

LTB 2025/45

Pachtjurisprudentie eerste halfjaar 2025

Mr. G.J.M. de Jager, datum 18-09-2025

Datum	18-09-2025
Auteur	Mr. G.J.M. de Jager ^[1]
JCDI	JCDI:BSD24533:1
Vakgebied(en)	Belastingrecht algemeen (V)

In deze kroniek sta ik allereerst stil bij enkele beschikkingen van de Centrale Grondkamer die in het eerste halfjaar van 2025 zijn geweest. Daarna bespreek ik de belangrijkste onderdelen uit de in deze periode verschenen jurisprudentie van de pachtkamer van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (Pachthof).

Jurisprudentie Centrale Grondkamer

Centrale Grondkamer 22 mei 2025, ECLI:NL:CG:2025:1

Allereerst aandacht voor Centrale Grondkamer 22 mei 2025, ECLI:NL:CG:2025:1. Uit deze beschikking volgt de (standaard)situatie waarin een reguliere pachtovereenkomst voor een kortere duur (3 jaar) dan de wettelijke duur (6 jaar) ter goedkeuring wordt ingezonden aan de grondkamer. De pachtovereenkomst als zodanig, maar in het bijzonder de kortere pachtduur, behoeft goedkeuring (art. 7:325 lid 3 BW). De grondkamer keurt de pachtovereenkomst goed en bepaalt daarbij dat pachter uiterlijk zes maanden voor het einde van de overeenkomst verlenging van de pachtovereenkomst kan vorderen bij de pachtkamer. Daarmee geeft de grondkamer gevolg aan het bepaalde in art. 7:325 lid 4, 6 en 7 BW. Alles loopt volgens het boekje, zo lijkt het.

Verpachter stapt daarop echter naar de Centrale Grondkamer met het verzoek de verlengingsmogelijkheid te verwijderen. Partijen hadden namelijk gelijktijdig ook een pachtbeëindigingsovereenkomst gesloten die ertoe strekt dat aan het einde van de driejaarsperiode de pacht ook feitelijk zou eindigen. De Centrale Grondkamer bekrachtigt echter de bestreden beschikking. Dit omdat van art. 7:325 BW niet ten nadele van een pachter kan worden afgeweken (art. 7:399 BW). De grondkamer moet de overeenkomst toetsen aan de bepalingen van titel 7.5 (volgens art. 7:319 lid 1 onder f BW). De gelijktijdig gesloten pachtbeëindigingsovereenkomst zou de toets der kritiek niet doorstaan, dus daarmee had de grondkamer geen rekening behoeven te houden.

Centrale Grondkamer 1 juli 2025, ECLI:NL:CG:2025:2

Een tweede beschikking betreft Centrale Grondkamer 1 juli 2025, ECLI:NL:CG:2025:2. Uit deze beschikking volgt een situatie waarin partijen per ongeluk een reguliere pachtovereenkomst hebben ondertekend en ook hebben laten goedkeuren door de grondkamer. Zij hadden het oog op het sluiten van een geliberaliseerde pachtovereenkomst. De Centrale Grondkamer beschikt dat het hoger beroep er ook toe dient gemaakte fouten te herstellen. Zij vernietigt de reguliere pachtovereenkomst en keurt die als geliberaliseerde pachtovereenkomst goed.

Pachthof 8 april 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:2173

Pachthof 8 april 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:2173 is een tussenarrest dat ziet op een niet veel voorkomende pachtvorm: reservaatpacht.

Staatsbosbeheer (SBB) verpacht aan pachter percelen in de Biesbosch, een Natura 2000-gebied. SBB heeft de wens het verpachte te ontwikkelen tot glanshaverhooiland. Om dat type natuur te ontwikkelen moet er verregaand worden geëxtensiveerd. Verpachter heeft in dat verband pachter een aanbod gedaan om te komen tot een nieuwe overeenkomst, waarin pachter verregaande beperkingen worden opgelegd bij het gebruik van het gepachte. Pachter heeft de nieuwe overeenkomst geweigerd.

Verpachter heeft daarop de overeenkomst opgezegd en zich beroepen op art. 7:391 lid 2 en art. 7:370 lid 1 onder c en d BW. De eerste genoemde grondslag strekt ertoe dat de pacht ook beëindigd kan worden op de grond dat de verpachter met betrekking tot de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap een zodanig beheer wil voeren dat verdere verpachting hiermee niet in overeenstemming is. De onderdelen c en d zijn (c) de redelijke afweging van belangen van verpachter en pachter bij het al dan niet voortzetten van de pachtovereenkomst en (d) het feit dat pachter het redelijk voorstel voor een nieuwe pachtovereenkomst heeft geweigerd.

Pachter heeft zich tegen de opzegging verzet. Vervolgens heeft SBB op dezelfde grondslag de ontbinding in rechte gevorderd. Aanvullend heeft SBB de ontbinding gevorderd op grond van art. 7:377 BW, ontbinding van de pachtovereenkomst in verband met het algemeen belang.

