

Rolnummer 2501
Arrest nr. 114/2003 van 17 september 2003

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 48*bis* van de pachtwet (artikel 31 van de wet van 7 november 1988 tot wijziging van de wetgeving betreffende de pacht en de beperking van de pachtprizen), gesteld door de Rechtbank van eerste aanleg te Brugge.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters A. Arts en M. Melchior, en de rechters P. Martens, R. Henneuse, M. Bossuyt, E. De Groot en J.-P. Moerman, bijgestaan door de griffier L. Potoms, onder voorzitterschap van voorzitter A. Arts,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij vonnis van 28 juni 2002 in zake A. Lust en M. Traen tegen P. Mouriau de Meulenacker, waarvan de expeditie ter griffie van het Arbitragehof is ingekomen op 19 juli 2002, heeft de Rechtbank van eerste aanleg te Brugge de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 48*bis* van de pachtwet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet alwaar het bepaalt dat de pachter die zijn voorkooprecht heeft overgedragen overeenkomstig artikel 48*bis* van de pachtwet anders wordt behandeld dan de pachter die zelf zijn voorkooprecht heeft uitgeoefend overeenkomstig artikel 47 van de pachtwet ? De ongelijke behandeling bestaat erin dat de schadevergoeding die de pachter in het eerste geval moet betalen 50 % (artikel 48*bis* van de pachtwet) en in het andere geval 20 % (artikel 54 van de pachtwet) van de verkoopprijs bedraagt en dat in het eerste geval een verbod van overdracht van exploitatie van negen jaar wordt opgelegd terwijl in het andere geval een verbod van overdracht van exploitatie van slechts vijf jaar wordt opgelegd. »

Memories zijn ingediend door :

- P. Mouriau de Meulenacker, wonende te 1050 Brussel, E. Clausstraat 12, bus 4;
- A. Lust en M. Traen, wonende te 8490 Stalhille, Nachtegaalstraat 19;
- de Ministerraad.

A. Lust en M. Traen hebben een memorie van antwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 11 juni 2003 :

- zijn verschenen :
 - . Mr. B. Naeyaert, advocaat bij de balie te Brugge, voor A. Lust en M. Traen;
 - . Mr. I. Snick, advocaat bij de balie te Brugge, voor P. Mouriau de Meulenacker;
 - . Mr. O. Vanhulst, tevens *loco* Mr. P. Hofströssler, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;
- hebben de rechters-verslaggevers E. De Groot en J.-P. Moerman verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

De voorschriften van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden in acht genomen.

II. De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil

De geïntimeerde voor de Rechtbank van eerste aanleg te Brugge was eigenaar van een hofstede. Aanvankelijk werd die hofstede door de geïntimeerde verpacht aan het echtpaar Traen-Vandycke, die er tevens woonden. Op 1 oktober 1984 droegen zij de pacht over aan de appellanten, zijnde hun dochter, M. Traen, en haar echtgenoot, A. Lust, overeenkomstig artikel 35 van de pachtwet van 4 november 1969 (hierna « pachtwet » genoemd) maar zij bleven zelf in de hofstede wonen. Op 9 februari 1990 sloot de geïntimeerde met betrekking tot de hofstede een onderhandse verkoopovereenkomst, onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het recht van voorkoop door de appellanten. Aan de laatstgenoemden werd het recht van voorkoop aangeboden en op 26 maart 1990 lieten zij weten dat zij hun recht van voorkoop hadden overgedragen aan M. Rots. Op 4 mei 1990 werd de hofstede verkocht aan M. Rots die ook effectief in de hofstede kwam wonen.

Op 29 december 1998 werden de appellanten door de geïntimeerde gedagvaard voor de vrederechter tot betaling van een bedrag van 1.750.000 frank op grond van artikel 48*bis* van de pachtwet wegens de niet verdere exploitatie van de hofstede. De vrederechter achtte die vordering gegrond en veroordeelde de appellanten *in solidum* tot betaling.

