

LTB 2025/19

Pachtjurisprudentie tweede helft 2024

Mr. G.J.M. de Jager, datum 10-03-2025

Datum	10-03-2025
Auteur	Mr. G.J.M. de Jager ^[1]
JCDI	JCDI:BSD1157:1
Vakgebied(en)	Belastingrecht algemeen (V)

Leo Mertens is in 2024 afgezwaaid als vaste medewerker van het *Land- en Tuinbouw Bulletin*. Op zijn verzoek neem ik het pachtstokje over en dat is een hele eer, gegeven alles wat hij in de afgelopen decennia met u aan pachtjurisprudentie heeft gedeeld. Vanaf nu zal ik u ieder halfjaar bijpraten over de jurisprudentie die de pachtkamer van Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (het Pachthof) heeft gewezen. Ook relevante beschikkingen van de Centrale Grondkamer zullen worden besproken.

Afdracht onderhuuropbrengsten en schending voorkeursrecht?

In het arrest van 27 augustus 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:5453, speelt een situatie waarin een verpachtster toestemming geeft voor onderverhuur van een door haar verpachte woning/hoeve. Vervolgens komt zij te overlijden en vermaakt zij de hoeve aan een stichting. De stichting op haar beurt verkoopt en levert de hoeve aan Monumenten Bezit.

Het Pachthof gaat vervolgens in op twee vragen, namelijk of

- 1 pachter de opbrengsten uit onderverhuur van de gepachte woning bij de hoeve aan verpachter moet betalen;
- 2 verpachter (als opvolger onder bijzondere titel, namelijk koop) de gepachte hoeve aan pachter moet leveren, omdat verpachter het voorkeursrecht van pachter (art. 7:378 BW) heeft geschonden.

Beide vragen beantwoordt het Pachthof negatief.

Over de eerste vraag over de afdracht van huur: de oorspronkelijke verpachtster heeft toestemming gegeven tot onderverhuur. Wil vervolgens sprake zijn van afdracht van de meeropbrengst (het verschil tussen wat hij als onderverhuurder aan huur ontvangt en wat hij aan de verpachter als pacht voor de woning betaalt), dan kan dat slechts als daarvoor een grondslag is, aldus het Pachthof. Het Pachthof constateert dat geen sprake is van een betalingsafpraak tussen partijen omtrent de afdracht van de meeropbrengst. Ook een beroep op ongerechtvaardigde verrijking ex art. 6:212 BW baat verpachter niet, aldus het Pachthof. De verrijking is niet ongerechtvaardigd, want is impliciet gelegen in de gegeven toestemming. Dat de eerdere verpachtster een betere afspraak had kunnen maken, gezien het verschil tussen pacht prijs en huur prijs, is niet voldoende om de verrijking ongerechtvaardigd te maken. Vervolgens heeft verpachter niet onderbouwd wat dan de schade moet zijn geweest als gevolg van deze onderverhuur (eveneens een vereiste op grond van art. 6:212 BW). Dat verpachter de huurpenningen misloopt, is geen schade. Als pachter niet zou hebben onderverhuurd, zou verpachter niet méér hebben ontvangen. Dat verpachter, als pachter niet zou onderverhuren, zelf voor een

hogere prijs had kunnen verhuren, is niet gesteld en valt ook niet aan te nemen, aldus het Pachthof.

Over de tweede vraag over de schending van het voorkeursrecht: een pachter heeft geen voorkeursrecht als de opkomende verpachter een 'veilige verpachter' is als bedoeld in art. 7:378 BW. Die verklaring komt erop neer dat de beoogde nieuwe eigenaar geen gebruik zal maken van de bevoegdheid om de pacht op te zeggen vanwege dringend eigen gebruik. De verklaring 'veilige verpachter' was in dit geval eerst gedaan, nadat pachter daar een punt van maakte. Die verklaring had volgens de tekst van art. 7:378 BW voorafgaande aan de verkoop en levering aan verpachter moeten zijn gegeven. De vraag die vervolgens voorlag bij het Pachthof, is of dat maakte dat sprake was van een dusdanig schending van het voorkeursrecht dat pachter alsnog aanspraak kan maken op schadevergoeding. Het Pachthof beantwoordt die vraag ontkennend, omdat geen sprake was van samenspanning tussen de oude en de nieuwe eigenaar om het voorkeursrecht te frustreren. De overdracht aan de nieuwe eigenaar is weliswaar onvolledig, maar wel gemeld aan pachter. Verkoop en levering hebben dus niet achter de rug van pachter om plaatsgevonden. Er zijn in dit geval onvoldoende omstandigheden om te concluderen dat sprake is van een onrechtmatige daad, aldus het Pachthof.