De opzeggingsgronden slagen geen van alle. Verpachter heeft geen redelijk aanbod gedaan als bedoeld in dat onderdeel. Had verpachter een aanbod gedaan, dan had dat nooit een redelijk aanbod kunnen zijn geweest. Dit omdat pachter van de beperkingen die verpachter wenste, slechts een activiteit kon uitoefenen, wat zou hebben geleid tot het verliezen van het grootste deel van de omzet van pachter.

Beëindiging kan ook niet plaatsvinden op grond van de belangenafweging uit art. 7:370 lid 1 onder d BW. Een belangenafweging maakt dat het belang bij een pachter op het rendabel kunnen blijven uitoefenen van het pachtbedrijf zwaarder weegt dan het belang/de wens van verpachter bij het ontbinden van de pachtovereenkomst vanwege de natuurbelangen die in het geding zijn. Om (nagenoeg) dezelfde reden kan ook beëindiging vanwege de grondslag uit art. 7:391 lid 2 BW niet aan de orde zijn.

De vordering tot ontbinding slaagt wel vanwege het feit dat er voldoende onderbouwing is gegeven aan de stelling/wens van SBB dat de glanshaverhooilanden kunnen worden gerealiseerd op het gepachte. De bijzonderheid deed zich voor dat de pacht is aangegaan nadat de bestemming van het gepachte reeds Natuur was. De bestemming hield echter ruimte voor agrarisch medegebruik, waarin de bedrijfsvoering van pachter ook paste. Het enkele feit dat de bestemming al Natuur was, was daarmee, aldus het Pachthof, onvoldoende om de ontbinding uit te spreken. Het feit dat SBB heeft kunnen onderbouwen dat de realisatie van de natuur feitelijk mogelijk en ook gewenst was, maakte dat de ontbinding in het algemeen belang kon worden uitgesproken. Omdat pachter op het moment van aangaan van de pachtovereenkomst niet wist en ook niet behoefde te weten dat op het gepachte glanshaverhooilanden zouden worden gerealiseerd, geldt de beperking uit art. 7:377 lid 5 BW niet, aldus het Pachthof. Dat betekent dat bij de bepaling van de aan pachter toekomende schadeloosstelling uitgegaan moet worden van de fictie dat de pachtovereenkomst zou zijn verlengd. Pachter heeft daarmee recht op een volledige vergoeding van zijn inkomensschade over de periode dat hij had kunnen pachten. Dat is dan een inkomensschadevergoeding die uitgaat van een kapitalisatiefactor 8.

Pachthof 13 mei 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:2964

Een weinig verkwikkelijke situatie volgt uit Pachthof 13 mei 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:2964. Verpachter wil de pachtovereenkomst ontbinden, omdat pachters hem hebben bedreigd. Zij zijn daarmee tekortgeschoten in de nakoming van de pachtovereenkomst (art. 7:376 lid 1 BW), zo stelt hij.

Bewijs van de bedreigingen was er in voldoende mate. Meerdere filmpjes tonen dat pachters verpachter bedreigen. Het bewijs volgde echter ook uit hetgeen tijdens mediation tussen partijen is gewisseld. Dat maakt deze zaak juridisch interessant. Aan de mediation ligt een mediationovereenkomst ten grondslag. In die mediation zat (zoals te doen gebruikelijk) een geheimhoudingsverklaring. Dat is een bewijsovereenkomst als bedoeld in art. 153 Rv (nieuw). Het bewijs mag als uitgangspunt dan niet worden gebruikt. In dit specifieke geval, gegeven (de aard van) de bedreigingen, is een beroep op die geheimhoudingsverklaring naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar, aldus het Pachthof. Het bewijs mag dus gebruikt worden. De bedreigingen zijn bovendien dermate ernstig dat de pachtovereenkomst op basis van art. 7:376 lid 1 BW wordt ontbonden.

Pachthof 13 mei 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:2974

Het Pachthof oordeelde op 13 mei 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:2974, over de uitleg van een wat ongebruikelijk beding tussen partijen.

Partijen waren overeengekomen dat verpachter het pachtobject andermaal geliberaliseerd zou verpachten aan pachter als hun relatie niet 'brouilleert'. Daarmee heeft pachter een voorkeursrecht bedongen. Verpachter meende na het beëindigen van de pachtovereenkomst (kennelijk, op grond van de nodige voorvallen tussen partijen) dat de relatie niet meer was wat die was geweest en weigerde het pachtobject opnieuw te verpachten aan pachter. Pachter beriep zich op zijn voorkeursrecht en meende dat de weigering niet kon worden gestoeld op het criterium. Daarvoor was te weinig aan de hand.

