

DR. JUR. R. EECKLOO
OVER DE NIEUWE LANDPACHTWET
EN ENKELE PROBLEMEN BIJ HAAR TOEPASSING

CARL DE BUSSCHERE

«Il ne faut pas confondre
souci de perfection et perfectionnisme».
(P. WIGNY, *Ann. de droit*, 1968, blz. 252).

Tijdens het college grondig contractenrecht hield Dr. Jur. R. Eeckloo, op vrijdag 8 december 1972, een voordracht over de wet van 4 november 1969 inzake pacht en voorkoop. De spreker zette de socio-economische achtergrond van deze wet uiteen en ging vervolgens welwillend in op enkele juridische vragen, zoals deze in de alledaagse rechtspraktijk rijzen. Dr. jur. R. Eeckloo dient gefeliciteerd te worden voor de levendige, boeiende en terzelfdertijd degelijke uiteenzetting van een deelgebied van het burgerlijk recht, dat prima facie saai zou kunnen lijken.

I. HET BELANG, DE DOELSTELLINGEN EN DE TOTSTANDKOMING VAN DE NIEUWE LANDPACHTWET

A. Het belang.

Anderhalf miljoen hectaren worden voor land- en tuinbouw aangewend. Daarvan worden 1,1 miljoen hectaren in pachtverband uitgebaat, dus 71,4 %. Men stelt echter ook vast dat jaarlijks ongeveer 1 % van deze gronden aan de land- en tuinbouw onttrokken worden. Er zijn in België 100.000 beroepslandbouwers ; 12 % zijn eigenaar van al de door hen bebouwde gronden ; 88 % zijn pachters voor tenminste een gedeelte ; 26 % zijn pachter voor het geheel (1).

(1) Zie ook de cijfers in het artikel van P. VAN DEN WEGHE, *Inhoud van de belangrijkste wetgeving toepasselijk op het landbouwbedrijf*, Jura Falconis 1968/69, nr. 3, blz. 155.

B. De doelstellingen van het oorspronkelijk wetsvoorstel.

1. De pachtwetgeving diende aangepast te worden aan de gewijzigde uitbatingswijze.

a. Een renconversie van de landbouw dringt zich op tengevolge van de machinale vooruitgang. Landbouwmachines en andere technische procédés vereisen grote investeringen. Vandaar dat men streefde naar grotere bedrijfszekerheid, zowel voor de zittende pachter als zijn afstammelingen. Men wou de zittende pachter de tijd geven om de afschrijvingen te kunnen doen. Dit komt tot uiting onder meer in :

1. de bepalingen betreffende de onderscheiden pachtperiodes en de geldige redenen van opzeg (cfr. art. 7 en 8) ;
2. de strenge reglementering van de mogelijkheid van beëindiging van de pachtovereenkomst om bouw- en nijverheidsdoeleinden (cfr. art. 6, ° en 2°, en art. 7, II°) ;
3. de bedrijfszekerheid, die men aan de pachter wil verschaffen, komt ook tot uiting in het recht van voorkoop. In geval van voorkoop met miskennis van de rechten van voorkoop van de pachter heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de koper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 pct van de verkoopprijs (Art. 51). Deze sanctie is dus zeer drastisch.
4. De pachtovereenkomsten zijn tegenstelbaar aan alle verkrijgers van het pachtgoed, die volledig in de rechten en verplichtingen treden van de verpachter (art. 55). Er wordt gdiscuteerd over de verhouding tussen art. 55 pachtwet en art. 1 van de hypotheekwet. De persoonlijke opvatting van Dr. Eeckloo is dat een pachtovereenkomst van langer dan 9 jaar die niet is overgeschreven, tegenstelbaar is. Art. 55 is zeer duidelijk : de wetgever maakte geen voorbehoud ; hij wil de bedrijfszekerheid waarborgen (1bis).

b. Vrijheid van exploitatie en vergoedingen bij de beëindiging van de pacht.

