

Landbouwer in bijberoep

Meer en meer landbouwers oefenen hun beroep uit in bijberoep. Heeft dit invloed op de rechten als pachter?

Gelding van de Pachtwet.

De pachtwet is toepasselijk op de verhuring van gronden en gebouwen die de pachter hoofdzakelijk gebruikt in zijn landbouwbedrijf. De wet maakt geen onderscheid tussen een landbouwer in hoofdberoep en een landbouwer in bijberoep. De enige vereiste voor toepassing van de Pachtwet is dat de landbouwer-pachter de gronden en gebouwen in hoofdzaak moet gebruiken in zijn landbouwbedrijf. Onder landbouwbedrijf wordt verstaan de bedrijfsmatige uitbating van de gronden en gebouwen met het oog op het voortbrengen van landbouwproducten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop. In de zin van de Pachtwet moet de landbouwuitbating van de pachter een winstgevende uitbating zijn. Dat wil niet zeggen dat de pachter geen verlies mag lijden, wel dat de exploitatie winstgevend moet kunnen zijn. Als de pachter zware investeringen doet en daardoor enkele jaren verlies lijdt, blijft de pachtwet van toepassing. Het is alleen als de uitbating redelijkerwijze niet meer tot winst kan lijden, bv. als de pachter zijn bedrijf afbouwt, dat de verpachter de pachtontbinding zou kunnen vorderen. De landbouwactiviteit mag niet verworden tot een hobby. Het moet een bedrijfsmatige activiteit blijven, waar de pachter bijdragen betaalt in de sociale zekerheid, een BTW-nummer heeft, belastingen betaalt als landbouwer enz. In de meeste gevallen zal de landbouwer meer verdienen met zijn ander beroep. Dit heeft geen belang voor zover hij een landbouwinkomen verwerft dat meer is dan het inkomen dat hij uit een hobby zou halen.

Recht van voorkoop.

Als het pachtgoed verkocht wordt, heeft de pachter het recht om als eerste te kopen. Ook hier speelt het geen rol of hij landbouwer is in hoofdberoep of in bijberoep. Met uitzondering van de gevallen die de Pachtwet uitdrukkelijk voorziet onder artikel 52 Pachtwet, heeft de pachter altijd een recht van voorkoop. Als de pachter landbouwer is in bijberoep, zou de verpachter wel een procedure kunnen instellen voor de Vrederechter en machtiging kunnen vragen om het pachtgoed te verkopen zonder aan de pachter een recht van voorkoop te moeten geven. Dat zou bv. kunnen als de pachter gepensioneerd is of als zijn landbouwactiviteit bijkomstig geworden is. Maar het is niet omdat een pachter landbouwer is in bijberoep, dat de rechter die machtiging automatisch zal verlenen. Als de landbouwexploitatie van de pachter een winstgevende uitbating is en voldoet aan de bepalingen van de pachtwet, zal de vrederechter die machtiging niet verlenen. De rechter zal een onderzoek instellen naar de aard van de bedrijfsuitbating. Als die minimaal is en verworden tot een hobby, kan de rechter machtiging verlenen aan de verpachter om het pachtgoed te verkopen zonder aan de pachter een recht van voorkoop te moeten aanbieden.

Pachtopzegging.

Artikel 7,1 van de Pachtwet voorziet dat de verpachter bij het verstrijken van elke pachtperiode een einde kan maken aan de pacht om zelf het pachtgoed uit te baten of de uitbating ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, afstammelingen of schoonkinderen. De opzegging kan betrekking hebben op het volledig pachtgoed zowel als op een deel ervan. Als de pachter bv. een hoeve en gebouwen pacht samen met gronden, dan kan de verpachter de opzegging alleen geven voor de gronden. Het speelt daarbij geen rol of de pachter na de opzegging nog een leefbaar bedrijf overhoudt of niet.

Onder gelding van artikel 8 van de Pachtwet kan de verpachter vanaf de derde pachtperiode pachtopzegging geven voor eigen uitbating of uitbating door zijn kinderen, echtgenoot,

schoonkinderen en bloedverwanten tot en met de vierde graad. In dat geval moet de opzegging betrekking hebben op alle pachtgoederen die de pachter van hem pacht. Ook hier speelt het geen rol of de pachter na de opzegging nog een leefbaar bedrijf overhoudt of niet.

Bij pachtopzegging heeft het wel belang of de pachter landbouwer is in bijberoep dan wel in hoofdberoep. Als de pachter landbouwer is in hoofdberoep, kan de rechter de opzegging voor persoonlijke exploitatie slechts geldig verklaren indien het exploiteren van het landbouwbedrijf, waarin de goederen waarvoor opzegging gegeven is zullen worden geëxploiteerd, een overwegend deel van de beroepsactiviteit zal uitmaken van de begunstigde van de pachtopzegging. Dit betekent niet dat de begunstigde van de pachtopzegging landbouwer moet zijn in hoofdberoep, wel dat zijn landbouwactiviteit een overwegend deel van zijn beroepsactiviteit moet uitmaken. Als de begunstigde van de pachtopzegging bv. leraar is in hoofdberoep en hij gemiddeld 21 uur per week lesgeeft en 3 maanden vakantie heeft op een jaar, dan kan de rechter de opzegging toch geldig verklaren. De begunstigde zal dan wel landbouwer zijn in bijberoep maar hij zal het overwegend deel van zijn arbeidstijd aan landbouw besteden.

Als opzegging gegeven wordt ten voordele van een landbouwer in bijberoep, moet de rechter nagaan of de landbouwactiviteit het overwegend deel van zijn activiteit zal uitmaken. Het Hof van cassatie heeft een vonnis verbroken waarin de rechter besliste dat de toekomstige landbouwexploitatie “waarschijnlijk” een overwegend deel van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant zou uitmaken. De rechter had die “waarschijnlijkheid” opgemaakt uit de loutere beweringen van de opzeggevende verpachter en wat het Hof van cassatie onvoldoende achtte. De rechter moet dus wel degelijk een onderzoek instellen.

Bedrijfsoppervlakte

Als de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de rechter weigeren om de opzegging geldig te verklaren, wanneer de totale geëxploiteerde oppervlakte van het landbouwbedrijf van de aanstaande exploitant boven de door de Koning bepaalde maximale oppervlakte komt te liggen. Die oppervlakten worden ten minste om de vijf jaar herzien en zijn afhankelijk van de streek en van de aard van de grond. Zo is de maximale oppervlakte in de provincie Antwerpen voor polders 100ha en voor gronden in de zandstreek en kempen 60ha. In de provincie Oost-Vlaanderen is dit maximaal 100ha voor polders en zandleemstreek, 60ha voor zandstreek en 125ha voor leemstreek. In de provincie West-Vlaanderen is dit 100ha voor gronden gelegen in de duinen en polders, 45ha voor de zandstreek, 75ha voor de zandleemstreek en 80ha voor de leemstreek. In de provincie Limburg is dit 60ha voor kempen, 100ha voor zandleemstreek, 125ha voor leemstreek en 80ha voor grasstreek.

Als de pachter landbouwer is in bijberoep, speelt het geen rol hoe groot de bedrijfsoppervlakte van de begunstigde van de opzegging zal zijn.

Advocaten J. Meersman & A. Van Keer
Specialisten Pacht- en Landbouwrecht
Willem Tellstraat 22– 9000 Gent
T (09)225 80 30 – F (09)225 73 26
meersman.vankeer@adv-mvk.be