

# Rechtskundig Weeblad

Vereniging zonder winstgevend doel

Verschijnt elke Zondag

Abonnementsprijs : 400 fr. per jaar.

Postcheckrekening Nr 3185 22

Beheer en Redactie : Mr. René VICTOR, Justitiestraat, 21, Antwerpen

## DE WETTELIJKE BESCHERMING VAN HET LANDBOUWBEDRIJF

Rede gehouden door Mr Leo LINDEMANS op de plechtige openingszitting van het Vlaams Pleitgenootschap der Balie bij het Hof van Beroep te Brussel, op Zaterdag, 8 december 1956

Sinds enkele jaren wijdt onze wetgever zijn bijzondere aandacht aan de juridische structuur van het Belgische landbouwbedrijf. Diepgaande hervormingen werden in een betrekkelijk korte tijdspanne doorgevoerd : de wet van 7 juli 1951 bezorgde ons een volledig vernieuwd en in menig opzicht ook een gloednieuw pachtregiem, en de wet van 25 juni 1956 op de verplichte ruilverkaveling bracht ons het onontbeerlijk instrument voor een hergroeperen en verbeteren van de bedrijfsgronden. Bovendien zal eerlang het recht van voorkoop in het parlement ter sprake komen (1), en mag verwacht worden dat het recht van overneming van landbouwnalatschappen een grondige herziening zal te beurt vallen (2).

De bukolische beschouwingen, waarmede het veldwetboek en aanvankelijk het burgerlijk wetboek zich onledig hielden, hebben geleidelijk de plaats moeten ruimen voor meer praktische wetsbepalingen, die zich gaan bekommeren om de structuur van onze bedrijven. De fiskale wetten tot aanmoediging van ruilingen van landeigendommen, en de wet van 16 mei 1900 op de erfregeling der kleine nalatenschappen, ontsproten uit die bezorgdheid, doch lieten het eigendomsrecht en de beschikkingsvrijheid van de in de landbouw betrokken enkelingen haast onaangeroerd. Dit is niet meer het geval met het pachtregiem sinds 1929 en vooral sinds 1951, en nog minder bij ruilverkaveling en recht van voorkoop. Deze hervormingen zijn zo ingrijpend en veelomvattend, dat zij het traditionele kader van het burgerlijk recht in de enge betekenis van de term ontgroeid zijn. Wij staan voor het feit, dat een nieuwe rechtstak gesproten is uit de aloude stam van het burgerlijk recht : de tak van het landbouwrecht. Weldra zal dit rechtsvak op onze universiteiten zijn plaats moeten innemen naast het handelsrecht, het sociaal recht en het nijverheidsrecht.

Die vaststelling hoeft ons niet te verwonderen, wanneer wij even over onze landsgrenzen heen kijken. In de meeste Europese landen ontmoette men reeds voor de jongste wereldoorlog een ver ontwikkelde landbouwwetgeving. Men kan alleen verbaasd staan over de traagheid waarmede wij in dit opzicht onze

buurlanden trachten na te volgen, in acht genomen de achteruitgang in opbrengst en rentabiliteit die onze landbouw sinds decennien op helaas al te duidelijke wijze kenmerkt.

De aanzienlijke stijging van de bevolkingsdichtheid in de loop van de 19<sup>de</sup> eeuw had voor gevolg, dat steeds minder grond ter beschikking bleef voor de landbouw (3). De Belgische landbouwer wordt tot kopen of pachten gedreven door een ware landhonger, en noodgedwongen worden aldus gronden in een bedrijf ingeschakeld alhoewel dit dikwijls niet te verdedigen is van het standpunt der rationalisatie uit. De grond-schaarste doet dan op haar beurt de grondprijzen stijgen, wat de mogelijkheid uitsluit om van ons groot aantal pachtbedrijven eigenaarsbedrijven te maken. De stijging van de bevolking in onze gewesten bracht ook met zich, dat de inlandse teelten niet meer volstonden voor ons verbruik. Er moest ingevoerd worden van overzee en uit die landen, waar mekanisatie en rationalisatie, vooral dank zij het bestaan van grote bedrijven, tot het uiterste konden doorgevoerd worden. De Vlaamse landbouw, die tot in de 18<sup>de</sup> eeuw overal als model doorging, was en is nóg een wonder van kleinkunst, maar onze landbouwproduktie kan, gezien de structuur van onze bedrijven, steeds moeilijker de concurrentie met de vreemde produktie doorstaan, voornamelijk wanneer de boer-producent met hoge kostprijzen en lonen heeft af te rekenen.

De structurele problematiek van de Belgische landbouwbedrijven heeft een dubbel uitzicht : zij raakt zowel de samenstelling van het bedrijf, als de wijze van uitbating. Enerzijds zijn onze landbouwgronden verspreid over een ongemeen groot aantal bedrijven (4), en zijn de bedrijfsgronden per uitbating uiterst versnipperd (5), en anderzijds zijn die gronden in zeer hoge mate pachtgoederen (6). De verbrokkeling van de landbouwgrond wordt of werd algemeen vastgesteld in kontinentaal West-Europa. De bedrijfsversnippering vloeit natuurlijk voort uit de grondverbrokkeling, maar doet zich bovendien voor in Zuid-centraal Europa in de streken van het groot-grondbezit, wanneer de eigenaar zijn gronden niet zelf uitbaat. Het groot aan-

tal pachtgoederen is echter typisch Belgisch. Alleen Engeland en Schotland bereiken nagenoeg dat aantal: 66 % van alle landbouwgrond. Maar Engeland en Schotland kennen geen grondverbrokkeling en bedrijfsversnippering.

Dat wij in hoge mate hebben af te rekenen zowel met grond- en bedrijfsverbrokkeling, als met een overgroot getal pachtgoederen, kenmerkt de structuur van de Belgische landbouw en maakt de tussenkomst van de wetgever tot bescherming van het landbouwbedrijf dubbel moeilijk. Een eenvormige en eenvoudige regeling is niet denkbaar ten opzichte van de kompleksiteit van onze bedrijfstoestanden, die verschillen naargelang de uitbater volledig eigenaar of volledig pachter is van zijn bedrijfsgoederen, ofwel zich bevindt in één van de menigvuldige situaties gelegen tussen die twee uitersten in. Zo kan ruilverkaveling van landeigendommen in ons land meestal geen bevredigende resultaten opleveren, indien zij niet gepaard gaat met een ruilverkaveling van de bedrijven.

De strekking van onze landbouwwetgeving tot bescherming van het bedrijf is dan ook tweeledig. Enerzijds wil men aan de uitbater, die geen eigenaar is van de bedrijfsgoederen, zo groot mogelijke zekerheid geven, dat zijn bedrijf bestendig ter plaats zal kunnen gevestigd blijven, en dat hij in elk geval behoorlijk vergoed zal worden voor de kapitalen die hij in de bedrijfsgoederen zal geïnvesteerd hebben. Hoe groter die bedrijfszekerheid, hoe grotere produktiviteit mogelijk wordt. En anderzijds wil men de samenstelling van de bedrijfsgronden zo rationeel mogelijk inrichten, ten einde grond- en tijdverlies te bestrijden, mekanisatie en planmatige bebouwing in de hand te werken, en grondsanerling op grote schaal mogelijk te maken.

Die dubbele bekommernis heeft onze landbouwwetgeving gemeen met de vreemde wetgever. Door een vergelijking van die verschillende wetgevingen, al moet dat werk hier zeer overzichtelijk blijven, wense ik uit te maken, waar wij in België staan met de wettelijke bescherming van het landbouwbedrijf, en even te onderzoeken wat met dat doel nog kan verwezenlijkt worden.

• • •

Wanneer men de pachters bedrijfszekerheid wil verschaffen, moet de wetgever vooreerst een redelijke duur van de pachttermijn voorschrijven. Een landbouwbedrijf kan slechts produktief zijn, wanneer het verschillende bedrijfsjaren voor zich heeft.

De meeste pachtwetgevingen voorzien een minimum-pachttijd, die, behalve in Zweden (7), steeds van openbare orde is. Finland spant de kroon met een minimum-duur van 50 jaar (8), daarna volgen Duitsland (8bis) met 18 jaar voor hofsteden en 9 jaar voor landerijen, Nederland (9) met 12 jaar voor hele bedrijven en 6 jaar voor enkele gronden, Frankrijk (10) en België met 9 jaar, Zweden (7) met vijf jaar, Griekenland (11) met 4 jaar, Zwitserland (12) met drie jaar, en tenslotte Groot-Britannië (31) met één jaar.

Dergelijke rangschikking, in dewelke ons land weliswaar geen kwaad figuur slaat, leert ons weinig nopens de werkelijke pachttijd, die voor de pachter gewaarborgd wordt. Veel belangrijker is het te weten, in welke voorwaarden de pacht hernieuwbaar is en op welke wijze tenslotte de pachter kan gedwongen worden de gepachte goederen te verlaten. De Ierse pachtwet van 1881, die lange tijd terecht als voorbeeld werd aangehaald, voorzagt een minimum-pachttermijn van 15 jaar, die van rechtswege hernieuwd werd na iedere periode van dezelfde duur behoudens wanbeheer of wanbetaling, en liet bovendien de zittende pachter toe, de pacht over te dragen op een derde zonder tussenkomst van de eigenaar (14). Dergelijk stelsel, zoals

trouwens ook het Fins pachtregiem, is wat te strak voor onze gewesten, waar men dient rekening te houden met de eventualiteit dat de eigenaar de gepachte goederen op een bepaald ogenblik kan nodig hebben voor eigen gebruik of voor dat van zijn naaste bloedverwanten.

Te weinig waarborgen bieden in onze opvatting de Zweedse (7) of Zwitserse (12) wetgevingen, die bij het verstrijken van de reeds korte pachttijd het hernieuwen van de pacht voor een periode van dezelfde duur eenvoudig overlaten aan de vrije overeenkomst van betrokkenen. Hetzelfde dient gezegd te worden van het Griekse stelsel (15), volgens hetwelk na het verstrijken van de eerste pachtperiode, door stilzwijgende wederinhuring een pacht van onbepaalde duur ontstaat, aan dewelke een einde kan gesteld worden mits eerbiediging van de wettelijke opzegtermijn: aldus was ook ons pachtregiem vóór 1951.

In Frankrijk treedt na de pachtperiode van negen jaar, een nieuwe pacht van onbepaalde duur in, tenzij de eigenaar opzeg gaf voor eigen gebruik; de « tribunaux paritaires » (16), bijzondere rechtskolleges bevoegd in landbouwzaken, onderzoeken niet alleen de oprechtheid van het inzicht van de eigenaar zoals dat thans in België het geval is (17), doch bovendien of hij de nodige beroepsbekwaamheid bezit, behoorlijke lichamelijke gesteltenis en financieel vermogen (18). In Nederland (9) geniet de pachter van rechtswege pachthernieuwing voor een nieuwe periode van gelijke duur, tenzij de pachtkamer (19) deze zou weigeren om een gegronde reden; al duidt de wet deze redenen aan, toch beslist de pachtkamer in feite soeverein over de opportuniteit een pachthernieuwing te weigeren. In Groot-Britannië (18) wordt de pacht om het jaar van rechtswege hernieuwd; de eigenaar kan de pachter niet tegen zijn wil uitzetten; een opzeg kan slechts gegeven worden in bij de wet limitatief opgesomde gevallen, onder meer voor eigen gebruik en wegens wanbeheer, doch bij verzet van de pachter is de geldigverklaring door de Minister van Landbouw vereist en deze geldigverklaring wordt door de eigenaar slechts bekomen, in de erge gevallen van wanbeheer en andere uitzonderlijke omstandigheden.

