

Bedrog bij verkoop van grond.

Een bedrogen koper kan zich tot de rechtbank wenden om de verkoop te doen vernietigen. Vlug optreden is de boodschap.

Wilsgebrek.

Een overeenkomst kan slechts geldig afgesloten worden als de beide partijen weten wat ze willen. Ook bij een koop moeten de partijen weten waarover het gaat. De koop is voltrokken als er overeenstemming is over het goed en over de prijs. Het speelt daarbij geen rol dat de zaak nog niet geleverd is (art. 1583 Burgerlijk Wetboek).

Essentiël is dus dat de partijen moeten toestemmen, zij moeten weten wat ze willen. Als er dwaling is of als de toestemming verkregen is door geweld, afpersing of bedrog, dan is de overeenkomst gebrekkig en kan ze vernietigd worden.

Dat is bv. het geval waarbij iemand grond aankoopt, ervan overtuigd is dat de grond het statuut van landbouwgrond heeft en achteraf, als de notariële akte opgemaakt is, moet vaststellen dat de grond in natuurgebied ligt. Dit maakt een belangrijk verschil uit wat de exploitatiebaarheid van de grond betreft. De bemestingsnormen voor gronden die binnen natuurgebied liggen zijn strenger en de mestafzet is beperkt. Voor een landbouwer is landbouwgrond veel meer waard dan grond die in natuurgebied ligt.

Dit is ook het geval als iemand een landbouwbedrijf aankoopt, ervan overtuigd is dat er een geldige uitbatings- en milieuvergunning is voor het houden van een bepaald aantal dieren en achteraf moet vaststellen dat dit niet het geval is.

Alhoewel elke verkoop van een landbouwbedrijf of van grond in een notariële akte moet vastgelegd worden, is de verkoop tussen de partijen geldig vanaf het moment dat er overeenstemming is. Dus ook al is er nog geen notariële akte opgemaakt, de koop is toch geldig en zowel de koper als de verkoper zijn gebonden. Als de overeenkomst gewoon mondeling is, kan men niets bewijzen. Als de overeenkomst schriftelijk is en er een compromis opgemaakt is, dan is die bindend voor de beide partijen.

Bedrog of dwaling.

De wet maakt een onderscheid tussen het bedrog en de dwaling. Bedrog veronderstelt medeweten van de verkoper. Als hij doelbewust valse informatie geeft of informatie achterhoudt, komt dit neer op bedrog. Bedrog is een oorzaak van nietigheid van de overeenkomst wanneer de kunstgrepen door een van de partijen gebezigd, van die aard zijn dat de andere partij zonder die kunstgrepen klaarblijkelijk het contract niet zou hebben aangegaan (artikel 1116 Burgerlijk Wetboek).

Zo besliste het Hof van Cassatie dat er sprake is van bedrog wanneer bij het sluiten van de overeenkomst feiten verzwegen werden die zodanig zijn dat, indien de contractpartij er kennis van had gehad, die tegen minder bezwarende voorwaarden zou gecontracteerd hebben. Als landbouwgrond verkocht wordt die in natuurgebied ligt, moet de verkoper dat melden aan de koper.

Probleem is hier dat de koper het bedrog moet kunnen bewijzen. Hij moet de listige kunstgrepen van de verkoper kunnen bewijzen maar dit mag ook met vermoedens. De rechter zal rekening houden met de feitelijke omstandigheden. Zo bv. met de prijs. Als het normaal is om in de streek € 50 per m² te betalen voor landbouwgrond en € 25 voor grond die in natuurgebied ligt, zal de koper als landbouwer dit als vermoeden kunnen aangeven dat hij wel degelijk bedrogen is.

Zo bv. als de koper als landbouwer gronden heeft of bewerkt die het statuut van landbouwgrond hebben en die tegen de kwestieuze grond liggen. Zo bv. als de koper een varkensbedrijf aankoopt en er geen milieu- of uitbatingsvergunning is. Het is dan niet moeilijk om de rechtbank ervan te overtuigen dat men het bedrijf uitsluitend aankocht met het oog op de uitbating.

Dwaling.