Verstrekken van gegevens

In het afgelopen halfjaar zijn twee arresten verschenen over openbaarmaking van stukken die betrekking hebben op de pachtprocedure.

In het arrest van 10 december 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:7623, is een situatie aan de orde waarin appellanten gebruikmaken van twee percelen landbouwgrond die door erfopvolging in eigendom toebehoren aan meerdere erven in een nalatenschap. De pachtkamer in eerste aanleg had geoordeeld dat geen sprake was van een pachtovereenkomst.

Naar aanleiding van het ingestelde hoger beroep stellen de erven een (zogeheten) incidentele vordering op grond van art. 843a Rv (oud) in die ertoe strekt dat de erven bepaalde informatie zullen moeten verstrekken. Met die gegevens kunnen zij hun verweer beter onderbouwen.

Het Pachthof wijst die vordering grotendeels toe. Daar waar de erven onduidelijk zijn in het belang van het verkrijgen van bepaalde stukken, wijst het Pachthof hun vordering af. Dit vanuit het kader dat art. 843a Rv (oud) biedt, namelijk dat het moet gaan om gegevens waaromtrent de verzoeker een rechtmatig belang heeft bij verstrekking daarvan.

Zoals te doen gebruikelijk, past het Pachthof vervolgens art. 22 Rv (oud) toe en draagt appellanten op om nog andere (niet door de erven gevorderde) gegevens over te leggen. Art. 22 Rv (oud) stelt de rechter in staat in alle gevallen en in elke stand van de procedure partijen of een van hen te bevelen bepaalde stellingen toe te lichten of bepaalde, op de zaak betrekking hebbende bescheiden over te leggen.

In zijn arrest van 15 oktober 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:6389, oordeelt het Pachthof andermaal over een incidentele vordering als bedoeld in art. 843a Rv (oud) en ook in dat arrest volgt én (gedeeltelijke) toewijzing van de vordering én toepassing van art. 22 Rv (oud) van enkele gegevens die het Pachthof wil zien om zijn oordeel te kunnen geven in deze zaak.

Persoonlijk gebruik

Een ander arrest van 15 oktober 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:6387, draait om de volgende casus.

Pachter pacht drie percelen van de Staat en is in 1978 in de plaats gesteld van zijn vader. In 2000 heeft hij aan de Staat toestemming gevraagd met een bepaald bedrijf samen te werken en daarvoor het gepachte te gebruiken. De Staat heeft toen laten weten dat daarvoor geen toestemming nodig was. De samenwerking is echter later voortgezet met een ander bedrijf waartoe het gepachte ook is gebruikt. Volgens de Staat is er met

die samenwerking inmiddels onvoldoende sprake van persoonlijk gebruik door pachter en/of heeft hij het gepachte onderverpacht. Hij gedraagt zich in ieder geval niet meer als goed pachter. De Staat heeft daarom gevorderd de pachtovereenkomst te ontbinden. De pachtkamer heeft de ontbinding uitgesproken, uitvoerbaar bij voorraad. De Staat heeft van die uitvoerbaarheid bij voorraad gebruikgemaakt en heeft pachter het gepachte laten ontruimen. Pachter is intussen in hoger beroep gekomen.

Het Pachthof laat het oordeel van de pachtkamer in stand. Het Pachthof stelt voorop dat de wettelijke regeling van de pachtovereenkomst ervan uitgaat dat de pachter het gepachte zelf exploiteert. Welke mate van persoonlijke betrokkenheid van pachter bij de landbouwkundige exploitatie van de verpachte percelen mag worden verwacht, wordt mede bepaald door wat partijen daarover hebben afgesproken.

Uit de toestemming die de Staat gegeven had in 2000 voor de indeplaatsstelling, blijkt niet dat de pachter het gepachte niet meer persoonlijk had te gebruiken. Ook in 2000 was onder de Pachtwet (oud) persoonlijk gebruik al een vereiste en de Staat behoefde uit het verzoek tot indeplaatsstelling van pachter in 2000 niet te begrijpen dat verzocht werd afstand te doen van die eis. De pachter had uit het antwoord van de Staat kunnen en moeten begrijpen dat de Staat niet heeft willen afwijken van de verplichting tot persoonlijk gebruik.