Het Belgisch pachtregiem verzekert nagenoeg in dezelfde mate de pachthernieuwing, maar vertoont die eigenaardigheid, dat zij onderworpen is aan zeer nauwkeurige regelen. Daar waar de Franse, Nederlandse en Britse pachtwetgevingen hoofdzakelijk beroep doen op het gezond oordeel van de rechter of van de bestuurlijke overheid, heeft onze wetgever de mogelijkheden van vervroegde opzeg of van opzeg bij het einde van een pachttermijn zorgvuldig beschreven, hierbij onderscheid makend tussen drie verschillende pachtperiodes. De regeling in de drie voornoemde buurlanden laat misschien meer soepelheid toe; maar betekent het steeds een voordeel, dat de toepassing van een wet veranderlijk kan zijn, naar tijd en plaats? Ik geloof, dat de rechtszekerheid die door het Belgisch stelsel in de hand gewerkt wordt, een faktor van belang is, en dat de wet zelf die soepele regeling moet inhouden.

• • •

Een tweede facet van het pachtregiem, dat ik even onder Uw aandacht wens te brengen, is de regeling van de pachtprijs. Een gezonde uitbating is onmogelijk, wanneer de pachter willekeurig hoge pacht prijzen zou moeten opbrengen.

Eertijds was de pacht-in-natura algemeen verspreid in onze gewesten. Thans is garfpacht of halfwinning hier zo goed als verdwenen (20), vooral, dunkt me, omdat betaling in natura weinig praktisch is voor de betrokken partijen. Maar er bestaat bovendien een

principeel bezwaar tegen dergelijk pachtregiem, omdat het de tussenkomst van de verpachter in het bedrijf met zich brengt, en dat is in de regel weinig bevorderlijk voor de rationele ontwikkeling van het bedrijf. In het stelsel van de *parceria* in Portugal, van de *mezzadria* in Italië (21), en dikwijls van de *métayage* in Frankrijk (22), speelt de garfpachter de rol van ondergeschikte van de eigenaar of van dezes opzichter.

Het hoeft ons dan niet te verwonderen, dat verschillende wetgevingen ernaar streven de garfpachten te beperken of zelfs te doen verdwijnen. In ons land kan een garfpacht slechts bestaan in de betaling met tenminste drie landbouwprodukten (23), die behoren tot de gewone teelten van de streek of op het pachtgoed gewonnen worden. In Frankrijk mag de eigenaar in principe niet méér dan  $\frac{1}{3}$  van de oogst ontvangen (24) en streeft men de verdwijning van garfpacht na (25). In Finland mogen de werkprestaties, die als pacht bedongen worden, niet uitsluitend in de oogsttijd geveerd worden (26). In Griekenland hebben de agrarische hervormingen tussen 1917 en 1932 de quasi-totale verdwijning van garfpacht meegebracht (27).

Doch anderzijds leeft garfpacht voort in een hernieuwde vorm in het Sovjetrussische kolchozenstelsel. Iets gelijkaardigs ontmoet men in Zuidslavië, waar de oogst verdeeld wordt tussen de uitbater, de eigenaar en het « volkscomité », volgens een barema dat verschilt naargelang de oppervlakte van het pachtgoed, en naargelang de eigenaar al dan niet zelf landbouwer is (28).

Wat de pachtprijs-in-geld betreft, onderscheiden wij drie stelsels. Vooreerst het stelsel der volledige vrijheid, dat in Europa slechts in Portugal nog schijnt te bestaan (29). Vervolgens het stelsel, in hetwelk de pachtprijs vrij tot stand komt, doch onderworpen is aan periodische herzieningen: dit treffen wij aan in Groot-Brittannië, waar de Agricultural Land Tribunals om de drie jaar een prijsverhoging of -vermindering kunnen opleggen, hoofdzakelijk op grond van de prijzenfluctuatie (30), in Griekenland wegens de vernieling van de oogst (31), en in België op grond van beide motieven. In Zwitserland (31bis) kan de rechter pachtvermindering toestaan, wanneer de pacht, wegens uitzonderlijke omstandigheden, klaarblijkelijk overdreven is geworden.

Het derde stelsel voorziet reeds een ingrijpen van de openbare overheid bij het tot stand komen van de pachtprijs. In Nederland (32) en in Frankrijk (33) hebben respectievelijk de pachtkamers en de tribunaux paritaires erover te waken, dat een redelijke pachtprijs in het pachtkontraakt, dat in zijn geheel aan hun goedkeuring onderworpen moet worden, wordt voorzien; zij zijn ook gelast met de periodische herziening van de pachtprijs, in Frankrijk om de 9 jaar, in Nederland om de 3 jaar, en houden hierbij rekening hoofdzakelijk met de werkelijke opbrengst van het pachtgoed. In Tschecho-Slowakije (34) bestaat een dubbel maximum, enerzijds een gemiddelde tussen het kadastraal inkomen van het goed en de prijs van het graan, en anderzijds 3 % van de gekapitaliseerde waarde van het goed. In Italië wordt gedacht aan het vastkoppelen van de pachtprizen aan de netto-handelswaarde van het pachtgoed (35). In Zwitserland mogen de oude pachten niet méér bedragen dan op 28 september 1936 en de nieuwe niet méér dan 4 à 4,5 % van de uitbatingswaarde (« Ertragswert ») (36).

Ongetwijfeld kan de Belgische wetgeving nog te leer gaan in den vreemde, voor het regelen van de pachtprijs bij het ontstaan van de pachtovereenkomst. Wij voelen de noodzaak daartoe thans nog niet aan, omdat de lopende pachten meestal het regiem van het Ministerieel Besluit van 30 mei 1945 ondergingen en dus

wettelijk vastgelegd zijn op de pachtprijs van 1939 plus 40 %. Doch het lijdt geen twijfel, dat onze wetgever weldra zal verplicht worden, het buitenlands overbeeld te volgen, en de pachtprizen voor de nieuwe overeenkomsten op een of andere wijze te reglementeren.

Men hoeft niet noodzakelijkerwijze het bepalen van de pachtprijs over te laten aan de gerechtelijke of bestuurlijke overheid, en zodoende het eigendomsrecht verder te beperken, dan wellicht verenigbaar is met de bij ons gevestigde opvattingen. Anderzijds lijkt het mij evenmin aangewezen, de pachtprizen te « bevriezen » of vast te koppelen aan de waarde van het pachtgoed, omdat zulke stelsels een haast bestendig herzien van de pachtprizen vergt, indien men billijk wil blijven. Men moet er integendeel naar streven, de pachtprizen vast te koppelen aan verschillende referentieprodukten; het bepalen van die produkten kan men overlaten aan de vrije overeenkomst tussen partijen, binnen de perken van de voorwaarden, die de wetgever zal voorschrijven, bijv. dat het produkten betreft, waarvan de teelt in de betrokken streek gebruikelijk is. In ons land, alsook in Frankrijk (37), bestaat reeds de mogelijkheid, om de pachtprijs uit te drukken in de prijs van referentieprodukten; in Nederland is dat verboden (38). Het is nochtans onloochenbaar, dat dit stelsel steeds een billijke pachtprijs waarborgt, zonder de bezwaren verbonden met garfpacht, met bevroren van pachtprizen en andere dergelijke stelsels. En meteen keert men terug naar de oerbetekenis van de pachtprijs: het deel van de eigenaar in de werkelijke opbrengst van het pachtgoed.

De belangrijkste beschikkingen van een pachtwetgeving, althans met het oog op de landbouwproductiviteit, zijn diegene die de *vergoedingen* regelen die aan de pachter toekomen op het einde van de pachtbezetting. Inderdaad geen pachter kan men redelijkerwijze aansporen tot de uitvoering van verbeteringen van blijvende aard, indien hij niet de zekerheid heeft, dat hij voor de gedane uitgaven volledig zal vergoed worden. En bovendien zal hij, de laatste pachtjaren vooral, het goed verwaarlozen en de grond uitputten. Behalve in Griekenland en in Portugal, bevatten alle Europese wetgevingen allerlei bepalingen omtrent de eindepacht-vergoeding. Hier moet ik uiteraard mijn betoog beperken tot enkele kapitale vaststellingen.

De bijzondere vergoeding wegens staking van bedrijf, ingevolge verkoop van het goed met uitzetting van de pachter, is eerder zeldzaam. Die uitwinningsvergoeding bestaat alleen van rechtswege in de Britse wetgeving (39), volgens dewelke de pachter recht heeft op een vergoeding, gelijk aan de pachtprijs van één jaar, en zelfs van twee jaar, indien hij uitzonderlijke schade bewijst; alleen wanneer de uitzetting gerechtvaardigd wordt door het wanbeheer van de pachter, verbeurt deze zijn recht op de uitwinningsvergoeding. Ons B.W. artikel 1746 voorziet ook dergelijke uitwinningsvergoeding, doch enkel voor het geval waar partijen niets anders bedongen hebben. Ons stelsel, dat ook het Franse is, laat toe dat de pachter reeds bij het afsluiten van het pachtkontraakt aan die vergoeding verzaakt, of dat zij belachelijk laag gesteld wordt (40). In dit opzicht is de Britse wetgeving heelwat verder gevorderd dan de onze.

Wat de regeling van de vergoeding voor uitgevoerde verbeteringen betreft, onderscheidt men vooreerst die wetgevingen, waar de overheid terzake ingrijpt bij het tot stand komen van iedere pachtovereenkomst. In Nederland (41) en in Frankrijk (42) hebben de pacht-

kamers en de tribunaux paritaires tot taak, de ontworpen pachtvereenkomsten desnoods te amenderen, in die zin dat het lot en de vergoeding van verbeteringswerken naar behoren geregeld wordt. In Frankrijk moeten bepaalde beschikkingen in iedere pachtvereenkomst opgenomen worden. In Nederland moet de pachter in principie de eigenaar op voorhand verwtitigen van zijn inzicht verbeteringswerken uit te voeren, en hem het bedrag van de vermoedelijke kosten melden; zo de eigenaar zijn instemming weigert, beslist de pachtkamer of de werken al dan niet mogen uitgevoerd worden. Met de toestemming van de eigenaar of van de pachtkamer uitgevoerde werken, geven op het einde van de pachtbezetting aan de pachter recht op vergoeding van de meerwaarde, die het goed in de laatste tien jaar heeft verworven. In Duitsland (42bis) bestaat het « Einheitspachtvertrag » het van overheidswege opgelegd model van iedere pachtvereenkomst.

In Finland (43) komt de overheid helemaal niet tussen, tenzij door een algemene wetsbepaling, die het principie van de vergoeding voor meerwaarde insluit, doch alleen uit hoofde van werken die werden uitgevoerd met de toestemming van de eigenaar. In Zweden (44) kan de pachter verbeteringswerken uitvoeren en voor de meerwaarde vergoed worden, mits toestemming van de eigenaar of van de bestuurlijke overheid.

Het meest genuanceerd zijn de Britse en de Belgische wetgevingen. In Engeland en Schotland bestaan drie reeksen van verbeteringswerken, die uitvoerig in de wet beschreven worden: voor de eerste reeks (45) is de toestemming van de eigenaar vereist, voor de tweede reeks (46) de toestemming van de eigenaar of van de openbare overheid, voor de derde reeks (47) heeft de pachter niemands goedkeuring nodig. Het bedrag van de vergoeding wordt met uitmuntende zorg bepaald, door een uitvoerig berekeningsstelsel, dat hoofdzakelijk berust op twee normen: de tijd verstreken sinds de verbetering werd uitgevoerd en de graad waarin de verbetering haar uitwerking verloren heeft op het einde van de pachtijd (48).