Dwaling is een oorzaak van nietigheid van de overeenkomst wanneer zij de zelfstandigheid betreft van de zaak die het voorwerp van de overeenkomst uitmaakt (artikel 1110 Burgerlijk Wetboek). Het Hof van Cassatie besliste dat de zelfstandigheid van de zaak elk element betreft dat de partijen bij de contractsluiting als essentieel beschouwden en waarvan zij het sluiten van de overeenkomst afhankelijk maakten.

Dat is dus zeker het geval als de koper denkt van landbouwgrond aan te kopen, terwijl de grond in natuurgebied ligt. Of ook als de koper een bedrijf aankoopt met het oog op de exploitatie en moet vaststellen dat er geen uitbatingsvergunning is.

Als dwaling ingeroepen wordt, moet die verschoonbaar zijn. Dit betekent dat zij door ieder redelijk, nauwlettend en voorzichtig mens zou kunnen begaan zijn. Daarover oordeelt de rechter maar het is begrijpelijk dat, als de koper te goedgegelovig was, hij zich niet de minste moeite getroostte om zelf op onderzoek te gaan, de rechtbank de dwaling niet vlug zal aanvaarden.

Tijd brengt geen raad.

Zowel bij bedrog als bij dwaling moet de koper vlug reageren. Daarbij is het van belang om zo vlug mogelijk de gerechtelijke procedure in te stellen. In veel gevallen wordt eerst getracht om een regeling in der minne uit te werken. Er gaat dan veel tijd verloren. De rechtbanken zijn van oordeel dat er geen bedrog is of dat de koper niet kan gedwaald hebben en de dwaling niet ernstig genoeg is om de koop te verbreken omdat hij na het ontdekken van het beweerd bedrog of de vermeende dwaling te lang gewacht heeft om de procedure in te stellen. Zodra de koper de dwaling ontdekt, moet hij zo vlug mogelijk de gerechtelijke procedure instellen. Onderhandelingen, hoe goed bedoeld ook, werken altijd in het nadeel van de koper omdat die teveel tijd in beslag nemen. De rechtbanken houden er geen rekening mee dat men eerst naar een minnelijke oplossing zoekt. Als de koper de gerechtelijke procedure instelt, kan hij nog altijd een regeling in der minne uitwerken en dit zonder dat hij het gevaar loopt om zijn rechten te verliezen.

Kat in een zak.

Het is aan de koper om het bewijs te leveren van het bedrog of van de dwaling. Dit is niet steeds gemakkelijk. Men mag het bedrog of de dwaling bewijzen aan de hand van vermoedens maar ook dat is niet eenvoudig. In het geval dat de koper grond aankoopt waarvan hij dacht dat het landbouwgrond was terwijl die in natuurgebied ligt, kan de prijs een indicatie zijn. Anderzijds kan het ook een indicatie zijn dat de grond die hij bewerkt landbouwgrond is en dat die in de onmiddellijke nabijheid ligt van de grond die hij aankoopt zodat hij er in alle redelijkheid mocht van uitgaan dat de grond niet in natuurgebied ligt. Dit laatste kan ook een nadeel zijn want de verkoper kan opwerpen dat het statuut van de grond voor de koper ondergeschikt was en de koper zoveel wou betalen voor de grond precies omdat die naast de grond ligt die hij reeds bewerkt.

Het bewijs van de dwaling of het bedrog op grond van vermoedens is dus niet eenvoudig.

In het kader van de gerechtelijke procedure kan de koper vorderen dat de verkoper alle documenten zou voorleggen die het bedrog of de dwaling ondersteunen zoals bv. de verzamelaanvraag van de verkoper, de boekhouding enz. Artikel 877 Gerechtelijk Wetboek voorziet dat als er gewichtige, bepaalde en met elkaar overeenstemmende vermoedens zijn dat een partij of een derde een stuk onder zich heeft dat het bewijs inhoudt van een ter zake dienend feit, de rechter kan bevelen om dat stuk voor te leggen.

Evenwel moet de koper ook hier voorzichtig zijn. De rechtbank zou net zo goed kunnen oordelen dat de verkoper deze documenten niet moet voorleggen en het feit dat de koper dit vordert er op wijst dat hij onvoorzichtig was om dit niet voorafgaand aan de koop aan de verkoper te vragen. De koper mag ter goeder trouw optreden, wat zelfs moet, maar hij mag niet goedgegelovig zijn. Als hij een kat in een zak koopt, is dit zijn eigen schuld en de rechtbank zal de koop niet vernietigen.

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