Voor de verwijzende rechter voeren de appellanten onder meer aan dat artikel 48*bis* van de pachtwet het gelijkheidsbeginsel schendt omdat het een onverantwoord verschil in behandeling zou instellen tussen de pachter die zijn voorkooprecht zelf uitoefent en diegene die zijn voorkooprecht overdraagt, zowel wat de sanctie betreft als wat de periode betreft waarin de pachter zich dient te houden aan het verbod om de exploitatie over te dragen. Volgens de geïntimeerde vindt het gemaakte onderscheid zijn verantwoording in het gegeven dat in geval van artikel 48*bis* van de pachtwet de kans op misbruiken veel groter is dan bij het zelf uitoefenen van het voorkooprecht door de pachter en lijdt de verkoper in die hypothese tevens een grotere schade : de sanctie opgelegd in artikel 48*bis* van de pachtwet zou een door de wetgever verantwoorde anti-speculatieve maatregel zijn.

De Rechtbank stelt hierop bovenvermelde prejudiciële vraag.

III. In rechte

- A -

A.1. De geïntimeerde wenst het in de prejudiciële vraag aangehaalde onderscheid in behandeling te verklaren. Wanneer de pachter zelf zijn recht van voorkoop uitoefent en het goed zelf koopt, moet hij een zware financiële inspanning leveren om het goed zelf aan te kopen : het risico dat hij met de exploitatie van het goed zal stoppen om ze over te dragen aan een derde zal gering zijn. In dat geval zou hij immers een zwaar financieel verlies lijden daar de wettelijke pachtprijs normaal niet eens 1 pct. vertegenwoordigt van het kapitaal dat hij heeft uitgegeven voor de koop. Om die reden heeft de wetgever volgens de geïntimeerde de duur van de verplichte exploitatie beperkt tot vijf jaar en de sanctie vastgesteld op 20 pct. van de verkoopprijs.

Wanneer de pachter daarentegen zijn recht van voorkoop overdraagt aan een derde, dan moet hij geen enkele financiële inspanning doen maar krijgt hij integendeel dankzij het optreden van die derde de mogelijkheid om het pachtgoed zelf te exploiteren gedurende negen jaar. In een dergelijke hypothese heeft de wetgever volgens de geïntimeerde misbruiken willen tegengaan : het is immers niet denkbeeldig dat een pachter die reeds op leeftijd is, zijn recht van voorkoop tegen een flinke vergoeding zou overdragen aan een derde, die op die manier een hoeve die vrij is van pacht zou kunnen aankopen tegen een gunstige prijs, gelet op het recht van voorkoop. Om dergelijke praktijken tegen te gaan heeft de wetgever de « oneerlijke pachter » willen bestraffen met een afschrikwekkende schadevergoeding van 50 pct. van de verkoopprijs en de plicht het goed te exploiteren gedurende negen jaar.

De geïntimeerde is bijgevolg van mening dat het bekritiseerde onderscheid in behandeling geen schending inhoudt van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet maar integendeel gerechtvaardigd voorkomt.

A.2. Het criterium van onderscheid tussen de in de prejudiciële vraag aangegeven categorieën is volgens appellanten weliswaar objectief maar niet relevant. Zij menen dat het verschil in risico op misbruiken niet aanwezig is : een pachter zou in beide situaties kunnen speculeren op een meerwaarde van een onverpachte hoeve in vergelijking met een hoeve waarop pachtrechten zijn gevestigd. Een pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen zou tegen een vergoeding afstand kunnen doen van zijn pachtrechten, derwijze dat de derde aan wie het voorkooprecht is overgedragen, de hoeve vrij van pacht kan bezitten en ze dan zelf in gebruik kan nemen. Een pachter die zelf zijn voorkooprecht heeft uitgeoefend zou eveneens een meerwaarde kunnen creëren door het aangekochte goed tegen een meerprijs te verkopen, vrij van pacht, terwijl hij het zelf voor een mindere prijs heeft kunnen kopen omdat het verpacht was. Volgens de appellanten zal de meerwaarde in beide situaties dezelfde zijn vermits het dezelfde waarde is die zal kunnen worden gevaloriseerd, namelijk het vrij van landbouwpacht zijn van het goed, de ene keer in de vorm van een vergoeding voor de vrijgave en de andere keer in de vorm van een meerprijs voor het verpachte goed. Zij wijzen erop dat ook in het geval waarin de pachter zelf het onroerend goed aankoopt, de gelden aan de pachter kunnen worden voorgeschoten door een derde-koper wanneer die partijen een overeenkomst tot doorverkoop hebben gesloten.