Sinds de wet van 7 juli 1951 evenaren wij nagenoeg het Britse stelsel. Wij maken thans immers het driedubbel onderscheid tussen werken, die slechts kunnen uitgevoerd en vergoed worden, mits toestemming van de eigenaar, (namelijk de beplantingen), werken, die de toestemming van de eigenaar of de goedkeuring van de Vrederechter vergen, (namelijk « gebouwen en werken »), en tenslotte stro, mest, navetten en alle verbeteringswerken, begrepen in het domein van de prijzenvergoeding, voor dewelke de pachter aan niemand vooraf toestemming moet vragen. Ik geloof niet dat ons regiem op dit punt nog voor belangrijke verbeteringen vatbaar is. Wel komt het eerder paradoxaal voor, dat een eigenaar de wegruiming van draineringswerken in geen geval mag eisen wegens de omstandigheid dat zij werden uitgevoerd zonder zijn goedkeuring of deze van de Vrederechter, maar dat de eigenaar anderzijds in dat geval geen vergoeding verschuldigd is voor de meerwaarde die hij geniet (49).

Het is logisch, dat de vergoeding voor meerwaarde aan de pachter slechts dient uitgekeerd te worden op het einde van de pachtbezetting. In Zweden (44) ontvangt de pachter een vergoeding voor meerwaarde dadelijk na de voltooiing van draineringswerken of van de inrichting van een mestvaalt. Dergelijke bepaling is een uniek geval en schijnt mij niet te verzoenen met de gewettigde belangen van de eigenaar; zij zou in ons land bepaald onbillijk zijn, gezien de eigenaars wegens de lange duur van onze pachten in feite werken zouden te bekostigen hebben, die op het

einde van de pachtbezetting geheel of grotendeels zouden gedelgd zijn.

In het pachtregiem van de goederen, die toebehoren aan openbare besturen, kennen wij een voorkeurrecht van de gevestigde pachter, om de pacht voort te zetten tegen de prijs van het hoogste bod. Maar wij kennen in ons land nog niet het *recht van voorkoop*, dat de pachter toelaat het pachtgoed in te kopen aan de prijs van de meest biedende. Het lijdt geen twijfel, dat dit recht de stabiliteit van de pachtbedrijven verhoogt.

In sommige wetgevingen bestaat het recht van voorkoop niet als aparte rechtsfiguur, maar wordt iedere overdracht van landbouwbedrijfsgoederen onderworpen aan de voorafgaandelijke goedkeuring van de overheid, en deze overheid heeft dan tot taak, aan de pachter de kans te bieden om het goed in te kopen aan de prijs van de meest bidende of zelfs aan een maximumprijs, door die overheid vastgesteld. Dit is het geval in Duitsland (50) en in Nederland (51). In Noorwegen kan een niet-ingezetene van de streek geen landbouwgoed kopen zonder de instemming van de bestuurlijke overheid (52), waardoor niet uitsluitend de zittende pachter, doch alle boeren uit de streek in feite bevoorrecht worden. Onrechtstreeks kan de overdracht van bedrijfsgoederen aan landbouwers in de hand gewerkt worden, door verhoging van het registratierecht bij de verwerving door grondspekulanten; dergelijke maatregel, die o.m. in Italië werd uitgevaardigd (52bis), roept evenwel principiële bezwaren op, vermits hij in de eerste plaats nadeel berokkent aan de verkoper, die — het weze terloops opgemerkt — wellicht zelf landbouwer is.

In Zwitserland (53) bestaat naast het recht van voorkoop voor de familieleden, de pachter, de bedienden en arbeiders van de verkoper, het recht voor ieder belanghebbende om verzet aan te tekenen tegen de verkoop van een onroerend goed, wanneer de koper reeds beschikt over een leefbare landbouwonderneming of handelt uit speculatiezucht, of wanneer de verkoop een bestaand landbouwbedrijf niet leefbaar zou maken.

De Franse wetgeving (54) onderwerpt alle vreemdingen onder bezwarende titel van pachtgoederen aan het recht van voorkoop, met uitsluiting nochtans van de onteigening tot openbaar nut, de verkoop aan bloed- of aanverwanten tot in de derde graad, de verkopeningen met last van levensonderhoud of lijfrente, de ruilingen en de inbreng in vennootschap. Zij onderscheidt een dubbel voorkeurrecht. Het primair voorkeurrecht komt toe aan de zittende pachter of zijn erfgenamen, indien zij voldoen aan de wettelijke voorwaarden (55); bij verkoop uitterhand kan de pachter het goed inkopen, aan de prijs gesteld door de eigenaar, of wanneer hij met die prijs niet instemt, aan de prijs bepaald, na schatting en onderzoek, door de paritaire rechtbank; bij openbare verkoping kan hij het goed inkopen aan de prijs van de meest biedende. Wanneer van dit primair voorkeurrecht geen gebruik gemaakt wordt kan het secundair voorkeurrecht uitgeoefend worden door iedereen, die landbouwer is van beroep, maar de wet voorziet niet op welke manier men praktisch moet te werk gaan, om van dit secundair voorkeurrecht gebruik te maken, zodat het in menig geval dode letter zal blijven (56).

In ons land, met zijn hoog aantal pachtgoederen, mag men niet zonder de vereiste omzichtigheid het recht van voorkoop invoeren. Het ware ongezond, indien men door het recht van voorkoop als resultaat zou bekomen, dat kapitalen aangewend worden voor de aankoop van grond, dan wanneer zij onmisbaar zijn

voor de verbetering van het bedrijf (57). Dit bezwaar zou kunnen gemilderd worden, indien de overheid goedkoop krediet kon ter beschikking stellen van de pachter, die gebruik maakt van zijn recht van voorkoop; maar dan zullen zekere traditionele opvattingen over de omvang van de landbouwbegroting dienen herzien te worden.

Het secundair voorkeurrecht, zoals dat in Frankrijk bestaat, brengt de ongrijmde toestand teweeg, waarin diegene, die er gebruik van maakt, verplicht wordt het goed persoonlijk uit te baten, zodat de zittende pachter moet uitgezet worden, zelfs wanneer die uitzetting niet voorzien was in de oorspronkelijke pacht-overeenkomst (58). De bedrijfszekerheid van een gevestigde pachter in het gedrang brengen, ten bate van een derde, al weze hij dan nog landbouwer, heeft werkelijk geen zin.

Ik kan ook moeilijk een rechtvaardiging vinden voor het drukken of reglementeren van de verkoopprijzen der landbouwgoederen. Aangenomen zijnde dat gans het prachtre regime haast opgedrongen wordt aan de eigenaar, lijkt het billijk, dat de eigenaar tenminste het recht moet overhouden, om bij verkoop van zijn eigendom er de meest voordelige prijs uit op te halen. Men verlieze hierbij niet uit het oog, dat de eigenaars van hoeven en landerijen door de verpachting belangrijke kapitalen ter beschikking van de landbouw stellen tegen een zeer lage rentevoet, namelijk 1 à 1,5 % van de verkoopwaarde van het pachtgoed (58).

Doch onder de dubbele voorwaarde, het voorkeurrecht te beperken tot de zittende pachter of zijn erfgenamen en deze goedkoop krediet te verschaffen, zal het recht van voorkoop ongetwijfeld ook in ons land kunnen bijdragen tot de versterking van de bedrijfszekerheid.

Men tast in het duister bij het opsporen van de redenen, waarom in ons land méér dan elders in kontinentaal Europa de bedrijven uitgebaat worden door pachters. Men blijft eveneens een volledige verklaring schuldig voor de *verbrokkeling van de bedrijfsgronden*.

Men weet natuurlijk dat de geschapen toestand nauw verband houdt met ons erfstelsel; maar die uitleg is onvoldoende, vermits de graad van de grondverbrokkeling van streek tot streek verschilt, alhoewel hetzelfde erfstelsel er sinds eeuwen werd toegepast. Zulke verschillen zijn duidelijk merkbaar in Italië en trouwens ook in België. Men kan alleen gissen, dat een geheel van sociale, economische en politieke factoren de grondverbrokkeling beïnvloed hebben, doch de studie daarvan moet nog gemaakt worden.

Men dient hier vooral onderscheid te maken tussen de verbrokkeling van de landeigendom en de verbrokkeling van de landpacht. De grond behoort in ons land toe aan een groot aantal eigenaars en wordt bewerkt door een groot aantal bedrijfsleiders; de percelen zijn klein en talrijk, en de spreiding van de percelen is per eigenaar en per pachter aanzienlijk. Het vraagstuk van de verbrokkeling kan dus niet uitsluitend doorgaan als een eigendomsprobleem. In menig land was bij het begin van deze eeuw de landbouwoppervlakte sterk geconcentreerd in handen van groot-eigenaars, doch wanneer deze hun uitgestrekte landerijen niet zelf uitbaten en deze verbrokkelen over een groot aantal pachtbedrijven of grotendeels braak laten liggen, heeft men af te rekenen met een toestand, die voor de landbouw wellicht nog nadeliger is, dan de eenvoudige verbrokkeling van de landeigendom. Vandaar een reeks van spectaculaire agrarische hervormingen voor de tweede wereldoorlog door onteigening

en herverkaveling. In Griekenland (60) gebeurde dit door inbeslagneming van alle Turks bezit, in Mexico (61) door inbeslagneming van alle groot-eigendom. In Tsjecho-Slowakije (62) werd de groot-eigendom in beslag genomen voor 27 % en werd de onteigende vergoed voor de rest. In China (63), Spanje (64), Hongarije (65) en Italië (66) werden de onteigenden min of meer integraal vergoed.

De meeste wettelijke maatregelen ter voorkoming van verdere bodemverbrokkeling beperken zich nochtans tot het eigendomsfacet van het probleem, omdat in de meeste landen de pachtverbrokkeling niet zo ernstig is, en ook omdat de bestrijding van de eigendomsverbrokkeling gemakkelijker duurzame resultaten oplevert.

Door de gewone toepassing van ons *erfstelsel*, dat berust op het beginsel van de evenredige verdeling in natura, kan het niet anders, of de grondverbrokkeling moet groter worden met de jaren. Wel bepaalt ons artikel 832 B.W., dat zoveel mogelijk de verbrokkeling van percelen en bedrijven moet vermeden worden, maar de reeds louter indicatieve waarde van die beschikking (67) wordt totaal ontzenuwd door het gevolg van dat artikel, waarbij wordt aanbevolen aan ieder erfgenaam even veel onroerende goederen van dezelfde aard toe te bedelen.

In geen enkel Europees land treffen wij een erfstelsel aan, dat in de regel een afwijking zou betekenen op het beginsel van de gelijke verdeling. Doch haast overal ontmoet men voorschriften van facultatieve aard, waardoor het toegelaten is één der erfgenamen een groter erfdeel te laten optrekken in natura, op voorwaarde dat de erfflater of de erfgenamen daartoe het initiatief nemen. Het is derhalve duidelijk, dat men terzake eigenlijk meer belang zou dienen te hechten aan de zeden en gebruiken inzake erfopvolging, dan aan de wetsbepalingen.

Onze wetgeving laat erfstellingen over de hand toe, al weze het dan nog in beperkte mate, maar het is een feit, dat daarvan weinig of geen gebruik gemaakt wordt door de landeigenaars in België. Het familiaal onroerend bezit blijft in één hand verenigd, door een opeenvolging van erfstellingen over de hand, op voorwaarde dat deze behoren tot de gevestigde gewoonten. Zeer bekend zijn de « family-settlements » in Groot-Brittannië (68), en de « fideikomisz » in Duitsland (69), waardoor de oudste zoon het voorvaderlijk familiegoed onverdeeld wordt toegewezen, onder last van uitkering van een lijfrente aan de erfgenamen van de jongere liniën. In Frankrijk bestaan nog de overblijfselen van de majoraten uit het Napoleontisch tijdvak, alsook, in sommige streken, de sporen van het eerste-geboorterecht (70). Dat eerste-geboorterecht behoort nog in vele gewesten van Zweden (71) en in Denemarken (71bis) tot de gevestigde traditie.

