RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

XIIe KAMER

A R R E S T

nr. 228.512 van 25 september 2014
in de zaak A. 203.662/XII-7548

In zake: LV COSTERS - VAN DE WALLE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Opsommer
kantoor houdend te 9700 Oudenaarde
Gentstraat 152
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de GEMEENTE BEERNEM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Antoon Lust
kantoor houdend te 8310 Assebroek-Brugge
Baron Ruzettelaan 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 15 februari 2012, strekt tot de nietigverklaring van "de beslissing van 28 oktober 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem inzake de verhuring van landerijen per 1 oktober 2011 waarbij het perceel weiland, kadastraal gekend als Sie F., nr. 12p (Beverhoutsveld) wordt verpacht aan de heer [L.V.P.] […]."

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Rudi Van der Gucht heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 27 mei 2014.

Staatsraad Geert Debersaques heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jan Opsommer, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Antoon Lust, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Rudi Van der Gucht heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. De verzoekende partij is een landbouwvennootschap met als statutair doel de uitbating van een landbouwbedrijf. De maatschappelijke zetel is gevestigd aan de Hof ter Praet 4 te Beernem. Niet wordt betwist dat zij aldaar een landbouwbedrijf uitbaat.

Op 7 oktober 1999 ging het college van burgemeester en schepenen akkoord met de pachtoverdracht van Georges Costers aan Patrick

Costers van onder meer het perceel, kadastraal gekend sectie F, nr. 12a. Laatstgenoemde is thans beherend vennoot van de verzoekende partij.

3.2. Op 24 juni 2011 stelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem vast dat per 1 oktober 2011 vier percelen te verpachten zijn en beslist deze afzonderlijk te verpachten.

Het voorliggende geschil heeft enkel betrekking op een van deze percelen, namelijk het perceel weiland, sectie F, perceelnr. 12p, met een oppervlakte van 1ha 05a 00ca en een KI van 42 euro (hierna: te verpachten perceel). Volgens de verwerende partij maakt het te verpachten perceel deel uit van het Beverhoutsveld dat een gemeenterode is.

Niet wordt betwist dat het te verpachten perceel paalt aan het voornoemde perceel 12a.

3.3. Op 29 juli 2011 deelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem aan het publiek mede dat "volgende percelen, gelegen in het Beverhoutsveld, eigendom van het Gemeentebestuur, te pachten zijn volgen de modaliteiten van het verpachtingsreglement van het Beverhoutsveld, goedgekeurd in de gemeenteraadszitting van 1/09/1980, gewijzigd op 28/03/1983".

Het voornoemde reglement betreffende het "verpachten van landgoederen (Beverhoutsveld) Kohier van lasten en voorwaarden" (hierna: verpachtingsreglement van 1 september 1980) keurt - na gewezen te hebben "op de noodzaak om, met het oog op het verpachten van de landgoederen van de gemeente, inzonderheid de landerijen van het gemeentelijk domein Beverhoutsveld te reglementeren en daarvoor een kohier van lasten en voorwaarden vast te stellen" - "medegaand algemeen kohier van lasten en voorwaarden" goed. De voor het geschil relevante bepalingen van dit document luiden:

“Kohier van lasten en voorwaarden voor het verpachte van grondeigendommen toebehorend aan een openbaar bestuur

1. Algemene bepaling: Behoudens de bij dit lastenboek vastgestelde bijzondere bepalingen en afwijkingen valt de verpachting onder de algemene regelen van het Burgerlijk Wetboek, artikelen 1714 tot 1762, en inzonderheid de wet van 4 november 1969 […] tot wijziging van de pachtwetgeving
[…]
B. De prijs:
[…]
2. Bijzondere bepalingen:
Het verpachtend bestuur zal overgaan tot de verhuring uit de hand, indien meer dan één aanbod, tegen de door de wet toegelaten maximumprijs werd ingediend, rekening houdend met de onderstaande normen van voorkeur, waarvan de rangorde hierna wordt vastgesteld, aan de landbouwers die aan de volgende voorwaarden voldoen:
- landbouwer zijn in hoofdberoep.
- de gemeente bewonen.
- met een maximumleeftijd van 60 jaar indien hij geen opvolger heeft in rechtstreeks familieverband.
a) indien het één of meer losse percelen betreft:
1 aan de landbouwer wiens uitbating volledig het te verpachten perceel omsluit, ten ware dit perceel groter is dan 7 ha.
2 aan de landbouwer wiens hofplaats rechtstreeks paalt aan het te verhuren perceel en er niet van gescheiden is door een uitweg die door andere uitbaters wordt gebruikt.
3 aan de landhouwer die een perceel of percelen in gebruik heeft welke uitweg moeten verlenen aan het te verpachten perceel of die op dit perceel zelf uitweg moeten nemen.
4 aan de landbouwer die als pachter in der minne of gerechtelijk werd onteigend, ten gevolge van welke onteigening zijn uitbating werd verminderd tot minder dan 15 ha en waarvan de uitbatingszetel gelegen is in de gemeente van het te verpachten goed.
5 aan de landbouwer die aan het te verpachten perceel met zijn uitbating paalt, op voorwaarde dat het perceel op een normale wijze kan bereikt worden zonder dat een aanpassing van de plaatselijke toestand nodig is.
6 wanneer twee aanpalende pachters in aanmerking komen zal rekening gehouden worden met hun totale bedrijfsoppervlakte en de oppervlakte landerijen welke die pachters reeds van de gemeente in huur hebben,
De maximum oppervlakte welke iedere pachter evenwel op het Beverhoutsveld in huur kan krijgen wordt beperkt tot 7 ha.
7 aan de categorieën onder B hieronder.
[…]
3. Algemene bepalingen:
- iedere pachter, rechtstreekse aanpalende, die reeds over meer dan 7 ha landerijen in huur beschikt, kan enkel als huurder van een vrijgekomen

perceel in aanmerking worden genomen op voorwaarde dat hij vrijwillig afstand doet van een evenwaardig versnipperd perceel.
[…]".

3.4. Uit het proces-verbaal van 22 september 2011 van de opening van de aanbiedingen Beverhoutsveld blijkt dat voor het te verpachten perceel 35 aanbiedingen zijn ingediend, waaronder die van de verzoekende partij (nr. 21) en die van [L.V.P.] (nr. 28).