Daarnaast heeft de pachter onvoldoende gemotiveerd dat nog sprake is van persoonlijk gebruik. Het is onvoldoende duidelijk dat pachter op wezenlijke punten betrokken is bij de teelt.

Rechtvaardigt de tekortkoming vervolgens de ontbinding van de pachtovereenkomst? Die rechtvaardiging moet er zijn op grond van art. 6:265 BW. De rechtvaardiging vindt het Pachthof in het feit dat de tekortkoming ziet op een langere periode (voor zover het Pachthof op basis van de beschikbaar gestelde stukken kan terugkijken). Pachter verweerde zich nog met de stelling dat de Staat geen toezicht heeft gehouden, maar daarin ziet het Pachthof geen reden om de ontbinding niet uit te spreken. Het belang van de Staat dat pachters zich aan hun pachtovereenkomst houden weegt in dit geval zwaarder dan het belang van de pachter bij voortzetting van de pacht.

Mondelinge, niet-goedgekeurde hoevepacht?

In het arrest van 17 december 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:7755, oordeelt het Pachthof over de vraag of er in familieverband een mondelinge hoevepachtovereenkomst is gesloten met betrekking tot de gebouwen en de landerijen van een boerderij.

Op twee punten wordt verweer gevoerd door de eigenaren van de hoeve die volgens de gebruikers daarvan hun hoeve in pacht hadden gegeven. Dat is allereerst of de hoeve wel (exclusief) in gebruik was gegeven en vervolgens, zo ja, of daarvoor een tegenprestatie was overeengekomen. Beide vragen beantwoordt het Pachthof negatief.

Het Pachthof oordeelt dat onvoldoende is onderbouwd dat het gebruik van de hoeve is afgestaan op een wijze die de pachtregels eisen. Het hof ziet in de specifieke feiten en omstandigheden van de zaak niet meer dan een samenwerking tussen de gebruikers en de eigenaren van de hoeve.

Ook is onvoldoende onderbouwd dat is overeengekomen dat een tegenprestatie moest worden geleverd. Het bedrijfsklaar maken van gebouwen, het herbouwen van een potstal na een brand en het aanvragen van subsidies door degenen die zich op de mondelinge hoevepacht beroepen, kwalificeren in de specifieke familieverhouding niet als een tegenprestatie. Uitgaande van het oordeel dat sprake was van samenwerking in familieverband, valt, aldus het Pachthof, te verwachten dat beide partijen dan ook bijdragen leveren.

Een van de verweren van gebruikers van de hoeve was tot slot nog dat aan de eigenaren van de hoeve geen beroep toekwam op twee schriftelijke pachtovereenkomsten die een andere inhoud hadden dan de pacht die gebruikers aan de orde zagen. Het Pachthof passeert hun stelling dat die schriftelijke pachtovereenkomsten slechts 'voor de Bühne' waren. Daarvan is onvoldoende bewijs geleverd.

Voorlopige voorziening

Het arrest van het Pachthof van 24 december 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:7956, is interessant vanwege de procesrechtelijke aspecten die daarin aan de orde komen.

Het gaat in deze zaak, voor zover hier relevant, om een hoger beroep van een tussenvonnis met daarin een (appellabele) voorlopige voorziening. Verpachter moet volgens dat tussenvonnis van de pachtkamer eerste aanleg een voorschot op de schadevergoeding betalen die aan pachter toekomt vanwege een tekortkoming van verpachter. Verpachter had pachter 2,7 ha van zijn bouwland ter beschikking moeten stellen voor rabarberteelt, maar heeft dat niet (tijdig) gedaan.

Zowel pachter als verpachter hebben moeite met het bedrag dat de pachtkamer eerste aanleg heeft bepaald. Verpachter krijgt daarin gelijk, pachter niet.

Het Pachthof wordt voor de nodige procedurele vragen gesteld als gevolg van het beroep van verpachter. Een daarvan is of het Pachthof zich zelfstandig een oordeel mag vormen over de overwegingen in de hoofdzaak (nog aanhangig in eerste aanleg) die aanleiding hebben gegeven voor het oordeel in het tussenvonnis en de daarin vervatte voorlopige voorziening. Het Pachthof beantwoordt die vraag positief. Het kan als uitgangspunt niet afwijken van wat de pachtkamer eerste aanleg in de bodemprocedure over de aansprakelijkheid van de verpachter heeft geoordeeld.

