

PACHT OF NATUURBEHOUD?

De Pachtwet geldt enkel als de gronden of gebouwen gebruikt worden in een landbouwbedrijf. Van bij de aanvang van de overeenkomst moet over het landbouwgebruik eensgezindheid bestaan tussen de eigenaar en de huurder.

Feiten.

Een echtpaar baatte in de provincie West-Vlaanderen een hoeve uit met landgebouwen en ongeveer 5ha gronden. In september 1999 verkochten zij hun eigendom aan De Provincie West-Vlaanderen. In de verkoopsovereenkomst werd bedongen dat de eigendom en het "vrij genot" aan de Provincie toekwam bij het betalen van de koopsom.

Kort na het afsluiten van de compromis, kwam het echtpaar in contact met een gezin dat dringend op zoek was naar een woning. De man was schaapherder en was sinds 1995 voltijds tewerkgesteld door de Provincie West-Vlaanderen als domeinwachter van het Provinciaal Domein "De Kemmelberg" en "De Palingbeek". In zijn arbeidsovereenkomst was voorzien dat zijn arbeidsduur 38 uur per week bedroeg. In de arbeidsovereenkomst werd ook zijn arbeidstaak beschreven. Hij moest zorgen voor de weiden gelegen in het Provinciaal domein "De Palingbeek" en "De Kemmelberg". In de arbeidsovereenkomst werd geschreven dat, om de natuur in evenwicht te houden, hij over een kudde schapen moest beschikken om de weiden te laten begrazen.

Om zijn arbeidstaak te kunnen uitvoeren, schafte hij zich schapen aan waarmee hij rondging op het provinciaal domein.

Omdat hij met zijn gezin in woningnood verkeerde en dreigde op straat te staan, nam hij contact op met het echtpaar met vraag of hij het woongedeelte van de hoeve kon huren. Hij zei dat het de bedoeling was dat hij later, in het kader van zijn werk en in opdracht van de Provincie West-Vlaanderen, de hoeve zou bewonen. Het echtpaar nam contact op met het Provinciebestuur om na te gaan of het verhaal wel klopte. Omdat dit het geval bleek te zijn, sloot het echtpaar voor het woongedeelte van de hoeve een huurovereenkomst af met de domeinwachter. De huurovereenkomst werd afgesloten voor drie maanden.

Nadat de notariële verkoopakte verleden was, sloot het Provinciebestuur van West-Vlaanderen in juli 2001 een huurovereenkomst af met de domeinwachter zowel voor het woongedeelte van de hoeve als voor de gebouwen en de 5ha omliggende grond. Dat waren weilanden. De domeinwachter gebruikte die weiden om er zijn schapen te laten uitrusten na hun ronde in het domein "De Palingbeek" en "De kemmelberg"..

Het Provinciebestuur van West-Vlaanderen overwoog om het woongedeelte van de hoeve te verkopen. De domeinwachter verzette zich daartegen en wierp op dat hij pachter was. Daarop stelde het Provinciebestuur van West-Vlaanderen een gerechtelijke procedure in tegen haar domeinwachter om van de rechter te bekomen dat de hoeve "pachtvrij" mocht verkocht worden.

De zaak werd behandeld voor de Vrederechter van Poperinge.

Wilsovereenstemming van de partijen.

Ons burgerlijk wetboek stelt dat, voor alle overeenkomsten, er een wilsovereenkomst moet bestaan tussen partijen. De partijen moeten de wil hebben om met elkaar een overeenkomst af te

sluiten. Met betrekking tot schriftelijke overeenkomsten levert dit in de praktijk weinig problemen op omdat de naam van de partijen in de overeenkomst vermeld wordt. De partijen moeten echter ook eensgezind zijn over wat zij overeenkomen en dat levert wel problemen op. Als de ene partij denkt dat zij een pachtovereenkomst afsluit en de andere partij denkt dat zij een huurovereenkomst afsluit, is er geen eensgezindheid. Het is dan aan de rechter om de knoop door te hakken. De Vrederechter onderzocht of hier enige onzekerheid kon zijn en of de domeinwachter terecht opwierp dat hij pachter was. De Vrederechter keek de huurovereenkomst na en stelde dat, nu de woning specifiek verhuurd werd voor verblijfplaats van het gezin van de domeinwachter, de huurprijs niet als een beroepskost mocht afgetrokken worden en de partijen voor de huuropzeg en de opzeggingsduur verwezen naar de woninghuurwet, er geen betwisting kon bestaan dat het de bedoeling was om een gewone huurovereenkomst af te sluiten. De Vrederechter besliste dat de gelding van de Pachtwet hier nooit ter sprake is gekomen en er dus geen pacht maar een gewone huurovereenkomst werd afgesloten.