In de V. S. A. bestaat de zeer verspreide gewoonte, om reeds tijdens het leven één der kinderen op de overneming van het bedrijf voor te bereiden, door een associatie, het « partnership », van vader en zoon (71ter).

Onze wet van 16 mei 1900 op de erfregeling van de kleine nalatenschappen, wou de verbrokkeling van kleine landbouwbedrijven te keer gaan. Maar het is een feit, dat de overnemer van het recht, dat die wet hem verleent, dikwijls slechts gebruik maakt, om de overgenomen goederen nadien broksgewijze en dus voordeliger te verkopen aan de meestbiedenden. Quid leges sine moribus! Die handelwijze wordt ongetwijfeld in de hand gewerkt door het feit dat in ons stelsel

de overnemer de volle prijs van de overname te betalen heeft, en dat hij zijn mede-erfgenamen dadelijk moet vergoeden.

In andere landen is dat niet zo. In Noorwegen laat het « Asaetesrett » de overneming, in principe door de oudste zoon, toe aan de prijs, bepaald door de erfflater, of bij gebrek aan testament, aan de prijs bepaald door een deskundige, wiens schatting steeds zeer matig is, vermits hij steunt op de prijzen, die doorgaans door de erflaters voor een overneming vastgesteld worden (72). Hiermede mag men het Deens stelsel (72a) vergelijken, volgens hetwelk een erfflater bij testament onder zijn erfgenamen de overnemer van het bedrijf kan aanduiden, alsook de prijs van de overneming; deze bijzondere erfregeling dient geen rekening te houden met de bepalingen omtrent het voorbehouden gedeelte der nalatenschap. Het « Anerbe-Recht » in Duitsland (73) laat de overneming van elk boerenbedrijf door één der erfgenamen toe aan de bijzondere voorwaarden, door elk van de Länder te bepalen: de prijs overschrijdt zelden de uitbatingswaarde en wordt soms bepaald door de plaatselijke gebruiken, zodat de prijs in feite slechts 1/2, 1/4 of zelfs 1/5 van de handelswaarde kan bedragen (74). Deze gedifferentieerde regeling werd één gemaakt door het « Reichserbhofgesetz » (75) onder het nationaal-socialistisch bewind, doch kwam terug in voege na de jongste wereldoorlog.

Ook in Zwitserland betaalt de overnemer slechts de prijs van de uitbatingswaarde; wanneer deze niet voldoende is de drie vierden van de verkoopwaarde; wordt het overgenomen goed geheel of gedeeltelijk verkocht binnen de 15 jaar na de overneming, dan kunnen de medeërfggenamen hun deel bekomen in de winst, die de verkoop voor de overnemer betekent (76).

Het Nederlands recht kent geen eigenlijk recht van overneming, maar een erfgenaam kan de verkoop van ieder onroerend goed beletten, door het tegen vergoeding over te nemen (77).

In deze landen maakt men inzake overneming geen onderscheid naar gelang de uitgestrektheid der bedrijven. Integendeel bestaat het recht van overneming in Oostenrijk (78) slechts voor middelmatige bedrijven, in Frankrijk (79) slechts voor kleine en middelmatige bedrijven, en in Italië slechts voor die bedrijven, die volgens de beoordeeling van de rechter niet behoorlijk kunnen verdeeld worden (80).

Onze wet van 16 mei 1900, die trouwens niet uitsluitend landbouwnalatenschappen tot voorwerp heeft, is kennelijk ontoereikend. Het recht van overneming zou dienen uitgebreid te worden tot alle landbouwbedrijven, die beantwoorden aan door de wet te bepalen normen van rationele samenstelling. Vervolgens zou de éénheid van het overgenomen bedrijf voor de toekomst moeten gewaarborgd worden. En tenslotte zou de overnemer moeten beschikken, hetzij over goedkoper krediet (81), hetzij over faciliteiten van afbetaling (81bis), ten einde een toepassing van het stelsel op ruime schaal mogelijk te maken.

• • •

De grondverbrokkeling kan ook bestreden worden door de wettelijke *beperkingen van het grondverkeer*.

In verschillende wetgevingen ontmoet men het onvervreemdbaar familiegoed, dat op verklaring van de elgenaar door de wet onaantastbaar wordt gesteld voor beslag, vervreemding en verdeling. Deze rechtsfiguur is ontstaan in de V. S. A. (82), waar de « homesteads » door de federale regeringen als lokmiddel gebruikt werden om de kolonisatie van de Far West in de

tweede helft der 19<sup>de</sup> eeuw te bevorderen. In Noorwegen bestaat het « Odel »-recht, waardoor het onroerend goed, dat gedurende twintig jaar ononderbroken eigendom was van vader op zoon, onvervreemdbaar kan verklaard worden (83). In Egypte (84), in Tsjecho-Slowakije (84bis) en in Roemenië (84ter) werden alle onroerende eigendommen, die een door de wet bepaalde maximum-oppervlakte niet bereikten, onvervreemdbaar verklaard. In Frankrijk (86), Zwitserland (86), Canada (86bis), Italië (86ter) en Spanje (87) bestaat de mogelijkheid, om bepaalde goederen onvervreemdbaar familiebezit te doen verklaren, al dient gezegd te worden dat daarvan niet altijd veelvuldig gebruik gemaakt wordt (88).

Het onvervreemdbaar familiegoed is niet noodzakelijkerwijze een landbouwbedrijf, en werd door de wetgever niet altijd ontworpen in het belang van de landbouw. In deze rechtsfiguur kan ons alleen de onverdeelbaarheid interesseren. De onvervreemdbaarheid integendeel biedt ernstige bezwaren, waarschijnlijk haast overal, doch in elk geval in ons land, omdat het patrimonium van onze boeren uitsluitend of hoofdzakelijk bestaat uit hun bedrijf en hun bedrijfsgoederen. Men mag immers niet uit het oog verliezen, dat de onaantastbaarheid van dat patrimonium de boer in zekere zin insolvabel zou maken, wat zijn handelstransacties zou belemmeren en hem de toegang tot ieder voordelig krediet zou ontzeggen.

Daarnaast bestaat in sommige landen, zoals Nederland en Duitsland, de algemene verplichting om iedere vervreemding of verdeling van landbouwgoederen te onderwerpen aan de goedkeuring van de overheid. Hierover werd reeds gesproken bij het behandelen van het recht van voorkoop. In sommige Duitse gewesten bestaat die verplichting reeds sinds zeer lang, precies met het doel, grondverbrokkeling te vermijden (89). In Noorwegen kan geen landbouwgrond verdeeld worden dan mits goedkeuring van het Provinciaal Landbouwbestuur (89bis).

Tenslotte treft men allerlei normen aan, die door de wet zelf nauwkeurig bepaald worden met datzelfde doel (90). In Zwitserland voorziet de federale wet, dat de kantons minimum-oppervlakten kunnen vaststellen, die bij verdelingen moeten in acht genomen worden (91). In de Italiaanse wetgeving werd het begrip minimum-bedrijf ingeluid (92): de bestuurlijke overheid van ieder streek bepaalt welke de minimum-uitgestrektheid is van een leefbaar bedrijf, en geen landbouwgoed kan verbrokkeld worden bij miskenning van dat minimum. In Denemarken moeten bedrijfsgronden, om verdeelbaar te zijn, voldoen aan een dubbele voorwaarde, te weten enerzijds dat zij een minimum-oppervlakte, schommelend van 7 tot 14 Ha. volgens de kwaliteitscategorie, bereiken, en anderzijds dat zij ofwel een bepaalde hoeveelheid gronden van de beste kwaliteit bezitten ofwel in de grondbelasting voor een bepaalde opbrengst getakseerd worden (93). De Britse wetgeving in Cyprus bepaalt de minimum-oppervlakte van een perceel op 13 aren, wanneer het bestendig van water voorzien is, en op 26 aren in het tegenovergesteld geval (94). In Frankrijk (95) en in Zwitserland (96) voorzien de wetten op de ruilverkaveling, dat de percelen, gevormd door de ruilverkaveling, niet meer kunnen verdeeld worden, tenzij mits toestemming van de openbare overheid. In Italië (96bis) bestaat een gelijkaardige regeling voor de bedrijfsgronden, die aan de boeren door de bonificatie-wetten werden toegewezen.

In ons land ontbreekt iedere bepaling tot beperking van het grondverkeer. Zelfs onze wet op de verplichte ruilverkaveling belet de verbrokkeling niet van de

bedrijfsgronden, die door ruilverkaveling werden geconcentreerd. Zowel in dit opzicht als wat betreft ons erfstelsel, vertoont onze wetgeving een ernstige leemte. Wij mogen dan nog beschikken over ruilverkaveling, dat werk zal steeds te herbeginnen zijn, zolang wij de bestendige bronnen van grondverbrokkeling niet indijken (97).

Bijzondere erfregeling en beperking van het goederenverkeer zijn preventieve middelen ter bestrijding van de bodemverbrokkeling. *Ruilverkaveling* is het heelkundig ingrijpen, tot hetwelk omzeggens alle landen van continentaal Europa hun toevlucht hebben moeten nemen — en België helaas het laatste van allen.

Naar tijd en plaats onderscheidt men een verschillende draagwijdte van het begrip ruilverkaveling.

Het eerste stadium in de tussenkomst van de wetgever is de aanmoediging van ruilingen van landeigendommen door fiscale ontheffingen. In Frankrijk (98), Nederland (99), Luxemburg (100) en België (101) ontstond dergelijke wetgeving in de jaren 1880-1890; in Spanje pas onlangs (102) wat niet getuigt van een vooruitstrevende landbouwpolitiek, tijdens de vele jaren die hieraan voorafgingen.

Het ruilen van percelen is evenwel slechts een deel van wat wij thans verstaan onder ruilverkaveling. Ruilverkaveling betekent niet alleen het samenbrengen van percelen; zij zorgt ook voor het rechtekken, afschaffen, aanleggen en verplaatsen van de wegen op het ruilverkavelingsblok, en voor degelijke inrichting van de waterbeheersing. Dit is de draagwijdte van de Belgische ruilverkavelingswetgeving (103) en van de meeste vreemde wetgevingen.

De opvatting van ruilverkaveling is evenwel reeds in een derde stadium getreden, dat een planologisch hergroeperen van gehele bedrijven behelst, met inbegrip van het verplaatsen van hoeven uit de dorpskom naar het centrum der landerijen. Deze opvatting kenmerkte reeds zeer vroeg de Scandinavische wetgevingen (104); zij vond onlangs ingang in Nederland (105).

Men onderscheidt ook verschillende opvattingen nopens het belang dat dient gehecht te worden aan de toestemming van de betrokken eigenaars. Er zijn wetgevingen, die de ganse ruilverkaveling essentieel als een overheidshandeling beschouwen, bij dewelke de toestemming van de particulier helemaal niet te pas komt. Dit is het geval in Duitsland (106), in Frankrijk sinds 1941 (107), in Italië (108), in Zweden (109) en in Ierland (110). Andere wetgevingen vergen min of meer de instemming van de eigenaars. In Oostenrijk (111), Denemarken (112) en Japan (113) wordt de toestemming van de helft der betrokken eigenaars vereist; in Brits Guineë (114) de toestemming van de eigenaars, die tenminste de helft van de ruilverkavelingsoppervlakte bezitten; in Nederland (115) de toestemming hetzij van de helft der eigenaars, hetzij van de eigenaars die de helft van de betrokken bodem verteenwoordigen; in België (116) en in Zwitserland (117) zijn beide meerderheden vereist. In de vroegere Franse (118) en Zwitserse (119) wetgevingen waren dubbele meerderheden van de 2/3 en zelfs van de 3/4 voorzien. Daar wij inzake ruilverkaveling pas in onze kinderschoenen staan, komt het normaal voor dat wij vasthouden aan de dubbele meerderheid. Ik voeg hier evenwel aan toe, dat onze wet reeds voorziet (120) dat een enkelvoudige meerderheid volstaat, wanneer een bijzondere machtiging van de Minister van Landbouw bekomen wordt. Het lijkt echter geen twijfel dat

alle wetgevingen evolueren naar de totale uitschakeling van de toestemming van de particulier, zoals bij de onteigeningen. Van juridisch standpunt uit zou dit de natuur van de ruilverkavelingsoperatie geheel aanzuiveren; het vereisen van meerderheden bij de beslissing tot ruilverkaveling zoekt meer een psychologisch effect te bereiken dan een preciese juridische grondslag voor de bewerkingen van ruilverkaveling.

