

Schatting van de waarde van het vruchtgebruik. Recente rechtspraak.

Carl DE BUSSCHERE

Aspirant N.F.W.O.

Verkoop door de blote eigenaar en de vruchtgebruiker van een hofstede. Vruchtgebruiker 63 jaar. Pachtprijs 10.000 F per jaar. Verdeling van de verkoopprijs (1.475.000 F).

Rb. Brugge 21 november 1966 : waardebepaling van het vruchtgebruik (150.000 F) op grond van de werkelijke pachtprijs en de ouderdom van de vruchtgebruiker. Gent 2 maart 1972 en 10 mei 1973 : waardebepaling van het vruchtgebruik (560.500 F) op grond van artikel 21, V en VI Wetboek van successierechten.

Deze rechtspraak terzake van de waardebepaling van het vruchtgebruik bij verkoop van een onroerend goed in volle eigendom, is buitengewoon belangwekkend, omdat terzake zeer schillende meningen en praktijken bestaan, die in feite aanleiding geven tot onrechtvaardigheden : het gebrek aan eenvormigheid terzake brengt immers, ondermeer, mede, dat de vruchtgebruiker een verschillende som zal krijgen, naargelang de instrumenterende notaris : wat magistraal werd aange-toond door notaris P. de VILLE de GOYET, *Vente par un nu-propriétaire et un usufruitier- valeur de l'usufruit*, Rev. Not. Belge, 1973, blz. 482. Ook deze rechtspraak is de neerslag van het gebrek aan eenvormigheid van de waardebepaling van het vruchtgebruik op civielrechtelijk vlak. De rechtbank van Brugge heeft veeleer aangeleund bij de methode van waardebepaling, omschreven in artikel 47 van het Wetboek van Registratierechten : de jaarlijkse opbrengst, en bij gebreke daarvan, de huurwaarde van het onroerend goed, worden er als uitgangspunt genomen om na te gaan of de conventionele waarde van het vruchtgebruik niet lager is dan de werkelijke waarde van het vruchtgebruik voor de heffing van de registratierechten. Het Hof van Beroep van Gent leunt aan bij artikel 21 van het Wetboek van successierechten, omdat het, volgens hem een billijke verdelings sleutel inhoudt. Voor de waardebepaling van het vruchtgebruik buiten fiscaal verband, houdt artikel 21, V en VI, wellicht de meest adequate en billijke methode in : « *Ce calcul simpliste se révèle équitable plus souvent qu'on ne le pense. Ne nous méprenons pas ; il n'y a qu'une simplicité d'utilisation ; le fond est la résultante de beaucoup d'éléments, et cela donne à l'ensemble une cohésion dont nous espérons avoir contribué à mieux apercevoir l'équité* » (P. de VILLE de GOYET, o.c., blz. 482).

Rechtbanken van eerste aanleg te Brugge
21 november 1966

Voorzitter : M. van Balberghe

Rechters : J. Lebbe en A. Castermans

Aangezien de eis strekt tot bepaling van het aandeel van verweerder in de verkoopprijs van een hofstede gelegen te Torhout en verkocht aan de stad Torhout ingevolge verkoopbelofte verleden voor de Commissaris van het Comité tot aankoop te Brugge op 20 maart 1964.

Overwegende dat eisers naakte eigenaars en verweerder vruchtgebruiker waren van voormelde hofstede ; dat de hofstede door partijen gezamenlijk verkocht werd voor de prijs van 1.475.000 F ; dat eisers voorhouden dat door deze verkoop een einde gesteld werd aan verweerdens vruchtgebruik zodat verweerder enkel nog recht heeft op een aandeel in de verkoopprijs gelijk aan de waarde van het genot van de verkochte zaak ; dat vermits voor de verkoop de hofstede verhuurd was mits de jaarlijkse pachtprijs van 10.000 F, het aandeel van verweerder niet hoger kan zijn dan bedoelde jaarlijkse pachtprijs vermenigvuldigd met een kapitalisatie coëfficiënt bepaald volgens de vermoedelijke overlevingsduur van verweerder.

Overwegende dat verweerder daarentegen voorhoudt dat hij zijn vruchtgebruik verder moet kunnen blijven uitoefenen op de prijs van de verkochte zaak ; dat hij bij tegeneis vordert dat zijn desbetreffend recht zou worden vastgesteld en de prijs gestort in handen van een notaris die het op zijn aanwijzing zal beleggen.