Pachter krijgt daarin geen gelijk van het Pachthof. Het Pachthof oordeelt dat de maatstaf 'brouilleren' subjectief van aard is en dat er daarom eerder vastgesteld kan worden dat aan die maatstaf wordt voldaan. Dit in tegenstelling tot een objectieve maatstaf, waarin vol(ler) getoetst worden of aan die objectieve maatstaf wordt voldaan. Het Pachthof leest de maatstaf zo dat verpachter daarmee heeft beoogd een bepaalde mate van vrijheid te bewaren. Pachter heeft met deze pachtovereenkomst het risico aanvaard dat hij niet langer een pachtovereenkomst zou krijgen. Daarbij komt dat verpachter weliswaar iets van een bijdrage heeft gehad in het steeds moeizamer worden van de relatie, maar dat pachter daarin het belangrijkste aandeel had.

Pachthof 10 juni 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:3537

In Pachthof 10 juni 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:3537 was de interessante vraag aan de orde of het voortzetten van de overeenkomst na het beëindigen van de geliberaliseerde pachtovereenkomst maakte dat er een reguliere pachtovereenkomst tot stand was gekomen. Het Pachthof oordeelde van niet.

Feit was dat na het beëindigen van de geliberaliseerde pachtovereenkomst verpachter pachter een factuur voor het gebruik van het pachtobject stuurde die pachter ook betaalde. Daarmee is, zo stelde pachter, voldaan aan de definitie van (reguliere) pacht die uit art. 7:311 BW volgt. De ontruimingsvordering van verpachter wordt echter toegewezen. Dit omdat pachter redelijkerwijs niet mocht verwachten dat verpachter de totstandkoming van een reguliere pachtovereenkomst voor ogen had. De feiten en omstandigheden spelen daarbij een belangrijke rol. Het is pachter altijd duidelijk gemaakt en overigens ook geweest dat verpachter het pachtobject beschouwde als een woningbouwlocatie en dat er daarom slechts pachtovereenkomsten konden worden aangegaan met een kortere duur. Pachter heeft in de procedure verder aangegeven een aanbod voor een nieuwe geliberaliseerde pachtovereenkomst niet te willen aanvaarden. Pachter meende namelijk dat er een reguliere pachtovereenkomst tot stand was gekomen. Gegeven die omstandigheden kan er van wilsovereenstemming over of het gerechtvaardigd vertrouwen omtrent de totstandkoming van een reguliere pachtovereenkomst geen sprake zijn, aldus het Pachthof. Pachter moet het pachtobject verlaten en ontruimen. Over de periode dat pachter het perceel zonder recht of titel in gebruik heeft gehad, moet pachter een

Pachthof 10 juni 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:3541

Tot slot nog aandacht voor Pachthof 10 juni 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:3541, een schadezaak. Pachter verbouwde bloembollen op het gepachte. De oogst mislukte door stengelaaltjes. Pachter houdt verpachter daarvoor aansprakelijk. Het betreft volgens hem een gebrek aan het gepachte, waarvoor verpachter aansprakelijk is. De pachtkamer in eerste aanleg volgt pachter in zijn stelling dat sprake is van een gebrek. Dat gebrek is verpachter echter niet toe te rekenen en daarom moet verpachter aan pachter slechts vergoeden het voordeel dat verpachter in verband met de tekortkoming heeft genoten. Dat betekent terugbetaling van de pachtsom.

Het hoger beroep brengt daarin geen verandering.

Art. 7:341 BW bepaalt dat verpachter verplicht is om schade te vergoeden als (i) het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan de verpachter is toe te rekenen, (ii) als het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en (a) de verpachter het toen kende of had behoren te kennen of (b) aan de pachter heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had.

Het draait (daarmee en kort gezegd) om de vraag of het gebrek aan verpachter kan worden toegerekend. Het Pachthof constateert dat partijen niets hebben afgesproken omtrent dit risico. De pachtovereenkomst biedt daarom geen basis om het gebrek aan verpachter toe te rekenen. Daarom moet naar het bepaalde in de wet worden gekeken. Uit het feit dat het pachtobject het jaar na het schadejaar zelf door verpachter is beteeld met een gewas dat gevoelig is voor stengelaaltjes en er ook schade aan die teelt is geleden door verpachter, leidt het Pachthof af dat verpachter niet wist en overigens ook niet behoorde te weten dat er sprake was van een besmetting met stengelaaltjes.

Het Pachthof onderscheidt tot slot nog of het zo is dat er naar verkeersopvatting bezien reden is de schade aan verpachter toe te rekenen. Het kan immers zijn dat het in specifieke teelten als de bloembollenteelt (toch) gebruik is dit soort schade bij verpachter te laten. Het Pachthof ziet dat niet. Een bloembollenteeltbedrijf moet naar zijn aard steeds wisselende percelen hebben om uitputting van de grond te voorkomen. Dat er dan een keer een perceel wordt gepacht dat besmet is met stengelaaltjes, hoort erbij.

Voetnoten

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