Onze ruilverkavelingswet vertoont de eigenaardigheid, dat zij naast de ruilverkaveling van landeigendommen, ook de ruilverkaveling van de pachten beoogt en dat zij daartoe dan ook de dubbele meerderheid van pachters en pachtgronden als voorwaarde stelt. Wel voorzag de Nederlandse ruilverkavelingswet reeds een ruilverkaveling van pachten, maar zij laat de pachters niet deelnemen aan het totstandkomen van de ruilverkaveling (121).

In ons land met zijn nog hoog aantal pachtbedrijven werd wel eens de vraag opgeworpen, of men niet de bedrijven, t.t.z. hoofdzakelijk de pachten, diende te hergroeperen in plaats van de eigendommen. Deze mening, die ongetwijfeld een grond van waarheid bevat, houdt geen rekening met het feit, dat alleen een blijvend resultaat kan verwaat worden van de ruilverkaveling der eigendommen, omdat pachten niet duurzaam genoeg zijn (122). In feite tracht onze wetgeving beide vormen van ruilverkaveling de plaats te gunnen die hun toekomt. Maar het blijft een open vraag, of wij in de practijk met die dubbele ruilverkaveling geen ernstige moeilijkheden tegemoet gaan.

Wanneer de verrichtingen van de ruilverkaveling ten einde zijn, dient de wet nog te waken op het behoud en het behoorlijk beheer van de uitgevoerde verbeteringswerken inzake wegenis en waterbeheersing. De vraag is aan wie men die instrumenten van de verschillende betrokken bedrijven gaat toevertrouwen.

In Zwitserland (123) worden wegen, grachten en kunstwerken toegewezen aan de betrokkenen zelf, die gelast zijn met het onderhoud op straf van intrekking der van overheidswege verstrekte subsidies. In Oostenrijk (124) en in Denemarken (125) blijven zij integendeel verworven ten voordele van het bestuurlijk lichaam dat het initiatief tot de ruilverkaveling had genomen. Tussenin liggende oplossingen treft men aan in Nederland (126), waar de eigendom, het beheer en het onderhoud van die werken wordt overgedragen op de provincie, die bij beslissing van de gedeputeerde staten ze op haar beurt kan overmaken aan een publiekrechtelijk lichaam, in feite een gemeente of een waterschap (127); in Duitsland (128) behoren ze toe aan een nieuw publiekrechtelijk lichaam, de «Teilnehmergeinschaft», ofwel aan een «Wasser- und Bodenverband», ofwel aan een gemeente; in Frankrijk (129) aan de «Association foncière», die de betrokkenen in de ruilverkaveling groepeerde.

De Zwitserse oplossing boezemt weinig vertrouwen in; beter is het een degelijk beheer te organiseren, dan sancties te voorzien tegen eventuele zorgeloosheid. Tussen de overige oplossingen verdient de Franse ongetwijfeld de voorkeur. Vooreerst omdat het mij ongezond voorkomt, taken en verantwoordelijkheden op te dragen aan de openbare besturen, wanneer deze even goed — of soms beter — kunnen volbracht worden door de belanghebbende particulieren onder het toezicht van de overheid. Vervolgens omdat die wegen en waterwerken werden ingericht op grond, die van het ruilverkavelingsblok werd voorafgenomen, t.t.z. van het geheel van percelen, die eertijds toebehoorden aan de particulieren, zodat het logisch en billijk voorkomt dat deze laatsten op een of andere wijze eigenaars

en onderhoudsplichtigen blijven (130). Het onderhoud en het beheer van die wegen en waterwerken moet evenwel gezamenlijk worden bezorgd door alle betrokken eigenaars, omdat het gaat om de onmisbare instrumenten van alle bedrijven op het ruilverkavelingsblok.

De boerencoöperatie heeft trouwens steeds een belangrijke rol gespeeld in het streven naar betere bedrijfsvoorwaarden. Men ontmoet landbouwers-gemeenschappen voor de gemene uitbating van turf-stekkerijen in Zweden (131) of voor de ontginning van braakliggende gronden in China (132) en in Italië (133) en zelfs voor de oprichting en gemeenschappelijke uitbating van boerderijen in Mexico (134) en in het vooroorlogs Tsjecho-Slowakije (135); de agrarische hervorming in Griekenland bracht verschillende bedrijven tot stand, die gedeeltelijk bestonden uit gemeenschappelijke gronden onder het beheer van verplichte coöperatieve maatschappijen (136); ook bij ons bestonden eertijds de «vrouwen» of gemene dorpsweiden (137) en de «kouters» of gemene dorpsakkers (138). Doch de tijd van de gemeenschappelijke uitbating is voor onze gewesten definitief voorbij. Dat betekent evenwel niet, dat er geen plaats meer zou zijn voor een coöperatie wat betreft het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke outillering van verschillende bedrijven, te weten het gemeenschappelijk wegen- en waternet met de daarbij horende kunstwerken.

Voor de waterbeheersing bestaan haast overal coöperatieve gemeenschappen, hetzij onder de vorm van vrije boerensyndicaten, zoals eertijds in Polen (139) en in Luxemburg (140); hetzij onder de vorm van openbare instellingen onder overheidstoezicht, zoals onze polders en wateringen, de waterschappen in Nederland en de «watingues» in Frankrijk (141). De Duitse «Wasser- un Bodenverbände» (142) verdienen onze speciale aandacht, omdat zij niet alleen waterbeheersing, doch bovendien wegen en grondwerken beogen.

Naar mijn oordeel is het saneringswerk van de ruilverkaveling nooit ten einde, en zou uit iedere ruilverkaveling wat ik zou nomen een land- en waterschap moeten ontstaan, een publiekrechtelijke vereniging van de belanghebbenden, met als patrimonium het gebruiksrecht en de onderhoudslast van de verbeteringswerken die de ruilverkaveling heeft tot stand gebracht, alsook eventueel — doch dit is van ondergeschikt belang — de eigendom van de wegen, wateren en kunstwerken op het ruilverkavelingsblok.

Onze wet op de ruilverkaveling sluit het tot stand komen van dergelijke gemeenschap uit en verwerpt zelfs het toewijzen van de werken van waterbeheersing aan een watering (143). Zij bekommert zich bovendien niet om het lot van de private wegen, wateren en kunstwerken, die begrepen waren in het ruilverkavelingsblok (144), zodat men zich de vraag mag stellen of onze ruilverkavelingscomités gewapend zullen zijn om orde te scheppen in het labyrinth van buurt-, buur- en loswegen, gemene en private wegen, dat onze landbouwgewesten meestal kenmerkt

. . .

Bij de schematische vergelijking van de verschillende landbouwwetgevingen zal u de eenzijdigheid van onze wetgeving opgevallen zijn. Wij kennen een vooruitstrevend pachtregime, maar moeten nog een begin maken met de ernstige campagne tegen de bodem- en bedrijfsverbrokkeling. Het weze ons een magere troost, dat men die eenzijdigheid in vele landen aantreft, omdat men met het doel het landbouwbedrijf te beschermen, naar gelang plaats en tijd, eerst denkt aan

het vrijwaren van het bedrijfssubstratum, de bodem, hetzij aan de bedrijfsleider, de pachter.

Er schijnt wel een onoverbrugbare afstand te liggen tussen beide bekommernissen van de wetgever, want een werkelijke synthese, die gans de problematiek van het juridisch statuut van het landbouwbedrijf ondervangt, treft men ergens aan. Het is duidelijk dat de dubbele ruilverkaveling, per eigenaar en per pachter, en dat het recht van voorkoop lofwaardige pogingen zijn om die structurele moeilijkheid te overwinnen, en dat zij ook heel wat ten goede kunnen bereiken. Maar het zijn slechts tijdelijke of haast individuele remedies, die het probleem in zijn geheel gesteld laten.

Die twee standpunten, zoals ze thans worden ingenomen, zijn juridisch trouwens onverzoenbaar. Men zou wensen dat twee dingen, die nochtans zijn als water en vuur, een harmonisch geheel zouden vormen, namelijk persoonlijke rechten en zakelijke rechten. De beveiliging van de bedrijfsgrond kan de regelen die eigen zijn aan zakelijke rechten niet ontlopen, en de bescherming van de uitbater, de pachter, ligt gebonden aan het regime van de persoonlijke rechten. Daar berust voor de jurist de kern van de problemen inzake bescherming van het landbouwbedrijf.

De wetgever bekommert zich in dezen niet om de bodem, als kapitaal, noch om de pachter, als persoon: hij wil het landbouwbedrijf beschermen. Maar wat is het landbouwbedrijf anders, dan een vereniging van bodem en menselijke activiteit, een samenwerking die wel onbestendig moet blijven, zolang de bodem vreemd, verdeeld en vererfd wordt volgens regelen die totaal verschillen van diegene die het verwerven of het verlies van het uitbatingsrecht beheersen.

Ik hoef u ook niet te zeggen, dat men in ons land illusies zou achterna lopen, wanneer men zou streven naar eenvormigheid, in die zin, dat elk bedrijf hetzij geheel door de eigenaar, hetzij geheel door de pachter zou uitgebaat worden. Wil dat zeggen dat het probleem onoplosbaar is?

Geachte toehoorders, dat zou het eerste vraagstuk zijn voor hetwelk de jurist zou kapituleren.

Het is waar, dat persoonlijke rechten en zakelijke rechten onverzoenbaar zijn. Maar het is onjuist, dat het veilige en rationele bedrijf niet anders kan zijn dan het pachtbedrijf of het eigenaarsbedrijf. Het eigendomsrecht is niet het enige zakelijk recht. Er bestaat nog een zakelijk recht, dat uiterlijk verwant is aan landpacht, namelijk erfpacht. Deze rechtsfiguur, die in onbruik is geraakt maar kan aangepast worden aan onze huidige behoeften, is naar mijn oordeel geschikt om de fatale tweespalt, waaronder onze landbouwwetgevingen lijden, weg te nemen (145).

Men kan nu reeds duidelijk vaststellen, dat het pachtregime in de meeste landen evolueert naar meer en meer bestendigheid, wat toelaat te zeggen, dat de pacht stilaan het uitzicht krijgt van een zakelijk recht (146). Het omschakelen van pacht in erfpacht kan dan ook niemand verrassen. Het zou alleen het einde van die evolutie bespoedigen, en meteen eerlijk en klaar de wederzijdse posities van eigenaar en uitbater aflijnen.

Wanneer men eenmaal de pachtuitbating op zakelijke grondslag gevestigd heeft, dan heeft men de juridische hinderpaal overwonnen, die een harmonische structuur van de landbouwbedrijven in de weg staat. Dan wordt het mogelijk het bedrijf als juridisch geheel te ontdekken en te organiseren, één en onverdeelbaar, bij vervreemding of vererving, bij beslag en hypotheek, voor de uitoefening van erfdienstbaarheden. Meteen zou de landbouwwetgeving gelijke tred kunnen houden met de evolutie van het begrip eigendom, vermits zij

de verhouding eigenaar - grond geheel zal kunnen verwaarlozen, en al haar aandacht schenken aan de bodem als productiefactor (147). Dan wordt het bovendien mogelijk dat een tijdelijke maatregel zoals ruilverkaveling, blijvende vruchten afwerpt, omdat dan uit ruilverkaveling bedrijfsgemeenschappen kunnen groeien, die het saneringswerk in stand houden, voortzetten en uitbreiden.