3.5. Op 28 oktober 2011 wijst het college van burgemeester en schepenen het te verpachten perceel toe aan [L.V.P.]. Deze beslissing is als volgt gemotiveerd:

"Betreft : Gemeenteëigendommen - Beverhoutsveld - verhuring van landerijen per 1.10.2011
Het College;
- Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 1.9.1980 houdende vaststelling van het algemeen kohier van lasten en voorwaarden voor het verpachten van landgoederen eigendom van de gemeente, gelegen in het Beverhoutsveld, welke uitwerking mag hebben ingevolge het schrijven van de heer Gouverneur dd. 29.10.1980, ref. 79/V/9/2; gewijzigd bij gemeenteraadsbeslissing dd. 30.11.1981 en 28.3.1983;
- Gelet op de met 1.10.2010 ingaande huuropzeggingen;
- Overwegende dat te verhuren percelen werden bekendgemaakt door aanplakking en persberichten verschenen in een plaatselijk dag- en weekblad en in het gemeentelijk informatieblad;
- Gelet op de ingekomen aanvragen en het terzake opgemaakt proces-verbaal van opening der aanbiedingen dd. 21.09.2010;
- Overwegende dat er voor de vrijgekomen percelen, waarbij meerdere aanvragers zich kandidaat stellen en die geen beroep kunnen doen op de bepalingen van de pachtwet of het voormelde verpachtingreglement (GR 1/09/1980), door het College van Burgemeester en Schepenen met volgende normen rekening gehouden wordt:
1° de maximum oppervlakte welke iedere pachter in huur kan krijgen is beperkt tot 7 ha;
2° de aanpalende pachters hebben voorrang, indien ze geen 7 ha in pacht hebben;
3° komen 2 aanpalende pachters in aanmerking dan wordt rekening gehouden met de oppervlakte land gelegen in het Beverhoutsveld en met de totale bedrijfsoppervlakte; Wanneer de opgegeven bedrijfsoppervlakten van potentiële pachters van dezelfde grootteorde zijn, dan wordt bijkomend de oppervlakte van de verzamelaanvraag 2011 bekeken. Dit is een officieel document dat door iedere landbouwer

jaarlijks moet ingediend worden bij de Vlaamse Overheid, Agentschap voor Landbouw en Visserij. Bij de toewijzing van de percelen wordt effectief rekening gehouden met de oppervlakte vermeld op dit officieel document.
4° een aanpalende pachter die reeds over 7 ha pacht beschikt kan als huurder in aanmerking komen als hij afstand doet van een gelijkwaardig perceel en mits de gepachte oppervlakte niet stijgt. Andere pachters mogen bovendien niet benadeeld worden;
5° dreven en ingeschreven waterlopen (2° en 3° cat.) alsook polderwaterlopen vormen een natuurlijke grens – er is geen recht van aanpalende;
6° de aanvrager moet de gemeente bewonen;
7° de aanvrager moet landbouwer in hoofdberoep zijn, in geval van twijfel worden de nodige attesten opgevraagd;
8° de max. leeftijd van de aanvrager is 60 jaar, indien hij geen bedrijfsopvolger heeft;
9° alle aanvragers met minder dan 1 ha pachtgoed in het Beverhoutsveld, worden op gelijke voet gesteld met de aanvragers die nog geen pacht hebben. Dit uit het oogpunt om alle bedrijfsleiders een kans te geven hun bedrijfsoppervlakte te laten groeien;
10° bij meerdere aanvragen, die aan bovengenoemde normen voldoen, wordt de bedrijfsoppervlakte de primaire norm voor toewijzing; ook hier wordt effectief rekening gehouden met de oppervlakte opgegeven op de verzamelaanvraag 2011.
11° worden als één bedrijf (bedrijfszetel) beschouwd: man-vrouw bedrijf (zelfde adres): […] vader/moeder-zoon bedrijf (zelfde adres): niet van toepassing;
12° landbouwers onteigend voor openbaar nut door een openbare instelling hebben voorrang als tengevolge van de onteigening de bedrijfsoppervlakte vermindert tot minder dan 15 ha;
13° De vrijgekomen percelen worden aangeboden per kadastraal nummer, om zoveel mogelijk bedrijfsleiders aan bod te laten komen – uitzondering wordt gemaakt voor kleinere samenhorende percelen;
14° Een kandidaat aanvrager die zich voor meerdere percelen kandidaat stelt, kan max. één perceel toegewezen krijgen, zodoende komen andere landbouwers aan bod;
- Overwegende dat van ieder te verpachten perceel een inventaris van de randbeplanting en de bestaande poelen opgemaakt is en dat het de bedoeling is dat deze door de nieuwe pachter in goede staat onderhouden worden;
- Overwegende dat het vervangen of aanbrengen van nieuwe duikers (opritten) met buizen van minstens 0,5 m ten laste is van de pachter;
- Overwegende dat de maximum toegelaten pachtprijs (KI x coëff.) door niemand wordt overschreden;
- Overwegende dat het onderhoud van de perceelsgrachten ten laste is van de pachter en dat ingeschreven waterlopen en grachten langs de dreven ten laste zijn van de overheid;
- Na bespreking;

BESLIST: eenparig
Art 1.- Met ingang van 1.10.2011 wordt:
1° het perceel weiland Sie F, nr. 12p, opp. 1 ha 05 a 00 ca, K.I.42, opgezegd door […], waarvoor 35 aanbiedingen werden ingediend, verpacht aan [L.V.P.], voor de jaarlijkse pachtprijs van 233,10 €.
De toewijzing aan [L.V.P.] omdat hij geen pachtland heeft in het Beverhoutsveld en bovendien de kleinste bedrijfsoppervlakte heeft van de aanvragers. Bovendien heeft [L.V.P.] na toewijzing van het perceel 1 ha 05a 00ca pachtland in het Beverhoutsveld, dus minder dan 7 ha.
[…].”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

4. De verwerende partij betwist in de memorie van antwoord het belang van de verzoekende partij bij de vordering. Volgens haar kan de nietigverklaring geen voordeel aan de verzoekende partij opleveren omdat, mede acht slaande op de aangevoerde middelen, de kans dat de verzoekende partij bij een herbeoordeling na een eventuele nietigverklaring, het te verpachten perceel krijgt toegewezen, totaal onbestaande is.

Zij ziet hiertoe twee redenen.