De pachter heeft het recht de gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren die noodzakelijk zijn voor de bewoonbaarheid van het gepachte goed of dienstig zijn voor de exploitatie van dat goed, en die stroken met de bestemming ervan (art. 25, 1° lid). De vergoedingen worden geregeld in art. 26, en de bijkomende vergoedingen in bepaalde omstandigheden worden behandeld in art. 46.

(1bis) R. EECKLOO, *Pacht en Verkoop*, Leuven 1970, blz. 396-399, vooral blz. 398 ; zie dienaangaande ook I. MOREAU-MARGREVE, *L'article 1575 du code judiciaire et les baux à ferme*, R.P.N. 1970, blz. 82-96.

2. De nieuwe pachtwet wil bepaalde leemten in de vroegere pachtwetgeving aanvullen, zoals de omschrijving van het begrip pacht-overeenkomst (cfr. art. 1 en 2) en de omschrijving van het begrip eigen exploitatie (2).

3. De wet beoogt te reageren tegen bepaalde rechterlijke interpretaties die afweken van de bedoeling van de wetgever. Aldus waren de meeste rechters van oordeel dat zij niet de plicht hadden, volgens sommigen zelfs niet het recht, de gegrondheid van de reden van opzeg door de verpachter te onderzoeken. Deze aangelegenheid is nu klaar en duidelijk omschreven in art. 12, 5°. Ook art. 12, 4° is een reactie tegen vroegere rechtspraak.

C. De totstandkoming van de wet.

De huidige pachtwet is het resultaat van een parlementair initiatief: het wetsvoorstel waarvan de boerenbond de tekst opstelde, was ondertekend door senator Van Hemelrijck. Het wetsvoorstel was mede-ondertekend door senator Mullie en senator Sledsens. De regering heeft nooit het initiatief overgenomen.

De commentaar van Dr. Eeckloo, adjunct-algemeen Secretaris van de Belgische Boerenbond, is dus belangrijk bij de interpretatie van de wet. De spreker onderlijnde, gelet op de geuite kritiek (3), dat hij in zijn kommentaar (4) de pachtwet objectief heeft geïnterpreteerd, en dus niet uitsluitend in het voordeel van de pachter. Hij was zich daartegen steeds bewust van de (bovenvermelde) doelstellingen van de wet.

II. ENKELE RECHTSVRAGEN IN VERBAND MET DE LAND-PACHTWET.

A. Wat denkt U van het arrest van het Hof van Cassatie d.d. 13 mei 1971 (5) ?

Dit cassatiearrest houdt in dat «zelfs indien de verweerders gehuwd zijn onder het stelsel van de wettelijke gemeenschap en hun recht van voorkoop deel zou uitmaken van de gemeenschap die door de verweerder alleen beheerd wordt, het bestreden vonnis toch

- (2) C. BUELENS en J.L. VERHAVER, *Betekenis en inhoud van «zelf exploiteren» als reden van opzegging van de pachtovereenkomst in de oude en nieuwe pachtwet (art. 7, 1° van de wet van 4 november 1969)*, R.W. 1970/71 kol. 931.
- (3) A. DE BOUGNE, *Stof tot nadenken naar aanleiding van het boek «Pacht en Voorkoop» door Dr. R. Eeckloo*, R.W. 1971/72 kol. 459.
- (4) R. EECKLOO, *Pacht en Voorkoop*, Leuven 1970, uitgave van de Belgische Boerenbond.
- (5) Cass. 13 mei 1971, R.W. 1971/72, kol. 517; Vgl met de Franse rechtspraak: juris classeur, V° Baux ruraux, Le droit de préemption, nrs 33-43.

nog wettelijk beslist dat bij gebrek aan kennisgeving aan verweester van de prijs en voorwaarden, waartegen eiser bereid was het verpachte goed te kopen, de bij de wet voorgeschreven formaliteiten niet in acht werden genomen”.