Laat mij tenslotte nog zo vermetel zijn, een woord te zeggen over de manier waarop dat resultaat kan bereikt worden.

Onze wet van 25 juni 1956 voorziet een dubbele ruilverkaveling, één per eigenaar en één per gebruiker. Indien de nieuwe kavels uitsluitend uit eigendoms- en erfpachtpercelen zouden bestaan, zou één ruilverkaveling volstaan. De eigenaars-verpachters zouden onteigend worden (148), doch alleen in erfpacht, zodat zij naakte eigenaars zouden blijven. Dergelijke vorm van onteigening is niet gebruikelijk, maar hij is ongetwijfeld mogelijk en wettelijk (149). Ernstige financiële moeilijkheden kunnen bij het vermenigvuldigen van dergelijke onteigeningen niet oprijzen, vermits de onteigeningsvergoedingen weinig of niets zullen bedragen, in acht genomen dat de eigenaars verder jaarlijks pacht zullen blijven genieten.

Indien dergelijke vooruitzichten u enigszins onwennig voorkomen, en indien ik hier ver op de gebeurtenissen vooruitloop, weest dan niettemin mild gestemd, omdat dergelijke voorstellingen van een jurist komen. U weet dat het optimisme van de jurist onverwoestbaar blijft voor de moeilijkste opdrachten.

Het is ook in die optimistische geest, dat ik durf hopen dat mijn betoog u heeft kunnen overtuigen. Ik heb u aangetoond hoezeer het recht bij ons en in den vreemde heeft bijgedragen tot de beveiliging van het landbouwbedrijf. Ons vertrouwen in het recht, om deze taak te voltooien, kan en zal niet beschaamd worden, indien wij maar geloven in zijn eeuwige jeugd (150).

(1) Verschillende voorstellen werden bij het parlement ingediend. Voorstel Lefevre, Parlem. Besch. 1947-48, Kamer, n° 161; voorstellen Chalmet, Parlem. Besch. Kamer, 1948-49, n° 481; 1950-51, n° 261; 1953-54, n° 75. Ook door de regering werd een wetsontwerp bij de kamer van volksvertegenwoordigers aanhangig gemaakt.

(2) Een wetsontwerp is hangend voor de Senaat, Parlem. Besch. 1954-55, n° 75.

(3) De landbouwoppervlakte in ons land bedroeg:

in 1846	2.603.036 Ha	verdeeld over	572.550 bedrijven
1880	2.704.957		910.396
1929	1.997.578		1.131.146
1950	1.816.303		974.527

(cijfers van de landbouwstellingen).

(4) De landbouwoppervlakte is verdeeld over 975.000 bedrijven, waarvan 739.000 die minder dan 1 Ha., en 96.000 die van 1 tot 3 Ha. omvatten (cijfers van de landbouwstelling 1950).

(5) Het gemiddelde Belgisch bedrijf bestaat uit 19 kadastrale percelen, en elk perceel bevat gemiddeld 36 aren (Parlem. Besch. Senaat, 1954-55, n° 27, blz. 3).

(6) Vergelijkende tabel van het procent pachtgoederen in de totale landbouwoppervlakte van ieder land:

Denemarken	in 1919	5,6 %	Nederland	in 1930	49,0 %
Duitsland	in 1933	10,7 %	Engeland	in 1927	64,0 %
Zwitserland	in 1939	22,0 %	België	in 1950	66,6 %
Zweden	in 1932	26,7 %	Schotland	in 1934	67,0 %
Frankrijk	in 1949	40,0 %			

(Cijfers van de eerste wereldtelling van de landbouw 1930, behalve: voor Zwitserland, Botschaft des Bundesrates ueber die Erhaltung des Bauerlichen Grundbesitzes, 30 Dec. 1947, blz. 4; voor Frankrijk, Le Remembrement rural en France, édit. Min. Agric., Paris 1951, blz. 4; voor België: F. van den Abeele, Wetgevende maatregelen inzake ruilverkaveling, in Ultg. Limb. Econom. Raad, 1954, II, blz. 49; Enkele structurele beginselen van de Belgische Landbouw, uitg. Min. Landb. Brussel 1955, blz. 27; Mahillon & Vinchent, Etudes sur le remembrement rural, Brussel, 1955, III, 4; deze laatste auteurs vermelden 68 % als cijfer van de Belgische pachtgoederen.

(7) Le statut des fermiers et des métayers en Europe, Ultg. FAO/CEE 1951, blz. 13.

(8) De pachtwet van 1909 verlengde alle lopende pachten van rechtswege voor 25 jaar, en legde voor de nieuwe pachten een minimum-duur van 50 jaar op.

(8bis) Besluit van het Reichserbhofgericht van 24 april 1939 over het « Einheitspachtvertrag », § 9.

(9) Pachtbesluit van 12 november 1946.

(10) Wet van 13 april 1946.

(11) Grieks B.W., art. 634.

(12) Wet van 25 maart 1946; thans Wet van 12 juni 1951, artikel 23.

(13) Engeland en Wales, Agricultural Holdings Act, 1948, 11 & 12; Schotland, Agricultural Holdings Act, 1949, 12 & 13.

(14) Het Iers stelsel verwierf vermaardheid onder de benaming stelsel der 3 F's, omdat het de pachter een drievoudig voordeel bezorgde: fair rent, fixity of tenure, free sale. — Zie E. Vllebergh, Beginselen van niet-technische landhuishoudkunde, Leuven, 1920, blz. 185 en volg.

(15) Grieks B.W., art. 635: opzegtermijn van 6 maand.

(16) Oppericht bij wet van 4 december 1944.

(17) A.P.R. tw. Landpacht, n° 68.

(18) o.c., n° 67.

(19) Oppericht bij Besluit van 12 november 1941.

(20) Over de juridische aard van garfpacht, zie A.P.R., o.c., n° 322-335.

(21) Italiaans B.W. artikel 2145.

(22) Wet van 13 april 1946. — De verpachter is de uitbater van het goed, doch de garfpachter vervangt hem, zo hij afwezig is of zich niet bezig houdt met het landbouwbedrijf. — Cfr. P. Ourliac, Fermage et métayage dans la législation récente, Paris, 1948, blz. 172.

(23) Volgens art. 5 van de wet van 7 juli 1951, mag geen enkel landbouwprodukt in aanmerking komen voor méér dan 40 % van de pacht prijs, zodat een pacht, die volledig in natura moet gekwet worden, onvermijdelijk moet bestaan uit ten minste drie produkten. — Cfr. A.P.R., o.c., 36.

(24) Wet van 13 april 1946. — Uitzonderingen kunnen toegestaan worden door de tribunaux paritaires.

(25) Cfr. A. LEFAS, Commentaires explicatifs de la loi du 13 avril 1946, Paris, 1946, blz. 75 en volg.

(26) Wet van 19 juni 1902.

(27) Een wetsvoorstel, in 1951 bij het Grieks parlement aanhangig gemaakt, strekt tot het verbieden van garfpacht. — Cfr. Le Statut des fermiers et métayers en Europe, o.c., annexe III, blz. 1.

(28) o.c., blz. 50.

(29) Decreet van 17 april 1919.

(30) Agricultural Holdings Act, 1949, 11 & 12.

(31) Grieks B.W. artikel 627.

(31bis) Wet van 12 juni 1951, artikel 25.

(32) Pachtbesluit van 12 november 1941.

(33) Wet van 4 september 1943, en ordonnantie van 3 mei 1945.

(34) Wet van 16 mei 1946.

(35) Wetsontwerp n° 175, van 1951.

(36) Decreet van 11 juli 1938, artikelen 2, 4 en 5. —

Bij overneming van het bedrijf door een nieuwe pachter, moet de pacht prijs door de bestuurlijke overheid goedgekeurd worden. Cfr. Decreet van 31 januari 1939, artikel 2.

(37) Ordonnantie van 3 mei 1945.

(38) Pachtbesluit van 12 november 1941, artikel 11.

(39) Agricultural Holdings Act, 1949, section 34.

(40) A.P.R., o.c., n° 187.

(41) Pachtbesluit van 12 november 1941, artikel 27.

(42) Statut du fermage van 17 oktober 1945, artt. 35-40.

(42bis) J. RONDOU, Het Duitse Einheitspachtvertrag, in R.T., 1941, n° 3, blz. 253 en volg.

(43) Wet van 19 juni 1902.

(44) Le statut des fermiers et métayers en Europe, o.c., blz. 68.

(45) De eerste reeks omvat werken, die de bestemming van het goed raken, zoals het planten van bomen of fruitbomen, de uitvoering van irrigatiewerken of de inrichting van een stuwdam.

(46) De tweede reeks omvat werken van bestendige aard, zoals de oprichting of transformatie van gebouwen, de inrichting van silo's, de aanleg of verbetering van wegen, de installatie van electriciteit.

(47) De derde reeks bevat meestal werken op korte termijn, zoals de beschutting van fruitbomen, de aanwending van meststoffen en van veevoeder, dat niet op het pachtgoed gewonnen werd.

(48) Statutory Instruments 1948, n° 185 Agriculture.

(49) A.P.R., o.c., n° 284.

(50) Ordonnanties van 15 maart 1918 en van 26 januari 1937 op het « Grundstückverkehr ».

(51) Wet van 7 augustus 1953.

(52) Bulletin de la Commission internationale de l'embellissement de la vie rurale, n° 11, nota BJANES, blz. 28-29.

(52bis) Wet van 21 oktober 1940.

(53) Wet op het Behoud van de Landeigendom van 12 juni 1951, artikelen 6-21. — Het college van deskundigen, opgericht bij Decreet van 26 februari 1943 had de wetgever aanbevolen, de kantons de keuze te laten tussen het Duits stelsel — overheidscontrole bij ledere vervreemding — of het Frans stelsel — het eigenlijk recht van voorkoop.

(54) Code rural van 1953, artikelen 790-801.

(55) De pachter moet het goed persoonlijk uitbaten, sinds vijf jaar ten minste landbouwer zijn van beroep, de Franse nationaliteit bezitten of zich desbetreffend kunnen beroepen op een verdrag tussen zijn land en Frankrijk; hij mag niet eigenaar zijn van percelen, die een maximumoppervlakte, vastgesteld bij prefectoraal besluit, overtreffen.

(56) J. RONDOU, Le droit de préemption, in Agricultura, november 1951, blz. 130.

(57) « Le désir de donner la terre à celui qui la cultive, l'emporte sur celui d'assurer au fermier une exploitation durable », R. SAVATIER, in La Semaine juridique, 1948,

2, 4420. — Zie ook J. M. MOREELS, Recht van voorkoop en ruilverkaveling van landeigendommen, in R.W. 1955-56, 2049.

(58) J. RONDOU, o.c., blz 131; — F. van den ABEËLE, Het Recht van voorkoop, in Landbouwtijdschrift Brussel, november 1955.

(59) J. RONDOU, o.c., blz 146; J. M. MOREELS, l.c.

(60) SERVAKIS, in Bull. Comm. Internat. de l'embellissement de la vie rurale, n° 11, blz 22; — GRATIAU, A propos d'une enquête internationale sur les mesures propres à enrayer l'exode rural, in Bull. Comm. Nat. de l'embellissement de la vie rurale, n° 14-15, blz 16.

(61) Bull. Comm. Internat. de l'embellissement v.r., o.c., Nota van de Nationale Landbouwkommisssie van Mexico, blz 23.

(62) Zelfde bulletin, nota PROKAS, blz. 24.