Zij menen dat het gevaar voor misbruiken zelfs hoger is bij een uitoefening van het recht van voorkoop door de pachter zelf dan bij een overdracht van het voorkooprecht, vermits in dit laatste geval de derde-koper gebonden is door de pachthernieuwing van negen jaar die ingevolge artikel 48*bis* van de pachtwet ontstaat. Zij wijzen erop dat ingevolge artikel 56 van de pachtwet alle overeenkomsten waarbij de pachter afstand doet van zijn rechten hem verleend overeenkomstig artikel 48*bis* van de pachtwet voor niet bestaande worden gehouden. Een derde-koper zou volgens hen grote risico's nemen wanneer hij zou speculeren op het feit dat de pachter zich niet op zijn nieuwe pachtperiode van negen jaar zou beroepen. Een koper die daarentegen van de pachter zelf koopt, kan de vrijwaringsplicht tegen de pachter aanvoeren wanneer deze het goed niet zou vrijgeven overeenkomstig de verkoopovereenkomst. Zij besluiten dat een pachter op leeftijd beter zelf koopt, eventueel met door een derde voorgeschoten gelden, waarna het goed na vijf jaar vrijkomt.

Zij zijn ten slotte van mening dat de straf die wordt opgelegd, zijnde 50 pct. van de verkoopprijs, draconisch is en buiten alle proportie, zodat het evenredigheidsbeginsel wordt geschonden.

A.3.1. De Ministerraad wijst erop dat de wetgever twee onderscheiden categorieën in het leven heeft geroepen, zijnde de pachter die zijn voorkooprecht persoonlijk uitoefent en de pachter die zijn voorkooprecht aan een derde overdraagt, en is van oordeel dat het onderscheidingscriterium dienaangaande, namelijk of de pachter al dan niet zelf eigenaar van de gepachte gronden wordt, objectief en redelijk is.

De hoofddoelstelling van de wetgever bestond volgens de Ministerraad erin de bedrijfszekerheid van de pachter te waarborgen en daaraan gekoppeld de misbruiken tegen te gaan die beogen de regelen van het gestelde doel af te wenden. Wat de eerste categorie van pachters betreft, namelijk diegenen die hun voorkooprecht zelf uitoefenen en eigenaar worden, heeft de wetgever gemeend dat, gelet op de aantasting van de contractsvrijheid van de oorspronkelijke verpachter, de pachter verplicht wordt om het goed persoonlijk gedurende vijf jaar daadwerkelijk te exploiteren, zulks op straffe van een schadevergoeding van 20 pct. van de verkoopprijs. Wat betreft de tweede categorie van pachters, namelijk diegenen die hun voorkooprecht aan een derde overdragen en waarbij deze derde eigenaar wordt van de goederen die de pachter voordien pachtte, heeft de wetgever aan die derde de verplichting opgelegd om de pachter gedurende negen jaar de mogelijkheid te bieden de exploitatie effectief en persoonlijk verder te zetten : aan de overdracht van het recht van voorkoop heeft de wetgever van rechtswege een pachtvernieuwing ten voordele van de pachter verbonden teneinde diens bedrijfszekerheid te waarborgen. Komt de pachter die exploitatieverplichting niet na, dan moet hij een schadevergoeding van 50 pct. van de verkoopprijs aan de oorspronkelijke verpachter betalen. De Ministerraad meent dat het verschil in behandeling wat de exploitatieduur en de schadevergoeding die aan de verkoper dient te worden betaald verantwoord is, gelet op de verschillende hoedanigheid van de koper van de verpachte gronden, namelijk de pachter die het voorkooprecht zelf uitoefent en er eigenaar van wordt, dan wel pachter die zijn recht aan een derde overdraagt en dus pachter blijft. Het verschil in behandeling is dus objectief en pertinent.

