

## Mag een gepensioneerde boer nog cultuurcontracten afsluiten?

De Pachtwet is niet toepasselijk op cultuurcontracten afgesloten voor een duur van minder dan één jaar. Menig uitbollende boer sluit voor zijn gronden een seizoenpacht af met een landbouwer. Maar wat als die landbouwer tegen de afspraak in de grond niet vrijlaat en een pachtrecht inroept?

### Geldige cultuurcontracten.

Als de “*exploitant*” van gronden en weiden de voorbereidingswerken en bemestingswerken doet, mag hij de grond of de weide voor een duurtijd van minder dan één jaar doorverhuren aan een andere landbouwer. Artikel 2,2° van de Pachtwet sluit de toepassing van de Pachtwet op deze contracten uit. Dat betekent dat de verhuring niet wordt beschouwd als een pacht maar als een wettige huur. Als de “*exploitant*” zelf pachter is, zijn pachtgrond klaarlegt en bemest en dan doorverhuurt aan een andere landbouwer, is dat geen verboden onderverpachting. Maar als de eigenaar-verhuurder geen landbouwer is, geldt de Pachtwet wel. Een niet-landbouwer kan dus geen seizoenpachten afsluiten met een landbouwer want die seizoenverhuring wordt beschouwd als een geldige pachtovereenkomst. De seizoenpachter zou het verder gebruik van de gronden kunnen opeisen.

### Afbouwen van de landbouwactiviteit.

Als een landbouwer gepensioneerd is en nog altijd zijn BTW-nummer heeft en landbouwactiviteiten uitvoert, blijft hij “*exploitant*” en kan hij geldige seizoenpachtovereenkomsten afsluiten. Hij moet wel zelf zorgen voor de bemestings – en voorbereidingswerken maar hij mag daar loonwerkers voor aanspreken. Hij moet dan wel de factuur van de loonwerken betalen.

Anders wordt het als de landbouwer volledig gestopt is met boeren. Een gepensioneerde landbouwer die geen BTW-nummer meer heeft en dus geen landbouwactiviteit meer uitvoert, kan geen rechtsgeldige seizoenpacht afsluiten. Als hij voor de gronden die hij pacht toch een seizoenpacht afsluit met een andere landbouwer, is dit een verboden onderverpachting. De eigenaar-verpachter kan de pachtovereenkomst laten ontbinden (artikel 30 e.v. Pachtwet).

Als hij voor de gronden waarvan hij eigenaar is een seizoenpacht afsluit met een landbouwer, en deze landbouwer wil de grond niet meer vrijlaten, is er een probleem. Volgens de Pachtwet is er geen rechtsgeldige seizoenpacht afgesloten maar een gewone pachtovereenkomst. De gebruiker-seizoenpachter kan dus de gelding van de Pachtwet inroepen en mag de gronden dan verder gebruiken. Aangezien de pacht loopt in periodes van negen jaar (artikel 4 Pachtwet) kan hij de grond al zeker de daaropvolgende acht jaar in gebruik houden.

### Ondank is 's werelds loon.

Een landbouwer en zijn echtgenote gingen in het jaar 2000 met pensioen en bouwden hun bedrijf langzaam af. Zij sloten voor verschillende jaren seizoenpachten af met derden. Door hun leeftijd en verslechterde gezondheidstoestand lieten zij de voorbereidingswerken en bemestingswerken telkens uitvoeren door anderen. Zij konden daar geen factuur van voorleggen en stelden dat dit “gratis” gebeurde. In 2003 sloten zij een seizoenpacht af met een bevriende landbouwer voor de teelt van raaigras. Zoals alle voorgaande jaren, lieten zij ook dat jaar de voorbereidings-en bemestingswerken gratis uitvoeren door een derde.

Na de oogst van het raaigras, weigerde de bevriende landbouwer om de grond te laten liggen. Hij wierp op dat, nu zij beiden gepensioneerd waren, zij geen "*exploitanten*" meer waren en dus geen rechtsgeldige seizoenpacht konden afsluiten. Ook in 2004 bleef hij de grond gebruiken. De gepensioneerde landbouwers stelden een procedure in voor de Vrederechter van Sint-Pieters-Leeuw opwerpend dat zij een geldige seizoenpacht afgesloten hadden en de inmiddels niet meer bevriende landbouwer geen pachtrecht had.

De Vrederechter onderzocht de feitelijke gegevens van de zaak. Hij bevestigde dat, zoals artikel 2,2° van de Pachtwet voorziet, seizoenpachten enkel door "*exploitanten*" kunnen afgesloten worden. Hij stelde dat seizoenpachten dienen om een landbouwer die om gelijk welke reden een grond niet kan gebruiken gedurende een seizoen, de mogelijkheid te geven deze voor één teelt te laten gebruiken door een andere landbouwer. Hij verduidelijkte dat het afsluiten van seizoenpachten tot doel heeft de landbouwers die hun bedrijvigheid tijdelijk, geheel of gedeeltelijk dienen te schorsen, te beschermen. Hij stelde dat dit zeker geldt voor landbouwers die, door leeftijd, ziekte of verlies van een partner hun jarenlange bedrijvigheid stilaan moeten afbouwen en preciseerde dat "*echte zelfstandigen, boeren maar ook advocaten node met pensioen gaan*".

De gepensioneerde landbouwers legden facturen voor van aankoop van meststoffen in 2003, verkoopborderellen van vijf dieren in december 2003 en een BTW-aangifte voor 2004. De Vrederechter stelde dat deze documenten bewezen dat zij nog "*exploitanten*" waren. Verder verwees de Vrederechter naar de schriftelijke overeenkomst van seizoenpacht die door alle partijen ondertekend was en waarin uitdrukkelijk geschreven stond dat zij de voorbereidingswerken en bemestingswerken hadden uitgevoerd en het gebruik slechts gold voor één teelt. De Vrederechter concludeerde dat er geen enkele reden bestond om de overeenkomst niet als een geldige seizoenpacht te beschouwen en concludeerde dat er tussen de partijen geen pachtovereenkomst was afgesloten.