Dr. Eeckloo meent dat dit niet de bedoeling van de wetgever is geweest. Men heeft bij de voorbereiding van de wet nooit man en vrouw als medepachters-exploitanten beschouwd. Dat werd nooit besproken : het was evident. Men zal echter wel met dit arrest van het Hof van cassatie moeten rekening houden.

Mevr. Suetens-Bourgeois gaat akkoord met dit arrest, dat vooruitstrevend is ; indien de vrouw volwaardig pachter is, waarom zou zij niet op de hoogte moeten gebracht worden van de verkoop ?

Deze uitspraak ligt wellicht in de lijn van de hervorming van het huwelijksvermogensrecht. De werkgroep van de Commissie van Justitie van de senaat houdt immers voor : «Même s'il (le bail) (6) a été conclu par l'un des époux avant le mariage, ce bail 'appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire'» (7).

Het cassatiearrest doet nu o.m. het volgende probleem rijzen : veronderstel dat de man wel en de vrouw niet het voorkooprecht wensen uit te oefenen. De man komt in een zonderlinge positie te staan vermits bij onenigheid tussen de uitbaters, het recht van voorkoop helemaal niet kan uitgeoefend worden (7bis).

Vervolgens rijst sedert dit cassatiearrest de vraag of een opzeg aan en door de beide echtgenoten moet geschieden. Het is onmiskenbaar dat het Hof van Cassatie, wellicht ongewild, door dit arrest vele (rechts-)problemen heeft doen ontstaan.

B. Art 35 van de Landpachtwet bepaalt dat men binnen de drie maanden NA de ingenottreding door de overnemer, aan de verpachter kennis moet geven van de pachtvereenkomst teneinde, bij gebreke van geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing zou ontstaan t.v.v. de overnemer(s). **Wat vindt U van de kritiek van Mr. A Lust (8) op «deze rigoureuze wetsbepaling die tot grote sociaal-economische en patrimoniale gevolgen kan leiden voor de bevoorrechte pachtovernemers, voor het geval namelijk dat het geuite verzet geldig wordt verklaard?»**

Dr. Eeckloo vindt deze kritiek overdreven. De wetgever wou fictieve overdrachten met pachtvernieuwing vermijden. Veel van

(6) Dit probleem rijst (voor)namelijk wanneer de hofstede de echtelijke verblijfplaats of misschien beter de voornaamste woning van de echtgenoten uitmaakt.

(7) P. STIENON, *La réforme des régimes matrimoniaux* (vingt ans après), J.T. 1972, blz. 208, voetnoot 49.

(7bis) R. EECKLOO, *Pacht en Voorkoop*, Leuven 1970, blz. 468, nr. 752.

(8) A. LUST, noot onder Vred. Tielt, 11 februari 1971, R.W. 1970/71, kol. 1479, vnl. Kol. 1487.

de kritiek van Mr. A Lust vervalt wanneer de overname som voorwaardelijk bepaald wordt : indien de pachtvernieuwing niet verkregen wordt moet dan ook de overeengekomen overnamesom niet betaald worden.

C. De opvolging in het landbouwbedrijf.

Een landbouwer is vader van drie zonen A, B en C. De vader had graag A als opvolger, maar B zou ook graag de hofstede uitbaten en hiermee is C het eens.

Om dit probleem niet te ingewikkeld te maken, laten we de echtgenote buiten beschouwing. Er kan bondig aangestipt worden dat zij desgevallend bepaalde rechten kan laten gelden overeenkomstig art. 767 B.W. (art. 767, II, § 6 in fine heeft uitsluitend landbouw-exploitaties op het oog !), of overeenkomstig de wet van 16 mei 1900 tot wijziging van het erfstelsel voor de kleine nalatenschappen (B.S. 21/22 mei 1900) ; dit alles onverminderd haar rechten ingevolge het huwelijksvermogensrecht.