Overwegende dat de hofstede het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkoopbelofte dd. 14 maart 1964, waarbij huidige eisers en huidige verweerder zich gezamenlijk verbonden hebben het goed in volle eigendom te verkopen aan de Stad Torhout mits één enkele prijs van 1.475.000 F ; dat niet wordt betwist dat de stad Torhout de optie gelicht heeft binnen de in de verkoopbelofte gestelde termijn van drie maanden ; en de prijs heeft gestort in de Consignatiekas.

Overwegende dat uit deze feiten volgt dat het vruchtgebruik dat verweerder op het goed bezat bij toepassing van artikel 617 B.W. te niet gegaan is door vereniging van beide hoedanigheden van vruchtgebruiker en van eigenaar in dezelfde rechtspersoon.

Dat de prijs van 1.475.000 F gezamenlijk aan de verkopers toekomt en dat, bij gebrek aan enig andersluidend beding elk van hen een aandeel in de prijs moet onvangen in verhouding tot de rechten die hij heeft verkocht.

Dat geen enkele wetsbepaling of geen enkele overeenkomst tussen partijen voorziet dat het vruchtgebruik dat verweerder op het verkochte goed bezat zou moeten overgezet worden op de prijs ; dat de aanspraken van verweerder op een zogenaamd oneigenlijk vruchtgebruik op geen enkele titel zijn gesteund ; dat de titels die hij voorbrengt hem weliswaar zijn leven gedurende recht geven op een vruchtgebruik op het goed zelf, maar dat hij dit vruchtgebruik heeft verkocht, zodat het een einde heeft genomen.

Dat het onder dat opzicht zonder belang is dat het goed aan de stad Torhout is afgestaan geweest om reden van openbaar nut en in uitvoering van een onteigeningsbesluit ; dat immers de afstand in der minne is geschied en met de instemming van verweerder voor wat betreft zijn recht van vruchtgebruik ;

dat artikel 621 van het burgerlijk wetboek ter zake ten onrechte wordt ingeroepen, vermits dit artikel niet het geval voorziet waarin naakte eigenaar en vruchtgebruiker het goed samen aan een enkele derde verkopen ;

Overwegende dat *de waarde* van verweerders vruchtgebruik moet berekend worden *volgens de aard van het onroerend goed dat verkocht is geweest* ; dat het een hofstede betreft met 2 ha 95 a 44 ca grond ; dat verweerder de hofstede aan derden verpachtte.

Dat vermits hij de hofstede niet zelf uitbaatte verweerder geen uitstaans heeft met pachtersrechten en prijzij.

Overwegende dat, bij de vaststelling van het aandeel van verweerder, zich dus de vraag stelt welke prijs hij van de onteigenaar zou hebben gekregen voor zijn vruchtgebruik in geval van onteigening ; dat hij, in dit geval recht had niet enkel op de prijs van het vruchtgebruik, maar ook op de gelegenheids-waarde, de wederbeleggingsvergoeding en de wachttintresten.

Overwegende dat *rekening gehouden met de werkelijke pachtprijs en met de normale pachtprijs, de ouderdom van verweerder en de hiervoor gezegde vergoedingen, het billijk* voorkomt de waarde van het vruchtgebruik vast te stellen op 150.000 F.

OM DEZE REDENEN :

de Rechtbank, wijzende op tegenspraak.

Zegt voor recht dat verweerders vruchtgebruik op de hofstede groot 2 ha 95 a 44 ca kadastraal bekend te Torhout sectie B nummers 486, 502 A, 503 B, 485, 493 A, 505 B, 493 C en 506 A, beëindigd is door de vrijwillige verkoop van de hofstede door partijen aan de stad Torhout ; dat verweerder recht heeft op zijn aandeel (van verweerder in de lees :) in de prijs van de verkoop.

Stelt het aandeel van verweerder in de prijs van de verkoop vast op *honderd vijftig duizend frank (150.000 F)*.

Hof van Beroep te Gent 2 maart 1972

Voorzitter : W. De Groote

Rechters : De Witte en Carsau

Tegen het vonnis dd. 21 november 1966 van de rechtbank van eerste aanleg te Brugge, werd tijdig en regelmatig principaal hoger beroep alsook geldig incidenteel hoger beroep ingesteld.

In openbare terechtzitting werden de partijen gehoord in hun middelen en conclusies. De stukken werden ingezien.