(63) R. van LOO, L'Agriculture en Chine, in Rapport du 1er Congrès intern. des Assoc. agric., Brussel, 1910, blz 6

(64) de ROQUETTE-BUISSON, La Terre Restauratrice, Paris 1919, blz. 102; — A. DELOS, L'Espagne agricole, in Bull. Comm. Nat. de l'embellissement v.r., n° 16, blz 13 en volg.

(65) Wetten XXVI van 1920, XLVI van 1921, VII van 1924, XLI van 1928, XXVII van 1936

(66) Wetten van 24 april en 16 juni 1927. — « Bonificatie-wet » van 24 december 1928 — Sinds 1950 is een nieuwe bodemhervorming aan de gang, waarbij de omtrekkende vergoed wordt met staatsobligaties en op basis van zijn aangifte in de grondbelasting, cfr H. C. KUIPERI, Landhervorming in Italië, in Landbouw. Tijdschr. Wageningen. oktober 1955, blz. 700 en volg.

(67) MAHILLON & VINCENT, o.c., V, n° 103; — DE PAGE, IX, 1038. — De verdeelbaarheid van een bedrijf of perceel wordt soeverein door de rechter over de feiten beoordeeld, cfr KLUYSKENS, II, 144; — R.P.D.B., tw. Successions, 1269; — P.B. tw. Licitatie, 44 en volg.; — BRAAS, Procédure d'ouverture des successions, 158; — PETIT, Liquidation et partage des successions, 1997 en volg. — In Frankrijk werd artikel 832 c.c. wegens voornoemd bezwaar geamendeerd bij Decreet-wet van 17 juni 1938.

(68) E. VLIEBERGH, o.c., blz. 66

(69) H. RAMDOHR, Das Familienfideikomisz im Gebiete des preussischen allgemeinen Landrechts, Berlin, 1909

(70) DE BRANDT & REGNIER, Droit et coutumes des populations rurales de la France en matière successorale, Paris, 1901.

(71) MAHILLON & VINCENT, o.c., I, n° 32

(71bis) In Denemarken hebben de « Selvejerbønder » of eigenaars van een soort teengoederen, namelijk heerlijke domeinen die voor 1660 in handen waren van een adellijke familie of die later deze kwalificatie bekwamen door Koninklijk Decreet, het recht om bij testament de helft van de erfgoederen te vermaken aan de erfgenaam die hem zal opvolgen als selvejerbond. — Verordening van 13 mei 1769, § 5, 1° en van 21 mei 1845, § 27.

(71ter) Het eigenlijk partnership wordt dikwijls voorafgegaan door « project-agreements », die de bedrijfsassociatie van vader en zoon voorlopig beperken tot één of meer bedrijfssektoren. Het partnership leidt in de regel tot de overneming van het bedrijf door de zoon, tijdens het leven van de vader. Het partnership laat de zoon toe geleidelijk aan, voldoende kapitaal te verzamelen, om de overneming grotendeels te bekostigen. Zie H. KOESTER, Formen und Regelung der landwirtschaftlichen Betriebsübergabe in der V.S.A., in « Hofübergabe und Erbfolge in der Landwirtschaft », Bd. 39 der « Arbeiten der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft », Frankfurt-am-Main (1956), blz. 42 en volg. — De erfregeling in de V.S.A. voorziet bijzondere regelen voor de vererving van het partnership, zie o.m. Illinois, Probate Act 1955, §§ 188-191.

(72) Wetten van 26 juni 1821 en 9 mei 1863.

(72a) Verordeningen van 13 mei 1769, § 5, en van 21 mei 1845, § 26

(73) Thans is de overneming dwingend recht in Sleesvig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen en Württemberg-Hohenzollern, en aanvullend recht in Hessen, Rheinland-Pfalz, en Württemberg-Baden. Het Anerberecht bestaat niet in Beieren. Cfr A. FOAG, Die gesetzliche Erbfolge in der Landwirtschaft, in « Hofübergabe und Erbfolge in der Landwirtschaft », o.c., blz. 33. — Zie ook M. SERING, Die Vererbung des landlichen Grundbesitzes im Königreich Preussen, Berlin, 1897-1910.

(74) Namelijk in Westfalen, cfr. E. VLIEBERGH, o.c., blz. 49. — In Zuidwestduitsland waren de overnemingsprijzen in de eerste helft der 19° eeuw aanzienlijk. Thans zijn zij gedaald tot nagenoeg de « Ertragswert ». H. ROEHM, Die landwirtschaftliche Betriebsübergabe und ihre Auswirkungen in typischen Landbezirken Südwestdeutschlands, in « Hofübergabe und Erbfolge in der Landwirtschaft », o.c., blz. 14. — In Oberfranken bleven de overnameprijzen echter even zwaar. W. von TROTHA, Der gegenwärtige Stand der Erbverhältnisse in der Oberfränkischen Landwirtschaft, in dezelfde uitgave blz. 28.

(75) Wet van 27 september 1933

(76) Zwitsers B.W. artikelen 616 en volg. — Wet van 13 december 1940; — « On entend par valeur de rendement (Ertragswert) d'une propriété ou d'un domaine, la rente, capitalisée à 4 %, que fournit en moyenne d'un grand nombre d'années la propriété ou le domaine exploité selon les coutumes du pays », A. BOREL & W. NEUKOMM, Le droit successoral paysan du Code civil suisse, Brougg, 1955, blz. 18 — Voor de wijze van berekening van de uitbatingswaarde, zie o.c., blz 108-115.

(77) Nederlands B.W. artikel 1122

(78) Wet van 1 april 1889.

(79) Decreet-Wet van 17 juni 1938, thans artikelen 815-832 C.C. — Het bedrijf mag geen waarde hebben, die 12 miljoen frs. overtreft (Besluit van 7 februari 1952), en zijn oppervlakte mag een bepaald maximum, dat verschilt van departement tot departement doch in feite gelegen is tussen 15 en 30 Ha., niet te boven gaan (Besluiten van 22 juli en 12 december 1944, en van 27 februari en 15 juli 1948). — Te noteren is, dat het legaat van een landbouwbedrijf, ongeacht zijn omvang en waarde, geen aanleiding geeft tot inkorting in natura (C.C. artikel 866).

(80) Italiaans B.W. artikel 720.

(81) G. van SETTEN, Legislatieve aspecten van Cultuurtechnische werken, in Landbouwk. Tijdschr. Wageningen, februari 1956, blz. 367.

(81bis) Volgens het Zwitsers B.W., artikel 622, kan de overnemer om financiële redenen vragen dat de verdeling zou uitgesteld worden. In dat geval vormen de erfgenamen een onverdeelde in participatie, totdat de overnemer in staat is zijn geldelijke verplichtingen na te komen. De overnemer is intussen gelast met het bedrijf onder de verplichting, jaarlijks een deel van de opbrengst te storten aan de medeërfgenamen. Zie A. BORREL & W. HEUKOMM, o.c., blz 125

De Franse wet van 9 november 1940 (thans C.C. artikel 832, al. 4) voorziet, dat de overnemer de helft van de opleg in geld met uitstel mag betalen. Het uitstel mag niet meer dan vijf jaar bedragen. Intussen betaalt hij de wettelijke interest, min 1 %.

(82) Wet van 20 mei 1862. — Reeds vroeger kenden verschillende staten « Homestead-exemption laws », o.m. Texas, Wet van 26 januari 1839. — Zie aangaande de overerving van de « homesteads », o.m. Minnesota, Statutes 1953, 525-145; Kansas, Probate Code, ch. 59, art. 4.

(83) BJANES, o.c., blz 28-29. — Wetten van 26 juni 1821, 28 oktober 1857 en 3 mei 1863

(84) Wet van 13 december 1912.

(84bis) Zie P. ALBERTARIO, in Rivista di Diritto Agrario, Firenze 1937, fasc. IV

(84ter) Decreet-wetten van 17 juli 1921 en 14 december 1928.

(85) Wet van 12 juli 1909, gewijzigd door wet van 13 februari 1937.

(86) Zwitsers B.W. artikelen 349 en volg.

(86bis) In de streken waar de Dominions Lands Act toepasselijk is, nl. in de provincien Manitoba, Saskatchewan en Alberta. — Zie DOHERTY, in Rapports de la 1ère section du X° Congrès Intern. d'Agric., Gent, 1913, blz. 72

(86ter) Italiaans B.W. artikelen 167-176.

(87) Wet van 25 juli 1912.

(88) Zie PLANIOL & RIPERT, IV, 535

(89) o.m. in het vorstendom Reuss, cfr. E. VLIEBERGH, o.c., blz. 66. — Zie de commentaar van de Duitse verordening van 26 januari 1937 en het Nederlands Besluit van 27 November 1940, door J. RONDOU, Bepijking der eigendomsoverdracht van cultuurgronden, in R. T. 1941, n° 2, blz. 99 en volg.

(89bis) Wet van 18 maart 1955, § 55.

(90) Sommige wetgevingen kennen een maximum-oppervlakte van onroerende eigendom per eigenaar: Egypte, Decreet van 9 september 1952; Vietnam, Ordonnantie van 4 juni 1953.

(91) Zwitsers B.W. artikel 616. Het Zwitsers landbouwsektariaat beveelt aan, bestaande percelen als onverdeelbaar te beschouwen, wanneer zij kleiner zijn dan 36 aren, en grote percelen niet te verdelen in loten, die een oppervlakte van 18 aren niet zouden bereiken, cfr. Mittellungen des Schweiz. Bauernsekret., n° 33, blz. 6, 16. Het minimum schommelt in feite tussen 18 en 40 aren; MAHILLON & VINCENT, o.c., III, 19. Zie de beschikkingen van de kantonnale wetgevingen bij A. BOREL & W. NEUKOMM, o.c., blz. 218-227

(92) Italiaans B.W. artikelen 846-848

(93) Wet van 25 september 1951, §§ 19-21

(94) Wet van 1945 op de onroerende eigendom. In Cyprus was de verbrokkeling van onroerende eigendom des te aanzienlijker, door het feit dat het Ottomaans recht, in Cyprus toepasselijk, bomen, beplantingen, gebouwen en grond beschouwt als afzonderlijke onroerende eigendommen, zodat de erven niet alleen geografisch maar ook « vertikaal » gesplitst worden. Wetsbepalingen van dezelfde aard in de staat Bombay, zie MAHILLON & VINCENT, o.c., I, 31

(95) Wet van 9 maart 1941, artikel 31.

(96) Wet van 3 oktober 1951, titel 5

(96bis) Wet van 3 juni 1940

(97) In het verslag van de Senaat over de wet op de verplichte ruilverkaveling (Parlem. Besch. Senaat, 1955-56, n° 124, blz. 5) wordt dit gevaar als ongegrond bestempeld, gezien « de ruilverkavelingen in onze buurlanden een merkwaardige stabiliteit vertonen ». Deze opmerking houdt geen rekening met het feit, dat al onze naburen precies bij de wet de nodige voorzorgen tegen verdere verbrokkelingen genomen hebben. Doch alleszins lijkt het wel voorbarig, nu reeds te spreken van de stabiliteit van de resultaten der ruilverkaveling.

(98) Wet van 3 november 1884

(99) Wet van 11 juli 1882

(100) Wet van 18 juni 1876, gewijzigd 7 augustus 1920 en 17 april 1951.

(101) Wet van 17 juni 1887. Thans wet van 26 juli 1952.  
(102) Wet van 20 december 1953.

(103) Ook van de wet op de vrijwillige ruilverkaveling van 4 mei 1949.

(104) In Denemarken werd de verplaatsing van hoeven reeds op het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw aangemoedigd door overheidspremiën; Mahillon & Vinchent, I, n<sup>o</sup> 22. Noorse wetten op de ruilverkaveling van 1917 en 1921. Zweedse wet van 18 juni 1926. In Zweden waren in 1926 85 % van de hoeven verplaatst; o.c. Dense wet van 25 april 1949.