Allereerst is volgens de verwerende partij de verzoekende partij geen aanpalende van het te verpachten perceel via het perceel 12a, vermits dit perceel in pacht is aan de beherende vennoot van de verzoekende partij. De verzoekende partij geeft trouwens zelf aan dat zij, toen zij zich kandidaat stelde voor het te verpachten perceel, helemaal nog geen pachtster was in het Beverhoutsveld, maar dat haar beherende vennoot dit wel was en dit onder meer van het perceel 12a. De verzoekende partij kan aldus bezwaarlijk laten gelden dat na een eventuele vernietiging de verwerende partij het aangeboden perceel aan haar zou moeten toewijzen op grond van de voorkeursnorm B.2.a)5 van het verpachtingsreglement van 1 september 1980. Het is volgens de verwerende partij niet omdat de verzoekende partij, als landbouwvennootschap, de exploitatie

waarneemt van het aanpalende perceel 12a, dat zij voor het recht, althans wat landpacht betreft, als nabuur van de verwerende partij kan worden beschouwd. Uit artikel 838 van het wetboek van vennootschappen volgt volgens de verwerende partij immers dat de omstandigheid dat een pachter een landbouwvennootschap opricht in het kader waarvan hij zijn landbouwactiviteit (voortaan) uitoefent, aan de relatie verpachter-pachter niets wijzigt, met andere woorden de rechtspersoon blijft voor de eigenaar-verpachter een derde. Te dezen is het nog steeds de beherende vennoot die pachter is van het perceel 12a en die voor de verwerende partij als exploitant ervan moet worden aangezien. Dit volgt eveneens uit artikel 796 van het wetboek van vennootschappen, dat uitdrukkelijk bepaalt dat de "verplichtingen van de pachter voortvloeiend uit een pachtovereenkomst" evenmin het voorwerp van een inbreng *in natura* kunnen zijn. De verwerende partij besluit dat enkel de beherende vennoot pachter is van het perceel 12a en dat alleen die zich kan beroepen op nabuurschap.

Een tweede reden waarom na een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing de verzoekende partij niet kan hopen op toewijzing van het te verpachten perceel, is volgens de verwerende partij gelegen in het feit dat het Beverhoutsveld deel uitmaakt van de gemeenteroden die gemeentegoederen zijn in de zin van artikel 542 van het burgerlijk wetboek. Uit deze bepaling zoals die is uitgelegd door het Grondwettelijk Hof en het Hof van Cassatie, samen genomen met het verpachtingsreglement van 1 september 1980, volgt volgens de verwerende partij dat de verzoekende partij die een rechtspersoon is, geen "inwoner" is in de zin van artikel 542 van het burgerlijk wetboek, noch een "bewoner" is in de zin van het verpachtingsreglement van 1 september 1980. Beiden hebben kennelijk uitsluitend betrekking op natuurlijke personen, "inwoners" of "bewoners" van de gemeente. Dat uitsluitend "fysieke" inwoners in aanmerking komen blijkt overigens letterlijk uit de opgelegde leeftijdsgrens van 60 jaar "indien hij geen opvolger heeft in rechtstreeks familieverband". Als rechtspersoon heeft de verzoekende partij geen belang bij het beroep.

5. In de laatste memorie herneemt en expliciteert de verwerende partij haar voormelde excepties van gebrek aan belang bij het beroep.

Zij benadrukt dat de verzoekende partij hoe dan ook geen inwoner is van de gemeente. Het verpachtingsreglement van 1 september 1980 voorziet uitsluitend in verpachting aan fysieke personen die een bepaalde leeftijd niet hebben bereikt, hetgeen de verpachting uitsluit aan rechtspersonen. Dit is volgens de verwerende partij in het verleden ook nooit anders geweest, zoals blijkt uit de lijst van actuele pachters in het Beverhoutsveld. Die uitsluiting heeft volgens haar alles te maken met het feit dat de wetgever steeds een aanzienlijk belang heeft gehecht aan het *intuitu personae* karakter van de pachtovereenkomst en daarmee verbonden de plicht van de pachter tot persoonlijke exploitatie. Dit is de reden geweest waarom de wetgever er steeds van uit is gegaan dat een vennootschap geen pachter kon zijn. De wetgever van 7 november 1988 heeft enkel aan de landbouwvennootschap de mogelijkheid tot opzeg gegeven voor eigen gebruik. De uitsluiting van vennootschappen in de lijst van bevoorrechte personen aan wie de pachter zijn pachtrechten kan overdragen, wordt door het Hof van Cassatie zeer strikt toegepast hetgeen de verwerende partij illustreert aan de hand van rechtspraak.

Subsidiair zet de verwerende partij omstandig de draagwijdte uiteen van artikel 838, eerste lid, van het wetboek van vennootschappen en besluit dat, kortom, landbouwvennootschap of niet, voor de verwerende partij de beherende vennoot van de verzoekende partij de enige wettige exploitant of uitbater is van het perceel 12a. De oprichting van de landbouwvennootschap heeft aan de rechtsverhouding tussen de beherende vennoot en de verwerende partij totaal niets veranderd. De omstandigheid dat de kandidaatstelling van de verzoekende partij niet om die reden is afgewezen, is niet relevant.

Beoordeling

6. Luidens artikel 19, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan een annulatieberoep zoals bedoeld in artikel 14, § 1, van deze wetten, voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gebracht door elke partij die doet blijken van een benadeling of een belang.

Een verzoeker beschikt over dit rechtens vereiste belang indien twee voorwaarden vervuld zijn: hij dient door de bestreden administratieve rechtshandeling een persoonlijk, rechtstreeks, zeker, actueel en wettig nadeel te lijden en de eventueel tussen te komen nietigverklaring van die rechtshandeling moet hem een direct en persoonlijk voordeel verschaffen, hoe miniem ook. Dit voordeel moet in principe meer zijn dan de genoegdoening verbonden met het horen onwettig verklaren van de bestreden beslissing.

Het staat aan de Raad van State te oordelen of de verzoeker die een zaak voor de Raad brengt, doet blijken van een belang bij zijn beroep. De Raad van State dient er evenwel over te waken dat de belangvereiste niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze wordt toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010, punt B.4.3).

7. Wie zich kandidaat heeft gesteld voor het pachten of huren van een goed toebehorend aan een overheid, beschikt principieel over het vereiste belang om de nietigverklaring te vorderen van de beslissing waarbij die overheid het goed toewijst aan een andere aanbieder. Ingeval de bestreden beslissing wordt vernietigd, zal een nieuw besluit moeten worden genomen waarbij verzoeker een nieuwe kans krijgt om de pacht of de huur toegewezen te krijgen.