De geïntimeerden dagvaardden om te horen zeggen dat het vruchtgebruik van appellant op een hoeve, waarvan zij naakte eigenaars waren, beëindigd werd door de verkoop van deze hoeve door de partijen samen aan de stad Torhout, en dat het aandeel van appellant in de verkoopprijs zou bepaald worden op 102.228 fr.

Appellant stelde in hoofdorde dat zijn vruchtgebruik overgegaan was op de koopprijs en subsidiair dat zijn aandeel diende bepaald te worden op 560.500 fr.

De eerste rechter ging in op de vordering met dien verstande dat het aandeel van appellant werd bepaald op 150.000 fr.

1. *Oneigenlijk vruchtgebruik*

Het gaat hier niet om de toepassing van art. 621 B.W., dat het geval voorziet van de verkoop van alleen de naakte eigendom en waar dienvolgens het vruchtgebruik onveranderd gevestigd blijft op het goed zelf.

Er kan niet betwist worden dat het vruchtgebruik op het goed tenietgegaan is bij toepassing van art. 617 B.W. De vraag is enkel of het werd overgezet op de koopprijs zoals appellant in hoofdorde voorhoudt.

De verwijzing naar de onteigening is niet pertinent want daar is er geen vrijwillige afstand van het vruchtgebruik zoals in onderhavig geval.

Uit niets blijkt dat er tussen de vruchtgebruiker en de naakte eigenaars iets zou overeengekomen zijn waaruit tot die overzetting zou kunnen besloten worden.

Dit blijkt ook niet uit de door appellant aangehaalde passus uit de verkoopbelofte dd. 14 maart 1964: «*De goederen zullen verkocht worden in volle eigendom, in de staat waarin ze zich bevinden met de voor- en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, maar zonder dat deze bepaling, aan wie ook, meer rechten kunnen verstrekken dan deze gegrond op regelmatige titels of op de wet*». Dit beding sluit juist alle afwijkingen van de gewone wetsbepalingen uit en was blijkbaar bedoeld om mogelijke rechtsgevolgen te neutraliseren van de fictie «*de goederen zullen verkocht worden in volle eigendom*», waar het feitelijk ging om een verkoop van het vruchtgebruik enerzijds en de naakte eigendom anderzijds.

2. *Ventilatie van de prijs* :

Het is niet zo dat de geïntimeerden de volle eigendom verkocht hebben nadat appellant hiervoor afstand gedaan had van zijn recht tegen vergoeding van wat het vruchtgebruik op dat ogenblik waard was : de partijen verkochten gezamenlijk hun respektieve rechten van naakte eigendom enerzijds en vruchtgebruik anderzijds.

Het is dan ook ten onrechte dat de geïntimeerden voorhouden dat appellant maar recht zou hebben op de prijs die hij normaal zou gemaakt hebben bij afzonderlijke verkoop van zijn vruchtgebruik. Volgens die norm zouden de geïntimeerden ook maar recht hebben op de prijs die zij normaal zouden gemaakt hebben bij afzonderlijke verkoop van hun naakte eigendom.

Thans werd ongetwijfeld meer bekomen dan wat die afzonderlijke verkopen normaal zouden opgebracht hebben. Beide partijen hebben dan recht op die meerwaarde in verhouding van hun wederzijdse rechten.

Voor de ventilatie is er geen bepaalde *verdelingsnorm* voorgeschreven maar geïntimeerden brengen geen betere voor dan degene die volgens appellant zou toegepast geworden zijn *bij de successie* en de overname van een huis door appellant. Maar dan zou er natuurlijk moeten rekening gehouden worden met de vermoedelijke levensduur van appellant op het ogenblik van de verkoop.

Bij gebrek aan de nodige stukken voor de ventilatie overeenkomstig bovenstaand beginsel, is het echter wenselijk dat de partijen daarover eerst nader zouden besluiten en de nodige stukken overleggen.

OP DEZE GRONDEN,
HET HOF,

Gelet op art. 24 van de wet van 15 juni 1935,

verklaart het principaal en het incidenteel hoger beroep ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond,

bevestigt het bestreden vonnis wat betreft de beschikkingen nopens de beëindiging van het vruchtgebruik en nopens de kosten,

doet het te niet voor het overige, en vooral daarover opnieuw te wijzen, verzoekt de partijen nader te besluiten en de nodige stukken over te leggen in verband met de ventilatie van de prijs.

