deze zaak geen argument want zelfs indien het voorkooprecht niet aan Martin diende aangeboden te worden, zoals de kopers voorhielden, dan diende het in elk geval aan de moeder aangeboden te worden. Het probleem voor de kopers zou dus hetzelfde geweest zijn. Het Hof vernietigde het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Brugge en besliste dat in deze zaak de eerste kopers geen rechten hebben.

### Uitbatingsplicht.

Als de pachter zijn recht van voorkoop overdraagt aan een derde, moet hij het pachtgoed gedurende negen jaar zelf uitbaten. Dat moet gebeuren zoals artikel 1 van de Pachtwet het voorschrijft, dus in het kader van een leefbaar landbouwbedrijf.

Als hij het voorkooprecht zelf uitoefent en het pachtgoed dus zelf aankoopt, moet hij het pachtgoed uitbaten gedurende vijf jaar (art. 54 Pachtwet). Het Hof van Cassatie heeft reeds beslist dat, als de pachter dat niet doet, de oorspronkelijke koper een recht heeft om schadevergoeding te eisen van de pachter. De oorspronkelijke koper kan niet alleen schadevergoeding eisen maar ook de indeplaatsstelling van de koper. Als de pachter zijn recht van voorkoop overgedragen heeft aan een derde en het pachtgoed niet uitbaat gedurende negen jaar zonder daarvoor vrijstelling te hebben gekregen van de rechter, kan de eerste koper dus wel een procedure instellen. Hij kan de koop laten vernietigen. Dat kan ook als de pachter het pachtgoed zelf aankocht maar het niet uitbaat gedurende vijf jaar. In dat geval moet de eerste koper wel kunnen bewijzen dat de pachter het goed niet meer zelf uitbaat maar er ofwel een "schijnuitbating" is waarbij hij het pachtgoed in onderpacht geeft aan een derde of daadwerkelijk geen uitbating.

### Gepensioneerde pachters.

Als de pachter gepensioneerd is of hoogbejaard en als men als verpachter absoluut wil verkopen aan bepaalde kopers zonder het recht van voorkoop te moeten aanbieden, doet men er best aan om voor de opmaak van de verkoopakte een procedure in te stellen voor de Vrederechter om het voorkooprecht niet te moeten aanbieden. Die procedure kan wel tijd in beslag nemen en kost ook geld maar biedt de koper toch een (bijna)-zekerheid dat hij zal kunnen kopen. Als die procedure niet ingesteld wordt en de pachter koopt of draagt zijn recht van voorkoop over aan een derde, heeft de koper grote kans verkeken om nog eigenaar te worden van het pachtgoed.

© Advocaten J. Meersman & A. Van Keer