A.3.2. Volgens de Ministerraad beoogde de wetgever, enerzijds, de bedrijfszekerheid van de pachter te bevorderen en, anderzijds, de grondspeculatie tegen te gaan. Het voorkooprecht vergroot naar mening van de Ministerraad zonder enige twijfel de bedrijfszekerheid van de pachter vermits hij *in fine* steeds kan beslissen om het goed dat hij pacht aan te kopen. Zelfs wanneer de pachter niet over de nodige fondsen beschikt om een dergelijk aankoop te financieren, beschikt hij over de mogelijkheid om zijn voorkooprecht aan een derde over te dragen zodat hij de zekerheid heeft dat hij gedurende minstens negen jaar de exploitatie zal kunnen voortzetten daar de pachtwet aan die overdracht van het voorkooprecht een pachthernieuwing van rechtswege verbindt. Die

pachthernieuwing vertolkt de doelstelling van de wetgever, namelijk het veilig stellen van de bedrijfszekerheid van de pachter.

Anderzijds, wenste de wetgever niet dat de pachter de gronden zou kopen met speculatieve doeleinden zodat hij volgens de Ministerraad de pachter de verplichting heeft opgelegd om, ongeacht wie het recht van voorkoop uitoefent, de aldus aangekochte gronden gedurende een bepaalde periode persoonlijk en effectief te exploiteren, op straffe van het betalen van een schadevergoeding aan de verpachter-verkoper.

De Ministerraad is van mening dat artikel 54 van de pachtwet tot doel heeft het misbruik van het recht van voorkoop door de pachter tegen te gaan. Ook artikel 48*bis* van de pachtwet wil misbruiken, zowel van de pachter als van de derde-koper, bij het overdragen van het recht van voorkoop tegengaan. Beide bepalingen hebben een daling van het aantal misbruiken, zowel van het recht van voorkoop als van de overdracht van dat recht tot gevolg gehad, zodat aan de legitimiteit van de doelstelling niet kan worden getwijfeld. De Ministerraad herinnert voorts eraan dat de sancties waarin die bepalingen voorzien niet *ipso facto* worden opgelegd en dat de pachter die om ernstige redenen in de onmogelijkheid verkeert om de exploitatie voort te zetten, zich vooraf tot de vrederechter kan wenden om die redenen te laten vaststellen.

A.3.3. De Ministerraad is van mening dat het onderscheidingscriterium pertinent is en de verhouding tussen de gehanteerde middelen en het nagestreefde doel redelijk is.

Wanneer de pachter zelf zijn voorkooprecht uitoefent, houdt dit een beperking in van het eigendomsrecht van de verpachter, die niet op de meest volstrekte wijze zijn eigendom kan genieten, zodat de wetgever de pachter de verplichting heeft opgelegd om gedurende vijf jaar daadwerkelijk zijn landbouwactiviteit voort te zetten en dit op straffe van een schadevergoeding van 20 pct. van de verkoopprijs.