Komt hij evenwel niet in aanmerking voor het pachten of huren van een goed toebehorend aan een overheid, dan verschaft de eventueel tussen te komen nietigverklaring van die rechtshandeling hem in beginsel geen direct en persoonlijk voordeel, zodat diens beroep niet ontvankelijk is.

De exceptie afgeleid uit het feit dat de verzoekende partij een rechtspersoon is

8. De verwerende partij, die het best is geplaatst om de rechtstoestand van haar goederen te kennen, betoogt dat het te verpachten perceel deel uitmaakt van een gemeenterode, hetgeen niet wordt betwist door de verzoekende partij. De Raad van State gaat bij zijn onderzoek dan ook uit van deze niet door de partijen betwiste rechtstoestand van het te verpachten perceel.

De omstandigheid dat het te verpachten perceel deel uitmaakt van een zogenoemde gemeenterode, houdt in dat op de toewijzing ervan bij openbaar aanbod, zoals is geschied door de bestreden beslissing, de pachtwet niet van toepassing is (Cass. 16 mei 1974, *Arr.Cass.* 1974, 1032). Hieruit volgt dat, in de mate dat de verwerende partij ter adstructie van haar excepties steunt op en verwijst naar bepalingen van de pachtwet en de *ratio legis* ervan, die argumentatie niet dienend is.

9. Te dezen is de toewijzing en verhuring van het te verpachten perceel geschied "volgens de modaliteiten van het verpachtingsreglement van het Beverhoutsveld, goedgekeurd in de gemeenteraadszitting van 1/09/1980, gewijzigd op 28/03/1983". Een dergelijke akte is van reglementaire aard. De verdeling van de gemeenterode overeenkomstig dit reglement is aldus een verrichting die onderworpen is aan de regels van het administratief recht.

10. Luidens het hiervoor aangehaalde artikel B.2. van het verpachtingsreglement van 1 september 1980 gaat het verpachtend bestuur over tot verhuring aan "landbouwers" in hoofdberoep die de gemeente "bewonen" met een maximumleeftijd van 60 jaar indien de landbouwer geen opvolger heeft in rechtstreeks familieverband.

Het verpachtingsreglement van 1 september 1980 bepaalt het begrip "landbouwer" niet. Gelet op de *ratio legis* van dit reglement zoals die blijkt uit de aanhef ervan – met het oog op het verpachten van landgoederen en

daarvoor lasten en voorwaarden vast te stellen – wordt in deze context van verhuring van onroerende goederen, degene bedoeld die – in hoofdberoep – landbouw beoefent. De uitbatingsvorm waaronder deze activiteit geschied is niet bepalend. Weliswaar was zeker op het ogenblik waarop het verpachtingsreglement van 1 september 1980 tot stand kwam, de eenmanszaak de meest voorkomende rechtsvorm voor landbouwbedrijven of landbouwers, maar op zich belet zulks niet dat – in het licht van de maatschappelijke evolutie tot grotere samenwerkingsverbanden en die onder meer de wetgever tot regelgevend optreden noodzaakte door het instellen van de landbouwvennootschap (zie *Parl St.* Senaat, B.Z. 1977, nr. 49/2 en de *ratio legis* daartoe) – het reglementaire begrip ook in die zin kan worden geïnterpreteerd dat elke persoon, ongeacht of hij een natuurlijke dan wel een rechtspersoon is, die – in hoofdberoep – een landbouwbedrijf uitbaat, valt onder het begrip "landbouwer" in de zin van het verpachtingsreglement van 1 september 1980 en dit los van de vraag of een andere interpretatie de toets aan het gelijkheidsbeginsel wel zou doorstaan. De enige wettig mogelijke interpretatie houdt aldus in dat een rechtspersoon ook een landbouwer kan zijn en dat in hoofde van een rechtspersoon de voorwaarde "de gemeente bewonen" moet worden begrepen als er haar exploitatiezetel hebbend.

11. Ter adstructie van haar stelling dat op grond van het verpachtingsreglement van 1 september 1980 enkel natuurlijke personen kunnen pachten, verwijst de verwerende partij naar het aanzienlijke belang dat de wetgever heeft gehecht aan het *intuitu personae* karakter van de pachtovereenkomst, althans in de persoon van de verpachter, hetgeen zij omstandig illustreert.

Los van de vaststelling dat dit argument geen steun vindt in de tekst van het verpachtingsreglement van 1 september 1980 zelf noch in het administratief dossier, betreft deze argumentatie de aard en de rechtsgevolgen van een pachtovereenkomst in de zin van de pachtwet die – zoals hiervoor is vastgesteld – niet van toepassing is en dus te dezen niet dienend is. Is dit evenmin, het argument dat het "in het verleden ook nooit anders [is] geweest": een gebruik al dan niet *contra legem* is geen rechtsregel en bindt de

administratieve rechter niet. Tot slot staat de leeftijdsgrens van 60 jaar indien de landbouwer geen opvolger heeft in rechtstreeks familieverband, er niet aan in de weg dat ook verhuurd kan worden aan een rechtspersoon.

12. De verzoekende partij is een landbouwvennootschap. Dit is een vennootschap die de exploitatie van een land- of tuinbouwbedrijf tot doel heeft (art. 789 van het wetboek van vennootschappen). De beherende vennoten zijn onbeperkt aansprakelijk voor alle verbintenissen van de vennootschap (art. 793 van het wetboek van vennootschappen) en de verbintenis beherend vennoot te zijn, kan slechts worden aangegaan door degenen die in een landbouw-vennootschap een land- of tuinbouwbedrijf zullen exploiteren, waarmede zij ten minste 50 % van hun arbeidsinkomen verdienen en waaraan zij ten minste 50 % van hun arbeidstijd besteden (art. 791, eerste lid, van het wetboek van vennootschappen). Een dergelijke vennootschap kan worden beschouwd als een landbouwer in de zin als hiervoor geïnterpreteerd.

Te dezen is de verzoekende partij een landbouwvennootschap en heeft tot maatschappelijk doel "de uitbating van een landbouwbedrijf". Bovendien wordt niet betwist dat zij daadwerkelijk een landbouwbedrijf uitbaat en dat haar exploitatiezetel is gelegen te Beernem. Zij is aldus een "landbouwer" in de zin van het voormelde reglement.