1. Stellen wij dat de vader de hofstede in pacht geeft aan zoon A. Bij het overlijden van de vader zijn A, B en C **onverdeelde mede-eigenaars**. B en C geven nu **opzeg** aan hun broer A, die pachter is voor het geheel en tevens **onverdeeld medeëigenaar**. Kan deze opzeg geldig verklaard worden ? (Opmerking : aan Dr. R. Eeckloo werd alleen gevraagd dit probleem te analyseren).

Vooreerst wierp een toehoorder op dat men inderdaad moeilijk kan inzien dat een onverdeeld medeëigenaar aan zichzelf opzeg kan geven (8bis).

Verder is het zo dat de opzeg voor het gehele goed, gegeven door een onverdeelde eigenaar nietig is (9). Alle medeëigenaars moeten medewerken. Dit is trouwens een toepassing van artikel 577bis,

(8bis) M.i. dient men het probleem verder te leggen : in welke mate kan een onverdeeld medeëigenaar pachter zijn van zijn - weliswaar ideëel of abstract - aandeel ? Is er voor dat aandeel geen vermenging van hoedanigheid (mede-verpachter en pachter) waarbij laatstgenoemde hoedanigheid voor zijn - ideëel - aandeel ophoudt ? (Zie DE PAGE, Tome IV, nrs 510, 4^e en 511). F. DELHAY heeft in zijn werk, *La nature juridique de l'indivision*, Parijs 1968, vnl. in de nummers 163, 164 en 183 deze vele problemen in verband met een onverdeeld landbouwbedrijf dat verpacht is aan een onverdeeld medeëigenaar, grondig geanalyseerd. Voor België : zie DE PAGE H., Tome IV, nrs 509, 510 en 511 ; adde : Vred. Jehay-Bodegnée, 19 maart 1960, Jur. Liège 1959/60, blz. 264.

(9) Luik 17 januari 1931, T. Vred. 1931, 210 ; Cass. 6 juli 1933, Pas. 1933, I, blz. 285 ; Cass. 17 mei 1951, Pas. 1951, I, blz. 627 ; Rb. Ieper 8 februari 1967, R.W. 1966/67 kol. 1730 ; Zie ook het rapport van de Commissie van Justitie van de Kamer van Volksvertegenwoordigers (Rapporteur Van Dievoet) bij de wet van 8 juli 1924 inzake de Medeëigendom, Pasin. 1924, n^o 294, blz. 346 ; R. DERINE, *Overzicht van rechtspraak (1965-68) Zakenrecht*, T.P.R. 1969, nr. 4, blz. 718, nr. 43 ; R.P.D.B., V^o Bail à ferme, nr. 228 ; DEKKERS R., *Handboek Burgerlijk Recht*, Deel II (uitg. 1971), blz. 548,

paragraaf zes B.W. Het volgende procédé kan aangewend worden : een medeëigenaar geeft, hangende de onverdeeldheid, opzeg van de pacht voor zijn aandeel in het onverdeelde goed. De Vrederechter van het kanton Tielt heeft bij vonnis van 11 februari 1971(10) dergelijke opzeg geldig verklaard. Dr. Jur. R. Eeckloo had hiertegen als kritiek dat deze opzeg louter theoretisch zou blijven. Bij onmogelijkheid om zijn onverdeeld aandeel aan te wijzen, zal de opzegger immers de pachter niet kunnen uitdrijven. Voor de onverdeelde eigenaar die zijn opgezegd aandeel zelf wil exploiteren, zal er niets anders overblijven dan meteen tot uit-onverdeeldheidtrekking over te gaan, waardoor zijn ideëel en abstract aandeel reëel aanwijsbaar wordt. Ook Mr. A. Lust heeft op de implicatie van een dergelijke opzeg gewezen (11). Natuurlijk blijft gelden dat, indien in de loop van de pacht overgegaan wordt tot de definitieve verdeling van de onverdeeldheid, door ieder eigenaar afzonderlijk opzegging kan worden gegeven voor de hem toebedeelde kavel (12). Het probleem zou opgelost zijn voor de rechtsleer en rechtspraak die aanvaardt dat, indien het pachtgoed verpacht is aan een onverdeelde medeëigenaar, de opzegging van het gehele goed dan dient te worden gedaan door alle andere medeëigenaars (13). Maar waarom zou B dan de voorkeur moeten hebben ? Omdat C akkoord is ? Wanneer A en B willen uitbaten, dan lijkt de verdeling (en spijtig genoeg, de versnippering van landbouwgrond) de enige uitkomst.