Met de mogelijkheid tot overdracht van het recht van voorkoop aan een derde heeft de wetgever de pachter die zelf niet over de nodige financiële middelen beschikt, willen toestaan de continuïteit en stabiliteit van zijn landbouwbedrijf te verzekeren. De wetgever was in die hypothese evenwel extra beducht voor misbruiken vermits er meer belanghebbenden in het spel zijn, en heeft elk risico van grondspeculatie tussen de pachter en een derde-verkrijger willen uitschakelen. De Ministerraad wijst erop dat, ofschoon de wetgever bij de wet van 12 juni 1975 aanvankelijk voorzag in de betaling van een schadevergoeding van 20 pct. aan de verkoper indien de pachter de hem opgelegde voorwaarden niet nakwam, hij bij wet van 7 november 1988 die schadevergoeding heeft opgetrokken tot 50 pct. van de verkoopprijs. Er was immers vastgesteld dat het vaak rendabeler was de 20 pct.-vergoeding te betalen daar de meerwaarde van het verkochte goed, indien het pachtvrij kon worden doorverkocht, die 20 pct. ruim oversteeg. Bijgevolg achtte de wetgever het noodzakelijk het afschrikwekkende karakter van de schadevergoeding te verhogen. De Ministerraad besluit dat de wetgever aldus heeft kunnen voorkomen dat de overdracht van het recht van voorkoop en het recht van voorkoop zelf werden afgeleid van hun oorspronkelijke doelstelling, zijnde het verzekeren van de continuïteit en de stabiliteit van het landbouwbedrijf van de pachter die al dan niet zelf over de nodige financiële middelen beschikte.

A.4. In hun memorie van antwoord wensen de appellanten voornamelijk de argumenten van de Ministerraad te weerleggen. Zij betwisten niet de legitimiteit van een sanctie maar wel dat op vlak van de sanctieregeling een pertinent onderscheid kan worden gemaakt tussen de twee in de prejudiciële vraag onderscheiden categorieën van pachters. Zij herhalen dat een pachter zowel bij het zelf uitoefenen van het recht van voorkoop als bij het overdragen van het recht van voorkoop een meerwaarde kan realiseren. De som die een pachter moet betalen als hij zelf zijn recht van voorkoop uitoefent, kan immers ook worden gefinancierd door een derde-koper die aldus reeds na vijf jaar het goed vrij van pacht kan verwerven. Daarentegen is bij een overdracht van het voorkooprecht de derde-koper gebonden door een pachtperiode van negen jaar. Appellanten menen bijgevolg dat het gevaar voor misbruiken groter is in het eerste geval.

Zij stellen dat, indien men de redenering van de Ministerraad volgt, ook voor de pachter die zelf zijn voorkooprecht uitoefent, in een schadevergoeding van 50 pct. van de verkoopprijs zou moeten zijn voorzien. Zij kanten zich tevens tegen een systeem van forfaitaire schadevergoeding en menen dat het correcter zou zijn indien de schade effectief zou kunnen worden ingeschat.

Zij besluiten dat het doel dat in beide hypothesen wordt beoogd hetzelfde is maar dat de middelen verschillen. Zij menen dat er een wanverhouding bestaat tussen het nagestreefde doel en het gehanteerde middel in de hypothese waarbij een pachter zijn voorkooprecht aan een derde overdraagt.

- B -

B.1.1. De prejudiciële vraag betreft artikel 48*bis* van de pachtwet van 4 november 1969, zoals ingevoegd bij de wet van 12 juni 1975 en vervangen bij de wet van 7 november 1988, dat luidt :

« De pachter kan zijn recht van voorkoop voor het gehele goed, of voor een deel ervan indien hij het voor het overige deel zelf uitoefent, aan één of meer derden overdragen tegen de volgende voorwaarden.

Bij verkoop uit de hand geven de pachter en de derden gezamenlijk kennis van de overdracht en van de aanvaarding aan de notaris, overeenkomstig artikel 48, 1, tweede lid.