13. De omstandigheid dat gemeentelijke roden gemeentegoederen zijn in de zin van artikel 542 van het burgerlijk wetboek luidens hetwelk gemeentegoederen die zijn waarop de inwoners van een of meer gemeenten een verkregen recht van eigendom of van genot hebben (Cass. 16 mei 1974, *Arr.Cass.* 1974, 1032), belet op zich niet dat een gemeente de verhuring van een dergelijke gemeentegoed toewijst aan een rechtspersoon. Het voornoemde artikel 542 van het burgerlijk wetboek heeft immers niet tot gevolg dat aan de inwoners van een gemeente eigendomsrecht of genotsrecht, op persoonlijke titel, is toegekend. De gemeentegoederen zijn in werkelijkheid eigendom van de gemeente (GwH 20 april 1999, nr. 44/99, punt B.5). Een verhuring zoals de voorliggende,

die geen betrekking heeft op een gebruiksrecht dat *ut singuli* door een inwoner van de gemeente *in natura* wordt uitgeoefend, doet geen afbreuk aan het genotsrecht van de inwoners van de gemeente Beernem om collectief de exclusieve besteding van de inkomsten van de gemeentegoederen te genieten door het voordeel van de ontvangsten ervan.

14. De exceptie kan niet worden aangenomen.

De exceptie afgeleid uit het feit dat de verzoekende partij geen "aanpalende" is via het perceel 12a

15. In wezen voert de verwerende partij aan dat de verzoekende partij niet beantwoordt aan de hiervoor aangehaalde voorkeurnorm B.2.a)5 van het verpachtingsreglement van 1 september 1980.

16. Deze exceptie, waarbij de verwerende partij opwerpt dat de verzoekende partij sowieso niet in de voorwaarden verkeerde om te voldoen aan de kwestieuze voorrangsnorm voor "aanpalende pachters", hangt samen met de grond van de zaak.

Bijgevolg dient de exceptie samen met het eerste middel te worden onderzocht. De verwerende partij werpt trouwens dezelfde exceptie en argumentatie op bij dat middel, zodat het gepast is deze exceptie aldaar te onderzoeken.

V. Onderzoek van het eerste middel

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

17. De verzoekende partij voert de schending aan van het verpachtingsreglement van 1 september 1980, van artikel 18 van de pachtwet, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 'betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen', het materiëlemotiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing "duidelijk andere normen hanteert dan deze van het verpachtingsreglement, zonder aan te geven welke normen en wat de wettelijke basis van deze normen zou kunnen zijn". Zij zet onder meer uiteen dat de verplichte rangorde zoals vastgesteld in het verpachtingsreglement van 1 september 1980 niet werd gerespecteerd. Volgens haar maakt "een eenvoudige vergelijking tussen het [verpachtingsreglement van 1 september 1980] en de lijst van voorkeurnormen zoals opgenomen in de bestreden beslissing […] onmiddellijk duidelijk dat er in de bestreden beslissing sprake is van een totaal andere rangorde!". Aldus is er volgens de verzoekende partij sprake van "een pertinente schending van artikel 18.3 van de pachtwet, alsook van [het verpachtingsreglement van 1 september 1980] gezien de rangorde uit het lastenkohier niet werd nageleefd." De verzoekende partij stelt dat zij immers de enige aan het te verpachten perceel palende exploitant van landbouwgronden is, "zodat conform de algemene bepaling B.2, a) 5 de verpachting aan [haar] diende te worden toegewezen". Volgens de verzoekende partij wordt door [L.V.P.] aan geen enkele eerdere voorkeurnorm voldaan.

In een tweede onderdeel van het middel voert de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing “duidelijk niet” de rangorde uit het verpachtingsreglement van 1 september 1980 respecteert. Zij licht toe dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de modaliteiten van het verpachtingsreglement van 1 september 1980 niet werden nageleefd en dat er zelfs andere normen van voorkeur werden gehanteerd. Zij betoogt dat het te verpachten perceel werd toegewezen op grond van het criterium van de bedrijfsoppervlakte en de oppervlakte reeds gebruikt land in het Beverhoutsveld. Aldus lijkt de verwerende partij volgens de verzoekende partij hierbij te zijn uitgegaan van norm nr. 10 zoals opgenomen in de bestreden beslissing. In het verpachtingsreglement van 1 september 1980 is deze niet in dezelfde vorm opgenomen. Op grond van het verpachtingsreglement van 1 september 1980 wordt het criterium van de totale bedrijfsoppervlakte slechts in rekening gebracht wanneer men tussen de aanvragers te maken heeft met twee aanpalende pachters, wat hier niet het geval is. Er is te dezen slechts sprake van één aanpalende pachter – de verzoekende partij – zodat de verwerende partij ten onrechte gebruik maakt van het criterium van de totale bedrijfsoppervlakte en de oppervlakte land gelegen in het Beverhoutsveld om haar keuze te bepalen. Waar de bestreden beslissing ook wijst op het criterium van de maximale 7ha, merkt de verzoekende partij op dat dit criterium op zichzelf staat in de bestreden beslissing, maar niet in het verpachtingsreglement van 1 september 1980. Het is aldaar een onderdeel van een ruimere voorkeurnorm, namelijk de voorkeurnorm B.2.a) 6 die slechts van toepassing is als er sprake is van twee aanpalende pachters wat, zoals reeds is gezegd, hier niet het geval is. De bestreden beslissing wijkt opnieuw af van het verpachtingsreglement van 1 september 1980. Waar het verpachtingsreglement van 1 september 1980 nog in punt 3 “algemene bepalingen” voorschrijft dat iedere pachter, rechtstreeks aanpalende, die reeds over meer dan 7ha landerijen in huur beschikt, enkel als huurder van een vrijgekomen perceel in aanmerking kan worden genomen op voorwaarde dat hij vrijwillig afstand doet van een versnipperd perceel, houdt dit volgens de verzoekende partij duidelijk in dat een aanpalend pachter alleen zijn voorrang verliest als op het moment van de aanvraag blijkt dat hij reeds over meer dan 7ha beschikt. Te dezen was de

verzoekende partij op het moment van de aanvraag nog geen pachter van de gemeente Beernem en haar beherende vennoot had slechts 6ha 05a 00ca pachtland in huur van de verwerende partij. Aangezien de verzoekende partij op het moment van de aanvraag niet reeds of minstens 7ha land huurde van de verwerende partij, diende de verzoekende partij dan ook helemaal geen ruilvoorstel te doen met betrekking tot een gelijkwaardig perceel pachtland.