Hof van beroep te Gent 10 mei 1973

Voorzitter : W. De Grootte

Rechters : De Witte en Carsau

Het Hof heeft de partijen gehoord in hun middelen en conclusies en kennis genomen van de stukken.

Het arrest dd. 2 maart 1972 bevestigde het bestreden vonnis wat betreft de beschikkingen nopens de beëindiging van het vruchtgebruik en nopens de kosten, deed het teniet voor het overige, en vooraleer opnieuw daarover te wijzen, verzocht de partijen nader te besluiten en de nodige stukken over te leggen in verband met de ventilatie van de prijs.

1. Appellant meent ten onrechte dat er gezag van gewijsde bestaat betreffende de verdelingsnorm van de prijs. Beide partijen konden nog altijd een andere manier van verdelen voorstellen.

De geïntimeerden blijven staande houden dat het aandeel toekomstige aan het vruchtgebruik dient bepaald te worden in functie van de pacht prijs en van de vermoedelijke levensduur van de vruchtgebruiker. — Zoals reeds gezegd in het eerste arrest, wordt daarbij geen rekening gehouden met het feit dat de vruchtgebruiker en de naakte eigenaars hun rechten gezamenlijk hebben overgedragen, waardoor zij een hogere prijs hebben bekomen, waarvan ze beiden moeten profiteren. — Het gaat niet op dat de vruchtgebruiker zich zou moeten vergenoegen met hetgeen de afzonderlijke verkoop van het vruchtgebruik zou hebben opgebracht terwijl de naakte eigenaars de volledige meerprijs zouden opstrijken, die werd gerealiseerd dank zij de medeverkoop van het vruchtgebruik.

De vruchtgebruiker zou dan evengoed kunnen beweren dat de naakte eigenaars zich moeten vergenoegen met hetgeen de afzonderlijke verkoop van de naakte eigendom zou hebben opgebracht, terwijl het overige naar de vruchtgebruiker moet gaan.

2. Deze reeds in het eerste arrest weerhouden basis voor de verdeling van de koop prijs werd niet weerlegd door de geïntimeerden, die nochtans een manier van verdelen blijven verdedigen, die met deze verdelingsbasis geen rekening houdt. Anderzijds brengen ze geen verdelingsnorm aan die wél rekening houdt met bovenstaande beginselen, zodat de door de appellant voorgestelde norm dient te worden gebruikt.

Deze verstrekt welliswaar ook geen nauwkeurige waardering — wat, gezien de bestaande aleas, o.m. de onzekere levensduur van appellant, niet mogelijk is — maar is toch zeer bruikbaar voor een billijke verdeling.

Daar appellant geboren is in 1901 en de verkoop doorging in 1964 dienen,

overeenkomstig art. 21, V en VI van het wetboek der successierechten, de coëfficiënten 4 en 9,5 te worden toegepast op de koopprijs.

$$\text{Dit geeft : } \frac{1.475.000 \times 4 \times 9,5}{100} = 560.500 \text{ fr.}$$

3. Appellant maakt ten onrechte aanspraak op wederbeleggingsvergoeding en wachtinterest. Het gaat hier niet om een onteigening. Bij het bedingen van de koopprijs hebben de partijen ongetwijfeld rekening gehouden met de wederbelegging, die dus begrepen is in de bekomen prijs, maar wat daar ook van zij, dat is iets dat ze slechts konden laten gelden tegenover de koper, niet tegenover elkaar. Het gaat hier niet om het bepalen van een passende vergoeding maar om de verdeling van de verkregen koopprijs.

4. Om dezelfde reden kan appellant ook geen aanspraak maken op het verschil tussen de rente verkregen bij de Deposito- en Consignatiekas en de wettelijke interest. Het gaat hier om de verdeling van de verworven vruchten, niet om een vergoeding van de ene partij tegenover de andere.

De toekenning van dit verschil kan ook niet gebeuren bij wijze van vergoeding wegens een onrechtmatige daad. Dergelijke daad vanwege de geïntimeerden wordt door appellant noch ingeroepen noch bewezen; hun verweer was noch tergend noch roekeloos.

OP DEZE GRONDEN,
HET HOF,

Gelet op art. 24 van de wet van 15 juni 1935,
wijzende in voortzetting;

stelt het aandeel van appellant in de koopprijs vast op *560.000 fr.*, met de prorata-interest op deze som ondertussen verworven bij de Consignatiekas.