Bij openbare verkoping verklaart de pachter het recht van voorkoop over te dragen en de derde verklaart dit recht uit te oefenen tijdens de toewijzingszitting, overeenkomstig artikel 48, 2, tweede lid of naar aanleiding van de kennisgeving van de instemming binnen de termijn van tien dagen. De verkoper kan eisen dat de derde waarborg stelt.

In geval van toepassing van dit artikel ontstaat er van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter, ingaande op de verjaardag van de ingenottreding van de pachter die volgt op de datum van aankoop door de derde.

De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen onder de in dit artikel gestelde voorwaarden, mag gedurende een periode van negen jaar te rekenen vanaf het begin van de nieuwe pachtperiode, bedoeld in het derde lid, de exploitatie van het goed niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

Bij overtreding van deze bepaling is hij aan de verkoper een schadevergoeding, gelijk aan 50 % van de verkoopprijs van de betrokken percelen, verschuldigd, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen. »

B.1.2. De in het geding zijnde bepaling is vervat in paragraaf 11 van de pachtwet inzake « de vervreemding van het gepachte goed en het recht van voorkoop van de pachter » en betreft meer specifiek de overdracht van het voorkooprecht door de pachter.

Luidens artikel 47 van de pachtwet geniet de pachter bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom het recht van voorkoop hetzij voor zichzelf, hetzij voor de in dat artikel opgesomde begunstigde familieleden die daadwerkelijk aan de exploitatie van het goed deelnemen. Artikel 48 van de pachtwet regelt het recht van voorkoop bij verkoop uit de hand

(artikel 48.1) en bij openbare verkoping (artikel 48.2). Artikel 48*bis* van de pachtwet staat aan de pachter die niet zelf het voorkooprecht wenst te benutten, toe zijn voorkooprecht over te dragen aan een derde (artikel 48*bis*, eerste lid) en regelt de modaliteiten ervan bij verkoop uit de hand (tweede lid) en bij openbare verkoping (derde lid).

B.1.3. De gevolgen van de uitoefening van het recht van voorkoop respectievelijk de overdracht ervan zijn geregeld in de artikelen 54, eerste lid, van de pachtwet, respectievelijk 48*bis*, vierde en vijfde lid, van dezelfde wet.

Op grond van artikel 54, eerste lid, mag de pachter die zijn voorkooprecht zelf heeft uitgeoefend gedurende een periode van vijf jaar te rekenen van de aankoop het goed niet vervreemden noch mag hij gedurende die periode de exploitatie van het goed overdragen. Op dat verbod bestaan evenwel een aantal uitzonderingen (artikel 54, eerste lid, *in fine*; artikel 54, tweede lid; artikel 54, derde lid, *in fine*).

Artikel 48*bis*, vierde lid, van de pachtwet bepaalt dat in geval van overdracht van het recht van voorkoop aan een derde, van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter ontstaat, die ingaat op de verjaardag van de ingenottreding van de pachter die volgt op de datum van aankoop door de derde. Luidens het vijfde lid mag de pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen, de exploitatie van het goed niet overdragen gedurende een periode van negen jaar te rekenen vanaf het begin van de nieuwe pachtperiode. Ook op dat verbod bestaan een aantal uitzonderingen (artikel 48*bis*, vijfde lid, *in fine*; artikel 48*bis*, zesde lid, *in fine*).

B.1.4. De voorkoper die zich niet houdt aan de verplichtingen opgelegd door artikel 54 van de pachtwet moet aan de verkoper een schadevergoeding betalen gelijk aan 20 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen (artikel 54, derde lid, van de pachtwet). In geval van overtreding van het bepaalde in artikel 48*bis*, vijfde lid, is de pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen aan een derde een schadevergoeding gelijk aan 50 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen aan de verkoper verschuldigd (artikel 48*bis*, zesde lid, van de pachtwet).