18. In de memorie van antwoord betwist de verwerende partij het belang van de verzoekende partij bij het middel, waarbij zij de excepties herneemt die zij hiervoor reeds aanvoerde inzake het belang bij het beroep: de verzoekende partij is, via het perceel 12a, helemaal geen aanpalende aan het te verpachten perceel, maar wel haar beherende vennoot die echter zelf geen bieding heeft ingediend. De verzoekende partij kan bovendien niet worden beschouwd als een "inwoner" die daadwerkelijk de gemeente bewoont.

Subsidiair betwist de verwerende partij dat de 7ha-norm niet aan de orde is. Dit berust volgens haar op een verkeerde en onvolledige lezing van het verpachtingsreglement van 1 september 1980. Dit blijkt volgens haar duidelijk uit de libellering van de bijzondere voorwaarden B.2.a) 1 tot en met 6 van het verpachtingsreglement van 1 september 1980. Deze voorkeurnormen vangen telkens aan met het woord "aan" zonder hoofdletter. Na vermelding van de zesde bijzondere voorwaarde, "volgt onmiddellijk een gans nieuwe zin (met een hoofdletter), die uiteraard betrekking heeft op alle 6 voorafgaande voorkeurs-normen", namelijk dat "De maximum oppervlakte welke iedere pachter evenwel op het Beverhoutsveld in huur kan krijgen wordt beperkt tot 7 ha". Daarnaast gaat volgens de verwerende partij de verzoekende partij voorbij aan de "algemene bepaling" onder B.3 van verpachtingsreglement van 1 september 1980, die volgens haar krachtens haar betiteling op alle gevallen toepasselijk is. Te dezen blijkt uit de bieding van de verzoekende partij dat deze reeds een bedrijf heeft van 78ha en geeft de verzoekende partij toe dat haar beherende vennoot reeds pachter is in het Beverhoutsveld, zodat een eventuele toewijzing zou hebben geleid tot een oppervlakte van 7ha 7a 40ca terwijl geen ruilvoorstel of vermindering met

een ander perceel werd voorgesteld. Voorts stelt zij dat "de verzoekende partij […] maar al te goed [weet], zoals ieder landbouwer van Beernem weet, dat 7ha de absolute maximumgrens is". De verzoekende partij heeft tot slot die regel van maximum 7ha trouwens in haar klachtbrief aan de gouverneur als zodanig niet betwist, doch zij heeft enkel gepoogd een en ander te relativeren.

Wat de aangevoerde schending betreft van artikel 18.3 van de pachtwet, wijst de verwerende partij op de rechtspraak met betrekking tot de gemeentelijke roden. Uit die rechtspraak van het Hof van Cassatie blijkt dat de gemeentelijke roden deel uitmaken van het privaat domein van de gemeente en dat de verdeling van de toegewezen roden op basis van het door de gemeenteraad opgemaakte en door de bestendige deputatie goedgekeurde bestek een *sui generis* aard heeft die onderworpen is aan de regels van het administratief recht en waarop de pachtwet niet van toepassing is. Zij betoogt dat "niet in te zien [valt] welk belang de verzoekende partij kan hebben bij het aanvoeren van de schending van een wetsbepaling die niet eens toepasselijk is, nog daargelaten dat de verzoekende partij niet nader toelicht waardoor de bestreden beslissing artikel 18 van de pachtwet zou schenden". Zij besluit dat "die toewijzing […] een verrichting *sui generis* [is] die onderworpen is aan de regels van het administratief recht, en niet aan de regels van het privaatrecht. Een regeling die afwijkt van het administratief recht is strijdig met de openbare orde".

19. In de laatste memorie houdt de verwerende partij haar excepties van gebrek aan belang gestand en zij meent dat op de vraag of zij op wettige wijze het Beverhoutsveld kon verpachten met toepassing van de bijzondere regels betreffende de pacht derhalve slechts subsidiair moet worden ingegaan. Wat dit betreft, wijst zij er vooreerst op dat het gegeven dat de verwerende partij in het verleden feitelijk steeds overeenkomstig de pachtwet heeft gehandeld, niet met zich meebrengt dat daaruit het rechtsgevolg kan worden afgeleid dat de verpachting van gemeenteroden overeenkomstig de pachtwet in overeenstemming is met de wet. Voorst wijst zij erop dat zij in haar memorie van antwoord aanvoerde dat "een regelgeving die afwijkt van het administratief recht

[…] strijdig [is] met de openbare orde". Zij betoogt dat "dit verweer, nl. dat het lastenkohier van 1980 een regeling inhoudt die afwijkt van het administratief recht en mitsdien strijdig is met de openbare orde en dat mitsdien het lastenboek onwettig is, waaruit volgt dat het overeenkomstig art. 159 van de grondwet voor onbestaande moet worden gehouden, 'lijnrecht' ingaat tegen een dertigjarige praktijk van de verwerende partij, […] op zich de weerlegging niet [inhoudt] dat het om een onwettige praktijk gaat (gevolg van een rechtsdwaling) die om die reden geacht kan worden legitiem te zijn en zelfs zou moeten/mogen gecontinueerd worden". Zij besluit dat de verzoekende partij geen wettig belang kan putten uit de vraag een onwettige regeling op haar bieding toe te passen. Zij benadrukt daarbij nog op het einde van haar memorie dat precies het legaliteits-beginsel haar verbiedt nog langer toepassing te maken van de landpacht-wetgeving bij de verdeling van gemeenteroden. De verwerende partij moet zich aldus in de toekomst schikken naar de wet en kan hiervan niet afwijken omwille van een in het verleden bij rechtsdwaling verkeerd aangenomen gedragslijn.

Voorts, na te hebben opgemerkt dat het college van burgemeester en schepenen wél degelijk bevoegd is om een pacht toe te staan, hetgeen immers een daad van beheer uitmaakt, betwist de verwerende partij dat het college van burgemeester en schepenen in de bestreden beslissing "nieuwe en van het gemeentelijk lastenboek afwijkende normen" zou hebben vastgesteld. De verwerende partij heeft integendeel "overeenkomstig de wet van 29 juli 1991 de motivering opgegeven en de vergelijkingscriteria die het bij de beoordeling van ieder aanbod zou hanteren dat niet voldeed aan de toelatingscriteria [van verpachtingsreglement van 1 september 1980]". Volgens de verwerende partij bevat het verpachtingsreglement van 1 september 1980, voor zover het gaat om losse percelen, immers slechts zes voorkeursnormen. Dit heeft tot gevolg dat niet alle of zelfs geen enkel van de biedingen op grond van die criteria kunnen worden toegewezen omdat zij aan geen van die voorwaarden voldoen. In zulk geval moet het college van burgemeester en schepenen "desalniettemin een beslissing nemen en verantwoorden hoe het daarbij zal te werk gaan, m.a.w. welke motiverings-criteria het zichzelf zal opleggen om alsnog tot toewijzing te kunnen overgaan".