2. In het hierboven vermeld geval, kan je je ook vooraf de vraag stellen of deze pachtverlening door de vader aan een zoon wel geldig is.

De rechtbank van Doornik geeft in haar vonnis van 27 oktober 1930 (14) dienaangaande, drie belangrijke wenken, die kunnen gelden voor gelijkaardige gevallen, alhoewel natuurlijk de concrete feiten van ieder geval doorslaggevend zijn.

De pachtverlening door een vader aan een van zijn kinderen werd niet beschouwd als een overeenkomst betreffende een toe-

Tome IV, nrs 509, 510 en 155 ; adde : Vred. Jehay-Bodegnée, 19 maart voetnota (1). Zie echter ook voetnota (13) ! Deze regel geldt niet voor het toestaan van de pacht : Cass. 4 december 1941, Pas. 1941, I, 443.

(10) Vred. Tielt, 11 februari 1971, R.W. 1970/71, kol. 1479, met noot A. LUST.

(11) A. LUST, noot, t.a.p.

(12) GOURDET, *Le Bail à ferme*, 1961, nr. 97, blz. 202 met verwijzing naar Rb. Hoei 24 april 1942, T. Vred. 1943, blz. 27 ; Cass. 26 mei 1955, J.T. 1955, blz. 528.

(13) GOURDET, a.w., blz. 202 nr. 97 ; R.P.D.B. V° Bail à ferme, nr. 228 ; Rb. Kortrijk 9 april 1954, T. Not. 1954, blz. 226 ; Vred. Ronse, 1 juni 1954, T. Vred. 1955, blz. 407. Vgl. met Rouen 15 april 1897, Sirey 1898 II 243 en de zeer belangwekkende noot van raadsheer O. DALMBERT.

(14) Rb. Doornik 27 oktober 1930, R.P.N. 1932, 156 ; zie ook PIRET R. en PIRSON R., *Examen de jurisprudence (1952-1955), Successions et libéralités*, R.C.J.B. 1956, blz. 119.

komstige nalatenschap ; zo'n overeenkomst is verboden onder meer door artikel 1130 B.W.

Indien de zoon-pachter slechts een geringe pachtprijs moet betalen, dan houdt deze pachtovereenkomst een vermomde schenking in die alsdusdanig niet nietig is.

Wel laat de rechtbank doorschemeren dat dergelijke pachtovereenkomsten soms wegens bedrieglijke manoeuvres zouden aangevochten kunnen worden, maar niet in het geval dat aan de rechtbank was voorgelegd : «Attendu que le fait que le décès du decujus n'est survenu que quatre ans après la passation de ces actes, enlève à ces actes tous caractère frauduleux et qu'il n'est d'ailleurs pas prétendu qu'au moment de leur rédaction le decujus fût dans un état de santé faisant prévoir une mort prochaine...».

3. De vader zou ook andere technieken kunnen aanwenden, zoals de verkoop, de directe, indirecte of vermomde schenking, e.a. (15).

Een dergelijk techniek maakte het voorwerp uit van een geschil dat beslecht werd door het Hof van Beroep te Gent op 5 mei 1950 (16), waartegen de voorziening werd verworpen door het Hof van Cassatie op 19 juni 1952 (17). Deze hoven herinnerden aan verscheidene principes waar mee in dergelijke gevallen rekening dient te worden gehouden. Het geschil betrof de verkoop door de ouders van de hofstede aan een van hun kinderen tegen een geringe prijs en onder de verplichting van levensonderhoud en inwoning aan de ouders te verschaffen.