(105) Wet van 3 november 1954, artikel 9. Zie de commentaar van A. GOVERS, De ruilverkavelingswet 1954 in de praktijk, Leiden, 1955, blz. 19.

(106) Beieren, Wet van 11 februari 1932. Overige Länder van de Bondsrepubliek, Wet van 26 juni 1936.

(107) Wet van 9 maart 1941. Tegen de beslissing van de gemeentelijke ruilverkavelingscommissie kan beroep aangezet worden bij de departementale ruilverkavelingscommissie.

(108) Decreet van 13 februari 1933, artikelen 22-27, en thans B.W. artikelen 846-856. Beroep kan aangetekend worden bij de bestuurlijke overheid.

(109) Wet van 18 juni 1926.

(110) Le remembrement des exploitations agricoles, uitg. RAO, 1950, blz. 76 en volg.

(111) Flurverfassungsgesetz van 2 augustus 1932.

(112) Wet van 25 april 1949.

(113) MAHILLON & VINCHENT, o.c., I, n<sup>o</sup> 25.

(114) Ordonnantie van 1926, aangevuld in 1948.

(115) Wet van 3 november 1954, artikel 42.

(116) Wet van 25 juni 1956, artikel 10.

(117) Wet van 3 oktober 1951, artikel 121.

(118) Wetten van 21 juni 1865 en 22 december 1888:  $\frac{1}{2}$  van de eigenaars én de helft van de oppervlakte, of omgekeerd. Wet van 27 november 1918: de helft van de eigenaars én de  $\frac{1}{2}$  van de oppervlakte, of omgekeerd.

(119) Zwitter B.W. van 1907, artikel 703: de  $\frac{1}{2}$  van de eigenaars én de helft van de oppervlakte.

(120) Wet van 25 juni 1956, artikel 10.

(121) G. van SETTEN, o.c., blz. 349.

(122) F. van den ABEELE, De Ruilverkaveling van Landeigendommen, in Landbouwtijdschrift Brussel, april 1956, n<sup>o</sup> 4.

(123) Wet van 3 oktober 1951, titel 5.

(124) Flurverfassungsgesetz van 2 augustus 1932.

(125) Wet van 25 april 1949.

(126) Wet van 20 mei 1938, artikel 82; Wet van 3 november 1954, artikel 80.

(127) A. F. SCHEPEL, De Ruilverkavelingswet 1938. Alpen-a-Rijn, 1938, blz. 89; G. F. WITT in Landbouwk Tijdschr. Wageningen, februari 1956, blz. 363.

(128) Flurbereinigungsgesetz van 26 juni 1936, en thans van 14 juli 1953, artikelen 16-26 en 42. De Teilnehmergemeinschaf is slechts tijdelijk, zodat het lot van de uitrustingwerken voor de toekomst dient geregeld te worden. Meestal worden zij overgedragen op oude of nieuwe Wasser- und Bodenverbände, R. STEUER, Flurbereinigungsgesetz, München-Berlin, 1956, blz. 160.

(129) Wet van 27 november 1941, artikel 25.

(130) Zie de kritiek van SCHEPEL, o.c., blz. 23 en 24. Wat de met ruilverkaveling verband houdende eigendomsproblematiek aangaat: J. RONDOU, Enkele juridische aspecten van het vraagstuk van ruilverkaveling, in Technisch Wetenschappelijk Tijdschr., september 1949, blz. 187-192; L. LINDEMANS, Ruilverkaveling en artikel 13 van de Grondwet, in R.W. 1949-50, 769-782; M. van den DAELE, Grondwettelijkheid van de Ruilverkaveling uit kracht van de wet, in R.W. 1950-51, 5-12; Advies van de Raad van State van 4 maart 1954, Parlem. Besch., Senaat, 1954-55, n<sup>o</sup> 27, blz. 39; MAHILLON & VINCHENT, o.c., V, 22-36; J. M. MOREELS, o.c., blz. 2062; F. van den ABEELE, De Ruilverkaveling van landeigendommen, o.c., n<sup>o</sup> 3.

(131) De «Törfsströföreningar»; J. DANNFELT, Les Associations agricoles en Suède, Congrès Intern. des Associations agricoles, Brussel, 1910, blz. 7. In de Alpen, des Jura en de Pyreneeën bestaan sinds onheuglijke tijden gemeenschappelijke uitbatingen van berghuizen voor de kaasproductie: fromages, cabanes, bavaques in Frankrijk (zie nota A. DESPOISSE, zelfde Congres, blz. 45-46) allimende in Oostenrijk (zie nota M. ERTL, zelfde Congres, blz. 5) en in Zwitserland (Wet van 12 juni 1951, artikel 4). Andere vormen van gemeenschappelijke uitbating in Zweden, Peru, India en Israël. cfr. MAHILLON & VINCHENT, o.c., I, n<sup>o</sup> 28. Zie ook RIEULPAISANT, La coopération agricole, in «Rapports de la 1<sup>re</sup> section du X<sup>e</sup> Congrès internationale d'agriculture, Gand, 1913.

(132) R. van LOO, o.c., blz. 11.

(133) Bonificatie-wet van 24 december 1928. De «enti», gelast met de recente bodemhervorming in Italië, zijn publiekrechtelijke lichamen, waarin de boeren, pachters en landarbeiders vertegenwoordigd zijn, zie H. G. KUIPERI, o.c., blz. 698.

(134) De Mexicaanse grondwet van 1917 voerde het stelsel der «ejidos» in. Deze zijn boerengemeenschappen aan dewelke de grond, beschikbaar gemaakt door de verdeling

van de «haciendas», alsook niet bewerkte grond, toebedeeld wordt. De «ejidatario» heeft geen eigendomsrecht, noch op de grond die gemeenschappelijk bewerkt wordt, noch op de ejidale gronden, die hij persoonlijk bewerkt voor de behoeften van zijn gezin krachtens een certificaat van «derecho agrario». De «ejidatario» verbeurt al zijn rechten op die gronden, wanneer hij ophoudt deze uit te baten. Zie nota van de Nationale Landbouwcommissie van Mexico, o.c.

(135) PROKAS, o.c.

(136) SERVAKIS, o.c.

(137) F. LINDEMANS, Geschiedenis van de Landbouw in België, Antwerpen, 1952, I, 307. De vroenten zijn wel te onderscheiden van de sporadisch nog bestaande «vrijgewelden» die haast heerloze goederen zijn geworden; H. A. CORNELIS, Grondverbetering en Herkaveling, Nationaal Congres voor Landbouwherleving, Brussel, 1945, blz. 103; VLIEBERGH, o.c., blz. 168-171.

(138) P. LINDEMANS, o.c., I, 26.

(139) M. KINIORISKI, Les sociétés agricoles en Pologne, Congrès internat. des Associations agricoles, Brussel, 1910, blz. 5.

(140) Wetten van 28 december 1883 en 26 december 1885.

(141) Wet van 21 juni 1865, gewijzigd 22 december 1888 en 16 december 1902.

(142) Wet van 10 februari 1937.

(143) Artikel 22 van de wet van 25 juni 1956 schrijft voor: «Het koninklijk besluit bepaalt aan het domein van welk Openbaar Bestuur de nieuwe kunstwerken worden toegevoegd».

(144) Advies van de Raad van State van 4 maart 1954, o.c., bij artikel 20.

(145) Erfpacht werd reeds aanbevolen door J. W. HEDE-MANN, Die Fortschritte des Zivilrechts im XIX. Jahrhundert, Berlin, 1930, II, eerste afdeling; Das materielle Bodenrecht — Erfpacht is méér geschikt dan vruchtgebruik, dat alhoewel zakelijk van natuur, toch strekt tot het persoonlijk nut van de vruchtgebruiker («servitude personnelle»), dat bovendien moet verdwijnen bij het overlijden van de vruchtgebruiker, en dat tenslotte zonder vergoeding wordt uitgeoefend.

(146) Cfr. R. SAVATIER, Manuel juridique des baux ruraux, Paris, 1952, n<sup>o</sup> 17.

(147) R. SAVATIER, in Semaines sociales de France, Nantes, 1950, XXXVII sess., blz. 91: «De la propriété du sol vers la propriété de l'exploitation... ces mots résument, à travers tout le droit civil actuel, la transformation de la propriété... L'entreprise c'est la structure correspondant aux conditions modernes de la production... L'entreprise d'aujourd'hui comporte, sur le plan matériel, un équipement, universalité de biens divers, coordonnés en vue de la production. Elle comporte, sur le plan humain, une équipe menant cet équipement pour cette production. La synthèse de l'équipe et de l'équipement, celle de l'effort humain et des moyens matériels, c'est l'unité économique de production: l'entreprise; dans l'agriculture, c'est l'exploitation rurale» — Over de evolutie van het begrip van grondeigendom in de nieuwe Europese constituties, zie G. G. BOLLA, I problemi giuridici della proprietà terriera, Alg. verg. van de C.E.A., 23-30 sept. 1951, Bijz. Commissie, I, n<sup>o</sup> 3 — De opvatting van het bedrijf als economische eenheid van de bodem knoopt terug aan bij het begrip van de Romeinse «Fundus» en bij het «allodium» uit het feodaal tijdvak. Zij houdt het midden tussen de individualistische en de collectivistische opvatting van grondeigendom; cfr. G. G. BOLLA, Etudes comparées sur la législation... concernant la petite et la moyenne exploitation agricole, Alg. verg. van de C.E.A., 7-14 sept. 1952, blz. 12.

(148) Door de Nationale Maatschappij van de Landeigendom, of door de op te richten gemeenschap van bedrijven. Er valt te noteren dat de Associations Foncières in Frankrijk bevoegd zijn om te ontelgenen; MAHILLON & VINCHENT, II, n<sup>o</sup> 49.

(149) del MARMOL (n<sup>o</sup> 1-5) beschouwt ontelgening als het gedwongen verlies van het recht van eigendom. In dezelfde zin V. GENOT (in B. J., 1933, 517). Zij zeggen niet uitdrukkelijk dat ontelgening van erfpacht onmogelijk is. HILBERT (n<sup>o</sup> 511) is wel van die onmogelijkheid overtuigd, doch zegt niet waarom. Men vraagt zich af, waarop dergelijke mening kan gefundeerd zijn, te meer daar deze auteurs (del MARMOL, n<sup>o</sup> 74; — HILBERT, n<sup>o</sup> 18 en 19; — DRONSART & BELVA, n<sup>o</sup> 33 en volg.) aanvaarden dat de ondergrond, de superficies of de gebouwen zonder de bodem kunnen ontelgend worden, wat de mogelijkheid van ontelgening van opstal impliceert. Indien ontelgening van opstal wettelijk is, bestaat geen enkele reden om ontelgening van erfpacht uit te sluiten.

PICARD (II, blz. 25) integendeel zegt uitdrukkelijk en terecht, dat ontelgening kan slaan op een vruchtgebruik, een erfpacht of een opstal, omdat zuik recht, zoals het eigendomsrecht geheel verdwijnt uit het patrimonium van de particulier tengevoelge van ontelgening. Hij zegt dat ontelgening mogelijk is niet alleen van erfpacht doch ook in erfpacht.

(150) Mij rest nog de aangename taak, dank te zeggen voor de verstrekte documentatie, aan de heren F. van den ABEELE, Directeur-Generaal bij het Ministerie van Landbouw, J. RONDOU, Algemeen Secretaris van de Belgische Boerenbond, M. van den DAELE, Hoofd van de Juridische Dienst van de Nationale Maatschappij van de Landeigendom, en L. MARSTBOOM, de bekende deskundige inzake ruilverkaveling.