Het gaat om een motivering van de navolgende beslissing en niet om van het bestek afwijkende nieuwe normen. Die criteria zijn volgens de verwerende partij geen afwijkende criteria, doch "supplementaire criteria", die enkel worden toegepast nadat is gebleken dat er toe te wijzen percelen overblijven na toetsing aan de voorkeurnormen van het verpachtingsreglement van 1 september 1980.

Beoordeling

Excepties inzake het belang bij het middel

De hoedanigheid van "inwoner"

20. Zoals uit de bespreking van de ontvankelijkheid van het beroep is gebleken, kan aan de verzoekende partij niet worden tegengeworpen dat zij geen "inwoner" is. De ter zake bij de bespreking van het middel hernomen exceptie kan om dezelfde redenen niet worden ingewilligd.

21. De exceptie wordt verworpen.

De hoedanigheid van aanpalende landbouwer in de zin van de voorkeurnormen

22. Deze exceptie betreft de draagwijdte van de voorkeurnorm B.2.a)5 van het verpachtingsreglement van 1 september 1980 die luidt:

> "5. Aan de landbouwer die aan het te verpachten perceel met zijn uitbating paalt, op voorwaarde dat het perceel op een normale wijze kan bereikt worden zonder dat een aanpassing van de plaatselijke toestand nodig is".

Uit deze bepaling volgt dat, opdat de aanbieder zich kan beroepen op deze voorkeurnorm, het volstaat dat zijn uitbating paalt aan het te verpachten perceel. Niet relevant daartoe is de aard van het recht waarop de aanbieder steunt om te stellen dat zijn uitbating paalt aan het te verpachten perceel.

Zoals hiervoor reeds is vastgesteld, paalt het perceel sectie F, nr. 12a aan het te verpachten perceel. Te dezen stelt de verzoekende partij dat haar beherende vennoot in eigen naam pachter is van dit aanpalende perceel, terwijl de verzoekende partij de exploitant ervan is.

Los van de draagwijdte die aan artikel 838, eerste lid, van het wetboek van vennootschappen moet worden gegeven – waarbij de Raad van State opmerkt dat deze bepaling overigens enkel geldt "voor de toepassing van de pachtwet", waarvan hiervoor reeds is vastgesteld dat die te dezen niet van toepassing is – en welke de juridische verhoudingen zijn tussen de verzoekende partij, haar beherende vennoot en de verwerende partij wat dit perceel betreft, blijkt uit de overgelegde en niet-betwiste "elektronische verzamelaanvraag 2011" dat de verzoekende partij als enige het aanpalende perceel sectie F, nr. 12a – waarvan haar beherende vennoot weliswaar de pachter is in de zin van de pachtwet – uitbaat. Hieruit volgt dat de uitbating van de verzoekende partij paalt aan het te verpachten perceel.

23. Uit wat voorafgaat, volgt dat de verzoekende partij, aanpalende exploitant, alvast op grond van de voorkeursnorm B.2.a)5 van het verpachtingsreglement van 1 september 1980 in aanmerking komt voor de huur van het te verpachten perceel. Hieruit volgt dat zij op basis van deze norm belang heeft bij het middel.

De exceptie afgeleid uit de 7ha-voorwaarde

24. De verwerende partij voert subsidiair aan dat, zelfs indien zou worden aangenomen dat de verzoekende partij "aanpaler" is en inwoner is van haar gemeente, het nog steeds onmogelijk is het te verpachten perceel toe te wijzen aan de verzoekende partij. De verzoekende partij is blijkens haar aanbieding een bedrijf van 78ha en geeft toe dat haar beherende vennoot nu reeds pachter is in het Beverhoutsveld ten belope van 6ha 05a. Een eventuele

toewijzing zou hebben geleid tot een oppervlakte van meer dan 7ha, terwijl geen ruilvoorstel of vermindering met een ander perceel werd voorgesteld.

25. In wezen voert de verwerende partij aan dat de verzoekende partij niet beantwoordt aan de 7ha-norm van het verpachtingsreglement van 1 september 1980, die volgens haar blijkt uit de libellering van de bijzondere bepalingen B.2.a) 1 tot en met 6, alsook uit de "algemene bepaling" onder B.3 van hetzelfde reglement.

26. De voormelde bijzondere en algemene bepalingen van het verpachtingsreglement van 1 september 1980 zijn hiervoor weergegeven (*supra punt 3.3.*).

Punt B.3. bevat vier algemene bepalingen. Luidens de eerste kan "iedere pachter, rechtstreeks aanpalende, die reeds over meer dan 7ha landerijen in huur beschikt, […] enkel als huurder van een vrijgekomen perceel in aanmerking worden genomen op voorwaarde dat hij vrijwillig afstand doet van een evenwaardig versnipperd perceel".

Anders dan wat de verwerende partij stelt, houdt deze bepaling niet in dat maximaal een oppervlakte van 7ha kan worden gehuurd. Deze algemene bepaling heeft betrekking op de toestand van de bieder vóór de toewijzing van het te verpachten perceel. Heeft die bij zijn bieding reeds meer dan 7ha in huur, dan kan hij enkel "in aanmerking worden genomen" – dus in wezen regelmatig verklaard – indien hij vrijwillig afstand doet van een evenwaardig versnipperd perceel. Deze bepaling regelt aldus niet de toestand van de bieder die na het toekennen van het te verpachten perceel, over meer dan 7ha in huur beschikt. Los van de vraag of – gelet op het bepaalde in artikel 838, eerste lid, van het wetboek van vennootschappen – de verzoekende partij dan wel haar beherende vennoot bij het indienen van zijn bieding al dan niet pachter is in de zin van de pachtwet, blijkt niet dat de verzoekende partij noch overigens haar

beherende vennoot, op dat ogenblik reeds over meer dan 7ha landerijen in huur beschikt.

