

PACHTOPZEGGING VOOR VETMESTERIJ-UITBATING.

Industriële vetmesterijen worden uitgesloten van toepassing van de Pachtwet. Als pachtopzegging gegeven wordt voor de toekomstige uitbating in een industriële vetmesterij, is die opzegging wel geldig.

Industriële fokkerij.

Een industriële vetmesterij of fokkerij is een bedrijf waar intensief dieren vetgemest of gefokt worden. Als de dieren niet gevoederd worden van de bodemopbrengst van het bedrijf maar uitsluitend met door derden aangeleverd veevoeder, valt die industriële fokkerij op grond van artikel 2,1° van de Pachtwet buiten toepassing van de Pachtwet. Dit betekent dat, als de vetmester gebouwen huurt om er zijn dieren in vet te mesten, de gewone huurwet van toepassing is. De vetmester-huurder heeft geen recht van voorkoop, de huurtijd en huurprijs zijn vrij enz.

Maar zodra de vetmester dieren fokt die nuttig zijn voor de landbouw en daarbij ook een landbouwbedrijf uitbaat, gaat het om een gemengd bedrijf. De vetmesterij maakt dan deel uit van het ruimer landbouwbedrijf. Als die landbouwer-vetmester dan loodsen of gebouwen huurt om het vee in af te mesten, is de Pachtwet wel toepasselijk op de verhuring van de loodsen en gebouwen.

In praktijk heeft deze bepaling reeds aanleiding gegeven tot veel betwistingen. Sommige Vrederechters oordeelden zelfs dat, omdat de landbouwer alle veevoeder van derden betrok, hij a-priori als een industrieel vetmester moest beschouwd worden. De verhuring van de gebouwen viel dan a-priori niet onder toepassing van de Pachtwet en wat onjuist is. De rechter moet altijd nagaan of er al dan niet sprake is van een "gemengd" bedrijf, waar niet alleen vee vetgemest wordt met voeder dat uitsluitend van derden betrokken wordt, en waar ook nog landbouwproducten geproduceerd worden. In dat geval geldt de uitsluiting van artikel 2,1° Pachtwet niet en valt de verhuring wél onder toepassing van de Pachtwet;

Pachtopzegging.

Omdat de uitbating van een industriële vetmesterij niet onder toepassing van de Pachtwet valt, ging men er van uit dat een eigenaar aan zijn pachter geen pachtopzegging kon geven voor de uitbating van een industriële fokkerij. "

Alhoewel artikel 7 en 8 van de Pachtwet voorzien dat de verpachter pachtopzegging kan geven voor "eigen exploitatie" door hemzelf, zijn echtgenote en zijn afstammelingen meende men dat de industriële veeteelt niet als een "eigen exploitatie" kon beschouwd worden. De Vrederechters verklaarden de pachtopzegging voor toekomstige uitbating van een industriële vetmesterij ongeldig.

Een verpachter die industrëel varkenskweker was, gaf opzegging aan zijn pachter om het pachtgoed zelf te exploiteren in zijn landbouwuitbating. De pachter was landbouwer in hoofdberoep. Hij betwistte de geldigheid van de opzegging en wierp op dat, nu hij pachter was in hoofdberoep, de toekomstige landbouwactiviteit van de verpachter een overwegend deel van zijn activiteit moest uitmaken.

Artikel 12,6 derde lid van de Pachtwet voorziet inderdaad dat, als pachtopzegging gegeven wordt aan een pachter die landbouwer is in hoofdberoep, de landbouwactiviteit van diegene voor wie de opzegging gegeven wordt een overwegend deel van zijn activiteit moet uitmaken. Als dat niet het geval is, is de opzegging ongeldig. Omdat de verpachter industriële varkenskweker was in hoofdberoep, stelde de pachter dat, nu de industriële vetmesterij niet onder toepassing van de pachtwet valt en dus niet als landbouwbedrijf mag beschouwd worden, de landbouwactiviteit niet het overwegend deel van zijn beroepsactiviteit zou uitmaken.

De rechtbank van eerste aanleg te Brugge gaf de pachter gedeeltelijk gelijk en stelde een schatter aan om te onderzoeken welke activiteit van de verpachter als overwegend zou kunnen beschouwd worden, of zijn landbouwactiviteit, of zijn varkenskwekerij. Indien zijn varkensvetmesterij het overwegend deel van zijn activiteit zou uitmaken, zou de rechtbank de opzegging ongeldig verklaren omdat een vetmesterij niet onder toepassing van de Pachtwet valt.

De verpachter ging niet akkoord met het vonnis en tekende cassatie aan.

In een arrest van 24 oktober 2008 verbrak het Hof van cassatie het vonnis van de rechtbank van Brugge. Het Hof van cassatie stelde dat de geldigverklaring van de pachtopzegging niet mag afhangen van de vraag of de varkenskwekerij al dan niet grondgebonden is. Het Hof besliste dat de veeteelt een tak is van de landbouw en dat de varkensteelt tot de veeteelt behoort zodat het bedrijf waar aan varkensteelt gedaan wordt als een landbouwbedrijf moet beschouwd worden. Als dus een opzegging gegeven wordt voor eigen exploitatie en die exploitatie is een industriële vetmesterij, dan is de opzegging geldig.

Als een landbouwer opzegging geeft voor eigen exploitatie en als hij naast landbouwer ook varkenskweker is, speelt het geen enkele rol waaraan hij het overwegend deel van zijn tijd zal besteden. De opzegging is hoe dan ook geldig.