Deze verkoop hield volgens beide hoven een onrechtstreekse schenking in, niet van een onroerend goed, maar van een bevoordeling, bestaande uit het verschil tussen de bedongen koopprijs en de werkelijke verkoopwaarde. Dit heeft voor gevolg dat alleen dit prijsverschil moet ingebracht worden en dat art. 859 B.W. (inbreng in natura van onroerende goederen, tenzij de nalatenschap nog onroerende goederen van gelijke aard, waarde en deugdelijkheid omvat) niet toepasselijk is (15bis).

(15) Voor de analyse van verscheidene oplossingen i.v.m. overgang van en continuïteit in het familiebedrijf, zie: *Juridische aspecten van het familiebedrijf*, Instituut van Handelsrecht (K.U.L.), S.W.U. 1969, en voornamelijk A. VAN HOESTENBERGHE, *Onderzoek van enkele bijzondere regelingen en voorzieningen*, blz. 127-153 ; zie ook C. DEWULF, *Het voorbehouden erfdeel en de overlating van het hoofdbestanddeel van het familievermogen*, in de bundel, *Het notariaat, bron van recht en rechtszekerheid*, uitgegeven door de Koninklijke Federatie van de Belgische notarissen, 1973.

(15bis) Deze constructie had falicant kunnen uitlopen voor de koper, indien de rechter ten gronde had beslist dat het de wil was van de partijen een gedeelte van het goed te schenken, en het Hof van Cassatie had geoordeeld dat deze interpretatie niet onverenigbaar is met de termen van de overeenkomst. In feite staan we voor het twistpunt nopens de «koop-schenking: schenking van het goed of van de prijs»; voor de rechtspraak terzake: zie DILLEMANS R., *Overzicht van rechtspraak (1961-64), Schenkingen en*

Deze verkoop is geen overeenkomst over een nog niet open gevallen nalatenschap daar hij onmiddellijke juridische gevolgen had (zie de artikelen 791, 1130, 1189 B.W.).

Deze verkoop is evenmin een ascendentenverdeling daar ondermeer de bestanddelen van een verdeling niet aanwezig zijn (art. 1075 - 1080 B.W.).

De bedoelde verkoop valt ook niet onder artikel 918 B.W. : deze bepaling, die afwijkt van het gemeen recht, dient, aldus het Hof van Beroep, op beperkende wijze te worden toegepast en dus alleen in die gevallen die uitdrukkelijk door de wet zijn voorzien : nl. vervreemdingen met last van een lijfrente, afstand van het kapitaal of met voorbehoud van vruchtgebruik. Deze bepaling treft dus niet de vervreemding van de hofstede, toegestaan ten dele tegen een vast bepaalde en in kapitaal betaalbare prijs, en ten dele tegen het verlenen van een recht van samenwoning met de kopers.

Uit het arrest van het Hof van Beroep blijkt ook duidelijk dat de grondvereisten van de schenking nageleefd moeten worden bij de schenking in de vorm van een verkoop. De onbekwaamheid van de man en de nietigheid van de onrechtstreekse schenking van de vrouw werden ingeroepen ; hierop antwoordt het Hof : «Overwegende dat appellanten ook beweren dat de onrechtstreekse schenking ten aanzien van 2de geintimeerde (de vrouw) nietig is als strijdig met het beginsel dat de ghuwde vrouw niet vooraf afstand mag doen van de gemeenschap (artikel 1453 B.W.). Overwegende dat die betrekkelijke nietigheid slechts door de vrouw kan opgeworpen worden ; dat de gehuwde vrouw door aan de schenking deel te nemen niet afstand doet van haar optierecht jegens de gemeenschap, vermits bij eventuele afstand de man vermoed wordt alleen de gift te hebben gedaan, dat terzake bovendien de gift gedaan werd om aan een gemeenschappelijk kind een stand te verschaffen (artikel 1422 B.W.).