De argumentatie afgeleid uit de libellering van de bijzondere voorwaarden van het verpachtingsreglement van 1 september 1980 leidt evenmin tot een andere conclusie. In tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij stelt, zijn er zeven voorkeurnormen. De tweede zin van de zesde voorkeurnorm betreft enkel deze norm. De omstandigheid dat deze tweede zin van deze zesde voorkeurnorm begint met een "gans nieuwe zin met een hoofdletter", maakt haar daarom niet toepasselijk op de zes eraan voorafgaande voorkeurnormen. De omstandigheid dat de verzoekende partij in haar administratief beroep deze regel niet heeft betwist, noch dat "ieder landbouwer van Beernem weet dat 7ha de absolute maximumgrens is", hebben precedentwaarde en binden de Raad van State niet.

27. De excepties kunnen niet worden aangenomen.

Beoordeling ten gronde

28. De verzoekende partij voert in het middel de schending aan van het verpachtingsreglement van 1 september 1980 en de materiëlemotiveringsplicht. Het navolgende onderzoek is beperkt tot het onderzoek van deze grief.

29. In de mate dat de verwerende partij in de laatste memorie expliciet lijkt op te werpen dat het verpachtingsreglement van 1 september 1980 onwettig zou zijn omdat de gemeenteraad ten onrechte de pachtwet heeft toegepast op de verdeling van de gemeenterode zoals het te verpachten perceel, en derhalve "overeenkomstig artikel 159 van de grondwet voor onbestaande moet worden gehouden", diende zij deze exceptie van onwettigheid *in limine litis* op te werpen, dat wil zeggen in haar memorie van antwoord. Geschiedt zulks niet, dan worden de partijen voor de rest van het proces geacht het betrokken gemeentelijk reglement wettig te bevinden wat het thans betwiste rechtspunt betreft.

Te dezen heeft de verwerende partij dit verweermiddel niet tijdig aangewend. De enkele zinsnede in de memorie van antwoord dat "een regeling die afwijkt van het administratief recht […] strijdig [is] met de openbare orde" - overigens enkel gedaan in het raam van het verweer tegen het door de verzoekende partij geschonden geachte artikel 18.3 van de pachtwet - kan niet als een zodanige expliciete exceptie van onwettigheid van het verpachtingsreglement van 1 september 1980 worden beschouwd. Dit klemt des te meer gelet op het feit dat de verwerende partij voorts haar verweer in deze zaak steunt op dit reglement en dat noch de verzoekende partij noch het auditoraat de betrokken zinsnede als een daadwerkelijke exceptie herkenden en beantwoorden. Het recht op tegenspraak van de verzoekende partij verzet zich aldus bovendien tegen deze laattijdige exceptie.

De exceptie van onwettigheid is niet ontvankelijk.

30. Het te verpachten perceel is door de bestreden beslissing toegewezen aan [L.V.P.]. Niet wordt betwist dat deze geen aanpalende exploitant is van het te verpachten perceel.

31. Luidens de bestreden beslissing wordt er "voor de vrijgekomen percelen, waarbij meerdere aanvragers zich kandidaat stellen en die geen beroep kunnen doen op de bepalingen van de pachtwet of het voormelde verpachtings-reglement (GR 1/09/1980)", door het college van burgemeester en schepenen rekening gehouden met de in de bestreden beslissing opgesomde normen.

Het college van burgemeester en schepenen is onbevoegd om in de plaats van de gemeenteraad zelf normen vast te stellen of toe te voegen die afwijken van de voorkeurnormen vastgesteld door de gemeenteraad op 1 februari 1980. Los van de vraag derhalve of het college van burgemeester en schepenen bevoegd is om "verfijnende regels" of "supplementaire criteria" uit te werken "voor kandidaten die op het reglement niet konden terugvallen" zoals de verwerende partij betoogt, volgt uit wat voorafgaat dat de verzoekende partij,

aanpalende exploitant, alvast op grond van voorkeurnorm B.2.a)5 van het verpachtingsreglement van 1 september 1980 in aanmerking komt voor de verhuring. De voorkeurnormen opgenomen in het verpachtingsreglement van 1 september 1980 zijn bijgevolg de normen die dienden te worden toegepast. Onderzocht moet worden of de motieven van de verwerende partij om de opdracht aan [L.V.P.] toe te wijzen, kunnen worden ingepast in deze door de gemeenteraad vastgestelde voorkeurnormen.

32. De formele motivering van de bestreden beslissing is hiervoor weergegeven (*supra punt 3.5.*). Hieruit blijkt dat het te verpachten perceel werd toegewezen aan [L.V.P.] omdat:

1° hij geen pachtland heeft in het Beverhoutsveld en bovendien de kleinste bedrijfsoppervlakte heeft van de aanbieders.
2° Bovendien heeft hij na toewijzing minder dan 7ha.

Beide motieven zijn niet deugdelijk zoals hierna blijkt.

33. Het verpachtingsreglement van 1 september 1980 bevat geen voorkeurnormen betreffende het nog niet hebben van landpacht in het Beverhoutsveld, noch wat de bedrijfsoppervlakte betreft van de aanbieder. Evenmin kunnen die worden ingepast in een van de voorkeurnormen uit het verpachtingsreglement van 1 september 1980. Deze motieven vinden dan ook geen steun in het verpachtingsreglement van 1 september 1980.

Wat de aangevoerde 7ha-norm als motief betreft, is hiervoor reeds gebleken dat die enkel een belang heeft voor rechtstreekse aanpalende pachters op het ogenblik van de aanbieding en niet na toewijzing van de verhuring. Deze feitelijke hypothese stelt zich te dezen niet, zodat dit motief evenmin deugdelijk is.

Door zich op de voormelde motieven te steunen, miskent de verwerende partij haar eigen verpachtingsreglement.

34. Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de beslissing van 28 oktober 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem inzake de verhuring van landerijen per 1 oktober 2011 waarbij het perceel weiland, kadastraal gekend als Sie F., nr. 12p (Beverhoutsveld) wordt verpacht aan de heer [L.V.P.].

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van 25 september 2014, door de Raad van State, XIIe kamer, samengesteld uit:

Dierk Verbiest,	kamervoorzitter,
Geert Debersaques,	kamervoorzitter,
Pierre Barra,	staatsraad,

bijgestaan door

Silja Doms,	griffier.

De griffier **De voorzitter**

Silja Doms **Dierk Verbiest**