Vervolgens komt het dan aan op een waardering van de gegevens omtrent de geleden schade. Daarin krijgt verpachter grotendeels gelijk. De schade die pachter heeft geleden, is naar voorlopig oordeel aanmerkelijk lager dan pachter aan schade stelt te hebben geleden.

Pachter vroeg verder nog veroordeling van verpachter in de werkelijk gemaakte proceskosten. Het Pachthof ziet daarvoor geen grondslag, niet in de laatste plaats omdat verpachter een gegrond hoger beroep heeft ingediend. Hij behoeft immers minder te betalen dan de pachtkamer eerste aanleg aangewezen achtte.

Toerekenbare tekortkoming - ontbinding pacht

Het laatste arrest dat ik hier bespreek, is het arrest van de laatste dag van 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:7984. Dat gaat over het volgende.

Flevohoeve pacht van Stichting Wageningen Research een hoeve van 250 ha waarop melkvee wordt gehouden. In deze procedure is aan de orde de vraag of deze pachtovereenkomst kan worden ontbonden vanwege tekortkomingen van pachter. Een tweede vraag die speelt is of verpachter niet tekort is geschoten in de nakoming van de pachtovereenkomst, omdat verpachter gebreken in het verpachte niet heeft verholpen en betalingsrechten niet heeft geleverd. Daarbij speelt ook de vraag of pachter de betalingen van de pachtpenningen terecht heeft opgeschort. Pachter heeft vanaf de aanvang van de pacht in 2016 nooit een pachtcent betaald.

Het Pachthof oordeelt met de pachtkamer dat het gepachte gebreken vertoonde, dat de betalingsrechten hadden moeten worden geleverd aan de pachter en dat verpachter aansprakelijk is voor de schade die dat bij pachter heeft veroorzaakt. Daarvoor is tevens een (beperkte) pachtprijsvermindering aan de orde.

Het Pachthof oordeelt echter ook dat de pachtkamer eerste aanleg de pachtovereenkomst terecht heeft ontbonden. Het niet/nooit betalen van pachtpenningen met een beroep op opschorting en verrekening vanwege de geconstateerde gebreken was een disproportionele rechtshandeling van pachter. Pachter wordt veroordeeld tot betaling van een bedrag rond de 2,3 miljoen euro aan openstaande pachtpenningen en kostenvergoedingen. Daarop in mindering komt dan de schadevergoeding die pachter toekomt vanwege de gebreken. Die schadevergoeding zal (grotendeels) echter eerst in een latere, schadestaatprocedure worden

begroot, omdat het Pachthof te weinig aanknopingspunten heeft gekregen om daarover meteen al een oordeel te vellen.

Vanwege de ontbinding van de pachtovereenkomst wordt verpachter niet veroordeeld tot herstel van de gebreken en tot levering van de betalingsrechten. Dat maakt al dat de gebreken niet meer behoeven te worden hersteld. Ook de betalingsrechten behoeven niet meer te worden geleverd.

Op deze plaats nog een paar opmerkingen over de uiteenzetting van het Pachthof over de pacht prijsvermindering. Het Pachthof stelt voorop dat een pachter in geval van vermindering van het pachtgenot een daaraan evenredige vermindering van de pacht prijs vordert. Pachter meent dat de pacht kamer te weinig in mindering heeft gebracht. Het Pachthof volgt pachter daarin voor een beperkt deel. Voor het overige heeft pachter onvoldoende aanknopingspunten gegeven om tot een realistische inschatting van het door hem gestelde, verminderde pachtgenot als gevolg van de gebreken te komen. Ook kan het Pachthof niet afleiden in hoeverre bepaalde gebreken het genot van de stal (geheel of gedeeltelijk) onmogelijk hebben gemaakt. Daarvoor wordt dus geen pacht prijsvermindering toegepast. Tot slot passeert het Pachthof ook de klacht van pachter dat de door de pacht kamer toegepaste pacht prijsvermindering in geen verhouding staat tot de geleden schade en dat het bedrag onvoldoende gemotiveerd is. Pacht prijsvermindering ziet namelijk niet op schadevergoeding, maar op een partiële ontbinding van de pachtovereenkomst. Er is dus geen verband te leggen tussen beide als onderbouwing van de stelling dat de pacht prijs moet worden verminderd.

Voetnoten

[1] Mr. G.J.M. (Gert-Jan) de Jager is advocaat en partner bij Kneppelhout & Korthals Advocaten, gj@kneppelhout.nl, www.kneppelhout.nl.