B.2. De verwijzende rechter legt aan het Hof het verschil in behandeling voor tussen de categorie van pachters die hun recht van voorkoop zelf uitoefenen, enerzijds, en de categorie

van pachters die hun recht van voorkoop aan een derde overdragen, anderzijds, zowel op vlak van de - volgens de verwijzende rechter verplichte - exploitatieduur (respectievelijk vijf en negen jaar) als op vlak van de schadevergoeding die aan de verkoper dient te worden betaald (20 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen tegenover 50 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen).

B.3. De grondwettelijke regels van de gelijkheid en de niet-discriminatie sluiten niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het gelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer vaststaat dat er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.4. Het voorkooprecht werd bij wet van 1 februari 1963 ingevoegd om de eigendomsverwerving door de pachter te bevorderen en om aldus de continuïteit en de stabiliteit van landbouwbedrijven te verzekeren alsook om grondspeculatie tegen te gaan (*Parl. St.*, Senaat, 1961-1962, nr. 196/2, pp. 1-10; *Parl. St.*, Kamer, 1961-1962, nr. 400/3, p. 2).

Artikel 48*bis* werd door de wet van 12 juni 1975 in de pachtwet ingevoegd met de bedoeling om de pachter die niet zelf over de mogelijkheid beschikt te kopen of om een andere reden niet wenst te kopen, toe te staan een belegger te zoeken die wil investeren in landbouwgoederen en hem op die manier bedrijfszekerheid te bieden. Tegelijk was de wetgever beducht voor grondspeculatie en misbruiken bij de overdracht van het recht van voorkoop aan een derde. De toelichting bij het voorstel van wet luidde :

« De wet van 4 november 1969 kent, bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom, het recht van voorkoop toe aan de pachter of aan zijn afstammelingen die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen (art. 47).

[...]

De vraag kan echter worden gesteld of de huidige wet het mogelijk maakt dit doel te bereiken. Tot wat dient het immers een dergelijk voordeel aan een landbouwer toe te staan, indien hij niet over de nodige middelen beschikt om dat recht uit te oefenen? Een welmenende belegger zou die landbouwer zelfs niet kunnen ter hulp komen door het goed te kopen tegen de aan de pachter voorgestelde prijs en het hem verder te laten exploiteren, want dat zou feitelijk een overdracht zijn van het recht van voorkoop waarvan sprake in artikel 54.

Die bepalingen kunnen nadelige gevolgen hebben. Zo kan het gebeuren dat een landbouwer van zijn bedrijf letterlijk wordt weggejaagd door een andere landbouwer, die vaak een abnormaal hoog bod heeft gedaan.

Om aan dergelijke toestanden een einde te maken en de wet meer effect te doen sorteren, moet de overdracht van het recht van voorkoop worden georganiseerd. Opdat die overdracht echter geen aanleiding zou geven tot misbruiken, moeten er bepaalde voorwaarden aan verbonden worden [...]. » (*Parl. St.*, Kamer, B.Z. 1974, nr. 151/1, p. 1)

Bij wet van 7 november 1988 werd artikel 48*bis* van de pachtwet aangepast onder meer om « het afschrikkend karakter van die bepaling te verhogen » (*Parl. St.*, Kamer, 1981-1982, nr. 171/40, p. 112). Het bedrag van de schadevergoeding werd aldus opgetrokken van 20 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen naar 50 pct.

B.5. Het onderscheid tussen de twee in de prejudiciële vraag bedoelde categorieën van pachters berust op een objectief criterium. De pachter die zelf zijn recht van voorkoop uitoefent wordt eigenaar van de gronden, terwijl de pachter die zijn recht van voorkoop aan een derde overdraagt pachter van de verpachte gronden blijft.