Indien wat uitvoerig op deze arresten werd ingegaan, dan is dit omdat deze arresten duidelijk aantonen dat de overgang van het

testamenten, T.P.R., 1965, blz. 605, nr. 56 ; DILLEMANS R., *Overzicht van rechtspraak (1965-69), Schenkingen en testamenten*, T.P.R. 1970, blz. 295, nr. 33. PIRSON R., *Examen d'ejurisprudence (1956-59). Successions et libéralités (1956 à 1959)*, R.C.J.B. 1960, blz. 410, nr. 12.

A. MINET, *L'objet de la donation-achat*, R.P.N. 1958, blz. 69-73.

Voor Frankrijk raadplege men VOIRIN P., noten onder Cass. Fr. Civ. 30 april 1941, J.C.P. 1941, II, 1727 en onder Cass. Fr. Reg. 7 juni 1943, J.C.P. 1944, II, 2571. VOIRIN, P. wordt bekritiseerd door SAVATIER P., noot onder Aix 17 februari 1944, J.C.P. 1944, II, 2783, BOULANGER J., *Usage et abus de la notion d'indivisibilité des actes juridiques*, Rev. Trim. de droit civil, 1950, blz. 1 en BAETEMAN G., *Le statut juridique des immeubles acquis conjointement par deux époux séparés de biens*, R.C.J.B. 1971, blz. 202, vnl. blz. 213.

(16) Gent 5 mei 1950, RW 1950/51 kol 183.

(17) Cass. 19 juni 1952. Pas. 1952, I, 680, R.P.N. 1953 blz. 379, R.W. 1952/53 kol. 457.

landbouwbedrijf volgende wensen van de ouders juridisch-technisch realiseerbaar is, en dat vooral de overnemer-erfgenaam een stevige positie heeft tegenover de andere reservataire erfgenamen, toch in dit geval. Het arrest van het Hof van Beroep toont ook aan dat liefst beide echtgenoten betrokken worden bij de operatie, en stellig zo het gemeenschapsgoederen betreft (conjunctieve schenking).

4. De ouders hebben deze techniek niet nodig, als de wet op de kleine nalatenschappen van toepassing is. Artikel 4 voorziet dat, indien verschillende belanghebbenden het recht tot overneming willen uitoefenen, de voorkeur dan bij voorrang en in de volgende orde gegeven wordt aan a) de overlevende echtgenoot ; b) degene die de *cujus* heeft aangewezen ; c) degene die tot aan het overlijden zelfs zonder het huis met de *decujus* of zijn echtgenoot te bewonen, op regelmatige en voortdurende wijze in het bedrijf meewerkte ; d) degene die tot aan het overlijden met de *decujus* of zijn echtgenoot het huis bewoonde en hem hielp en bijstand verschaftte ; e) degene die op het ogenblik van het overlijden het huis bewoont ; f) degene die door de meerderheid van de belangen is aangewezen en, bij gebreke van deze meerderheid, hij die door loting is aangewezen.

De wet op de kleine nalatenschappen, die aanvankelijk slechts gold voor landbouwexploitaties, en die als economisch doel heeft het uiteenvallen van de kleine landbouwbedrijven tegen te gaan, kan op vele gevallen haar pertinente en waardevolle principes niet doorzetten, aangezien het kadastraal inkomen van het onroerend goed, 24.000 Fr niet te boven mag gaan (art. 1). Tengevolge van de industrialisatie en herstructurering van de landbouw ontsnappen de landbouwbedrijven meer en meer aan de wet op de kleine nalatenschappen.

D. Het probleem van de opzeg van de pacht voor een gedeelte van het pachtgoed tijdens de derde en volgende pachtperiodes, door de verpachter om reden van zelfexploitatie (art. 8).

