

### Machtiging tot verkoop zonder voorkooprecht.

De regel is dat als een pachtgoed verkocht wordt, de pachter een recht van voorkoop heeft. Dit biedt soms nadelen aan de verpachter. Die kan aan de vrederechter machtiging vragen om het pachtgoed te verkopen zonder aan de pachter een recht van voorkoop te geven.

Uitzonderingsgevallen.

Ook al is het de regel dat bij verkoop de pachter als eerste moet kunnen kopen, toch gelden verschillende uitzonderingsgevallen. In die gevallen die opgesomd worden onder artikel 52 van de Pachtwet, heeft de pachter geen voorkooprecht. Dat is bv. het geval bij verkoop aan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon die het goed zal aanwenden voor doeleinden van algemeen belang.

In artikel 52,8° is voorzien dat de pachter geen recht van voorkoop heeft indien de eigenaar van de vrederechter de machtiging heeft verkregen om het pachtgoed te verkopen zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend. De rechter verleent deze machtiging slechts indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren. Om de ernst van de aangevoerde redenen te beoordelen laat de rechter zich onder meer leiden door de bepalingen van artikel 7 betreffende de redenen van opzegging.

Deze opzeggingsredenen zijn:

- De eigen uitbating door de verpachter, zijn echtgeno(o)te, zijn kinderen of die van zijn echtgeno(o)t(e) of zijn schoonkinderen of die van zijn echtgeno(o)t(e);
- Het voornemen van de verpachter om percelen samen te voegen;
- De ruil van percelen;
- De verdeling van het bedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven;
- De grondige wijziging in de gezinssamenstelling van de pachter zodanig dat de bedrijfsmogelijkheden van het pachtgoed bedreigd zijn;
- De waardevermindering van het pachtgoed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het ten laste van de pachter komende onderhoud van de gepachte gebouwen;
- Zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;
- Veroordeling van de pachter wegens daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk kunnen maken;
- De aanwending van percelen voor doeleinden van algemeen belang door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon;
- De aanwending van de percelen als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, mits zij wegens hun ligging op het ogenblik van de opzegging als zodanig moeten beschouwd worden.

Maar de rechter moet zich niet beperken tot deze redenen. Ook andere redenen mogen aangevoerd worden.

Speculatieve redenen.

Een pachter pachtte een perceel grond van ongeveer 15a dat deel uitmaakte van groter blok van ongeveer 51a.. De pachter had een recht van voorkoop op de 15a die hij pachtte maar niet op het volledig blok. De verpachter wou zijn eigendom als één blok verkopen en verzocht daarom machtiging van de Vrederechter om het gepacht perceel te verkopen zonder aan de pachter een recht van voorkoop te geven. De verpachter wierp op dat, als hij voor het verpacht perceel van 15a

een recht van voorkoop moest geven, hij zijn eigendom dan in kavels moest trekken, die kavels zouden moeten opgemeten en bepaald worden. Er zou voor een kavel ook een ingeslotenheid ontstaan zodat op één van die kavels over een lengte van 29,40 meter een erfdienstbaarheid van doorgang zou moeten vastgelegd worden. De verpachter stelde dat dit alles zoveel kosten voor hem meebracht dat, als men de belangen tussen de pachter en hemzelf afweegt, zijn belang hoger moest ingeschat worden. De Vrederechter gaf de verpachter gelijk en verleende machtiging om het pachtperceel van 15a te verkopen zonder dat aan de pachter het recht van voorkoop moest aangeboden worden. Maar de pachter ging in beroep. Het bleek nl. dat, alvorens de verpachter de procedure instelde, hij aan de pachter voorgesteld had om het volledig perceel van 51a aan te kopen tegen 20.000 euro. De pachter was daar niet op ingegaan.

In het vonnis van 10 november 2009 heeft de rechtbank van Doornik het vonnis van de Vrederechter hervormd en beslist dat speculatieve redenen geen ernstige redenen zijn om het voorkooprecht van de pachter te ontnemen. De rechtbank oordeelde dat niet enkel de economische belangen van de verpachter moeten beoordeeld worden maar dat bovenal de belangen van de pachter moeten primeren. De aanbieding van het voorkooprecht aan de pachter blijft volgens de rechtbank de regel die niet ondergeschikt mag gemaakt worden aan de speculatieve en economische belangen van de verpachter.

### Bedrijfszekerheid.

Het voorkooprecht is ingevoerd om de pachter een bedrijfszekerheid te bieden. Daarom is niet elke "benadeling" van de verpachter voldoende om het recht van voorkoop van de pachter te ontnemen. De rechter zal de belangen van de beide partijen afwegen en, zoals het vonnis van de rechtbank van Doornik benadrukt, het belang van de pachter laten primeren boven dit van de verpachter. Het is aan de verpachter om, als hij de procedure instelt, het bewijs te leveren van de ernst en de gegrondheid van zijn vordering.

Zo kan de rechter zich laten leiden door het feit dat de verkoper in blok wil verkopen, dat het gepacht perceel bij afzonderlijke verkoop ingesloten komt te liggen zodat een doorgangsweg moet gevestigd worden naar de openbare weg en de kosten om die in te richten te hoog zijn enz.

De rechter zal ook rekening houden met de leeftijd van de pachter. Als de pachter reeds gepensioneerd is en geen opvolgers heeft, zal de rechter dit overwegen. Een pachter die het recht van voorkoop uitoefent voor hemzelf moet het pachtgoed nog gedurende vijf jaar uitbaten. Als hij zijn recht van voorkoop overdraagt aan een derde, moet hij het pachtgoed nog gedurende 9 jaar uitbaten. Als de pachter reeds 80 jaar oud is kan men moeilijk verwachten dat hij het pachtgoed ook nog tot zijn 89 jaar bedrijfsmatig zal uitbaten.

Waar het op neerkomt is dat de rechter een grote beoordelingsvrijheid heeft en elke feitelijke situatie afzonderlijk beoordeeld wordt. Het is niet omdat de rechtbank in Doornik in dit individueel geval besliste dat de pachter zijn recht van voorkoop behoudt, dat dit altijd beslist wordt.

Ongetwijfeld heeft de rechtbank er rekening mee gehouden dat de verpachter voor het instellen van de procedure aan de pachter het voorstel deed om het perceel in blok aan te kopen voor 20.000 euro. De verpachter had er beter aan gedaan om geen voorstel tot aankoop te doen maar om eerst te laten berekenen wat het prijsverschil is tussen de verkoop in één blok en de verkoop in kavels, wat de inrichting van de erfdienstbaarheid van doorgang kost, wat de afpaling van de percelen kost en welke kosten er moeten gemaakt worden om aan de pachter het recht van voorkoop te kunnen aanbieden. Als die kosten veel te hoog zijn in verhouding tot de haalbare verkoopprijs voor het geheel, zal de rechtbank daar zeker rekening mee houden.