B.6. Het criterium van onderscheid is pertinent ten aanzien van het doel van de wetgever om de pachter die zijn recht van voorkoop overdraagt aan een derde te verplichten zelf en op daadwerkelijke wijze het goed gedurende negen jaar uit te baten. Aldus wordt aan de pachter die om financiële redenen de verpachte goederen niet kan of niet wenst aan te kopen, gedurende een voldoende lange tijd - overeenstemmende met de normale minimale pachtijd van negen jaar (artikel 4 van de pachtwet) - bedrijfszekerheid verschaft. Doordat de negenjarige exploitatieplicht zowel de pachter als de derde-koper bindt, wordt hierdoor tevens vermeden dat de pachter misbruik zou maken van zijn recht tot overdracht van zijn voorkooprecht door al dan niet in samenspraak met de door hem uitgekozen derde te speculeren op de eventuele meerwaarde van de goederen indien deze voortijdig pachtvrij zouden worden. Ook de strenge sanctieregeling, waarbij aan de verkoper een forfaitaire schadevergoeding van 50 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen moet worden betaald, past in dat kader.

B.7. De wetgever vermocht de rechtsverhouding tussen de verpachter-verkoper en de pachter die zijn recht van voorkoop overdraagt aan een derde-koper stringenter te regelen dan de rechtsverhouding tussen de verpachter-verkoper en de pachter die zelf zijn recht van voorkoop uitoefent, zowel op het vlak van de exploitatieverplichting die aan de pachter wordt opgelegd als op vlak van de sanctieregeling. Dienaangaande dient te worden gewezen op de verklaring van de Minister in de Senaat die stelde dat « een langere termijn precies voorzien was omdat er wellicht meer kans op speculatie bestaat bij overdracht van het voorkooprecht aan een derde-koper » (*Parl. St.*, Senaat, 1974-1975, nr. 593/2, p. 3). Immers wordt de pachter die zelf zijn recht van voorkoop uitoefent eigenaar van de verpachte gronden, hetgeen op zich reeds bijdraagt aan de doelstelling van de wetgever, zijnde het verzekeren van de stabiliteit en de continuïteit van het landbouwbedrijf. In die hypothese kon de wetgever redelijkerwijze oordelen dat de kans op speculatie door een pachter die eigenaar wordt doorgaans beperkter zou zijn dan door een pachter-overdrager.

Gelet op de normale pachtijd die niet korter mag zijn dan negen jaar (*cf.* artikel 4 van de pachtwet), kan een exploitatieverplichting van negen jaar opgelegd aan de pachter-overdrager enkel zijn bedrijfszekerheid ten goede komen vermits zij hem toestaat zijn exploitatie voort te zetten en te investeren in de noodzakelijke nieuwe technologieën (*Parl. St.*, Senaat, 1974-1975, nr. 593/2, p. 2). Daarenboven beschikt hij over de mogelijkheid de exploitatie van de goederen over te dragen aan de in artikel 48*bis* opgesomde familieleden en kan hij, in geval van ernstige redenen, van de vrederechter machtiging krijgen om de exploitatie vroegtijdig te beëindigen of over te dragen.

Evenmin kan de forfaitaire schadevergoeding van 50 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen als onredelijk worden beschouwd. Gelet op de beperking van het eigendomsrecht van de verkoper die zich geconfronteerd ziet met een door de pachter gekozen koper en gelet op de doorgaans lagere verkoopprijs van verpachte goederen, is het niet onredelijk de verkoper te vergoeden in geval van misbruik van het recht tot overdracht van het voorkooprecht. Het forfaitair karakter van de schadevergoeding van 50 pct. is dienaangaande niet onredelijk, niet alleen omdat de werkelijk door de verkoper geleden schade doorgaans moeilijk in te schatten is maar vooral omdat het overeenstemt met de wil van de wetgever, om het afschrikwekkend karakter ervan te verhogen (*Parl. St.*, Kamer, 1981-1982, nr. 171/40, p. 112).

Het verschil in behandeling is in redelijkheid verantwoord.

B.8. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 48*bis* van de pachtwet van 4 november 1969 schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Aldus uitgesproken in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare terechtzitting van 17 september 2003.

De griffier,

De voorzitter,

L. Potoms

A. Arts