Het is de stelling van Dr. Jur. R. Eeckloo (18) dat dergelijke opzeg ongeldig is, gelet op de voorbereidende werken, de bedoeling van de wetgever, het tekstargument (nl. art. 8 in vergelijking met artikel 7) en het feit dat artikel 8 een uitzonderingsregel vormt op de algemene regels inzake de pachtduur. Deze stelling wordt ook bijgetreden door G. Traest (19), H. d'Udekem d'Acoz en I. Snick (20)

(18) R. EECKLOO, *Pacht en voorkoop*, Leuven 1970, nr. 152 ; vgl. met nr. 271.

(19) G. TRAEST, *De nieuwe wet op de landpacht*, T.P.R. 1969, nr. 4, blz. 546-547.

(20) H. d'UDEKEM d'ACUZ en I. SNICK, *Het pachtrecht*.

en A. Van Hoestenbergh (21). Het tegenovergestelde wordt verdedigd door H. Closon (22).

Dr. Jur. R. Eeckloo bleef bij zijn stelling en meent dat, indien een andere stelling zou gevolgd worden door de rechtsspraak, de wetgever moet tussenkomen.

Terzake is tot nog toe slechts één vonnis gepubliceerd, namelijk het vonnis van 27 september 1972 van de Vrederechter van het kanton Tielt (23). Deze rechterlijke uitspraak houdt in (onder meer) dat uit de voorbereidende werken niet blijkt dat pachtopzeg voor een gedeelte van het pachtgoed tijdens de derde periode om reden van zelfexploitatie onmogelijk zou zijn. Wat het tekstargument betreft moet artikel 8 in vergelijking met artikel 7, **terzake van dit probleem**, niet a contrario maar wel per analogie geïnterpreteerd worden. Verder wordt overwogen dat, gelet op het feit dat de pachtwetgeving afwijkt van het gemene recht, er zeker geen grotere beperkingen kunnen ingevoerd worden dan deze uitdrukkelijk door de wet voorzien. Om deze redenen werd de opzeg voor een gedeelte van het pachtgoed door de verpachter tijdens de derde periode, voor eigen gebruik, geldig verklaard.

Wij willen ons de vraag stellen of het argument van de bedrijfszekerheid (zie de eerste doelstelling, supra) deze controversale kan helpen oplossen. Tijdens de derde en volgende pachtperiodes kan de verpachter iedere dag aan de pachter opzeg voor het gehele pachtgoed geven, voor eigen gebruik. Indien de verpachter nu maar voor een gedeelte opzegt, lijkt dit niet meer bedrijfsonzeker, wel integendeel. De pachter mag het overige gedeelte blijven uitbaten. Bij opzeg voor het geheel zou hem niets meer over blijven. Indien hij nog tevreden is met dit gedeelte (dat bijv. 9/10den kan bedragen), zal de pachter blijven. Vindt hij het resterende gedeelte te klein, dan kan hij opzeg geven voor dit gedeelte. Tot nog toe is het argument dus vóór de gedeeltelijke pachtopzeg. Maar men mag ook niet vergeten dat de onmogelijkheid van gedeeltelijk pachtopzeg tijdens de derde pachtperiode, de verpachter verplicht te kiezen tussen alles of niets. Zo deze onmogelijkheid zou medebrengen dat de verpachter niet opzegt, omdat hij niet alles wil, dan strekt deze regeling ten gunste van de pachter. Maar als de verpachter, die in feite slechts een gedeelte wil, verplicht is om op te zeggen voor het geheel, dan lijkt deze regeling nefast voor de pachter. Het argument van de bedrijfszekerheid lost dus deze controversale niet op.

(23) Vred. Tielt 27 september 1972, R.W. 1972/73 kol. 1158.

(21) A. VAN HOESTENBERGHE, *De nieuwe pachtwetgeving en de notariële praktijk - algemene lijnen*, T. Not. 1970, blz. 7.

(22) H. CLOSON, *Le bail à ferme*, 1970, blz. 240.