

de maatschap Darwinkel-Timmer gevallen kosten zal het hof wat betreft het principaal beroep begroten op € 683,- voor griffierecht en op € 1.788,- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief (twee punten tarief II à € 894,-: één punt voor de memorie van grieven en één voor de comparitie van partijen), wat betreft het incidenteel beroep op € 894,- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief (in totaal één punt tarief II) en wat betreft de eerste aanleg in reconventie op € 678,- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief (anderhalf punt tarief II à € 452,-: een half punt voor de conclusie van eis in reconventie, een half punt voor de conclusie van repliek in reconventie en een half punt voor de comparitie van partijen).

3.9 Nu Van der Velds tegen de vordering van de maatschap Darwinkel-Timmer, voor zover gegrond op het ontbreken van een bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw, geen inhoudelijk verweer van betekenis heeft gevoerd, zal het hof zijn arrest ook wat betreft deze beëindiging uitvoerbaar bij voorraad verklaren. Het hof verwijst in dit verband naar de norm van artikel 7:369 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

4 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

vernietigt het vonnis van de pachtkamer van de rechtbank Noord-Nederland, afdeling privaatrecht, locatie Assen, van 18 oktober 2013 voor zover in reconventie geweest en doet in zoverre opnieuw recht; beëindigt de tussen partijen bestaande pachtovereenkomst met betrekking tot de percelen grasland te Tynaarlo, kadastraal bekend gemeente Vries, sectie V, nummers 292, 1143 en 409, ter grootte van in totaal 3.06.40 ha, met ingang van 1 april 2015 en stelt het tijdstip van de ontruiming vast op eveneens 1 april 2015; veroordeelt Van der Velds in de kosten van het principaal beroep, het incidenteel beroep en de eerste aanleg in reconventie, en begroot de aan de zijde van de maatschap Darwinkel-Timmer tot op deze uitspraak gevallen kosten wat betreft het principaal beroep op € 683,- voor griffierecht en € 1.788,- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief, wat betreft het incidenteel beroep op € 894,- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief en wat betreft de eerste aanleg in reconventie op € 678,- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief; wijst af de in hoger beroep gewijzigde eis van Van der Velds;

bekrachtigt genoemd vonnis voor zover in conventie geweest;

verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad.

Noot

Dit arrest ziet op een ploegruij. De rechtsvoorgangers van partijen hadden als broers over en weer gronden geruïd. In 2001 zijn daartoe schriftelijke pachtovereenkomsten opgesteld, waarbij partijen over en weer in hun hoedanigheid van pachter en verpachter zijn opgetreden. In deze pachtovereenkomsten is een pacht prijs van € 300,- per ha opgenomen. Deze is nimmer betaald, over en weer is er verrekend. De tegenprestatie is in feite de terbeschikkingstelling van de grond van de ander.

Na een plotselinge overlijden van een van de pachters zet de weduwe van de pachter het bedrijf niet voort. Zij heeft als erfgenaam de pachtovereenkomst voortgezet (artikel 7:366 BW) en heeft alleen de pachtgrond nog in gebruik (circa 3 ha). Dat leidt tot een opzegging van de pachtovereenkomst. Het enkel exploiteren van 3 hectare landbouwgrond kwalificeert niet als bedrijfsmatige landbouw hetgeen betekent dat de beëindigingsvordering toegewezen wordt op grond van artikel 7:370 lid 1 onder a BW.

De vraag is nu wat dit betekent voor de andere pachtovereenkomst, die inmiddels ook was opgezegd. Het standpunt zou kunnen worden ingenomen dat nu de tegenprestatie van de ene wegvalt – de terbeschikkingstelling van de gronden – dit ook automatisch dient te leiden tot beëindiging van de andere pachtovereenkomst. Dat is echter niet het geval, zoals het Hof reeds eerder heeft geoordeeld (Pk Hof Arnhem, 23 november 2010, LJN BP7695). In dat arrest overwoog het Hof dat beide pachtovereenkomsten samenhangende rechtsverhoudingen zijn. Dit betekent dat wijzigingen die intreden in de ene pachtovereenkomst gevolgen *kunnen* hebben voor de andere pachtovereenkomst. Voor de vraag of dat het geval is en tot welke rechtsgevolgen dit moet leiden, somt het Hof een aantal omstandigheden op: 1) de aard van de overeenkomsten, 2) de gedragingen van partijen, 3) de verwachtingen die zij over en weer van elkaar mochten hebben en 4) de overige feiten en omstandigheden van het geval van belang. Voorts is relevant dat in het pachtrecht sprake is van grotendeels dwingendrechtelijke bepalingen, niet alle (beschermings)bepalingen kunnen “zo maar” opzij gezet worden. Het Hof neemt het argument van de beëindiging van de ruil mee bij de beoordeling van de beëindigingsvordering via de belangenafweging (artikel 7:370 lid 1 onder c BW). Deze belangenafweging valt in het voordeel van de pachter uit. Relevante belangen zijn dat de pachter mocht rekenen op duurzame beschikbaarheid van de pachtgrond en dat het gepachte behoort tot de huiskavel van het melkveebedrijf. Verlies van het gepachte zou leiden tot een wezenlijke schade aan de bedrijfsvoering.

E.H.M. Harbers

5824

Pachtkamer Hof Arnhem-Leeuwarden, 7 april 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:2550

(Boogaard – Scholten projecten)

(mrs. W.L. Valk, J.H. Lieber en F.J.P. Lock en de deskundige leden ing. L.L.M. de Lorijn en ir. H.K.C. Roelofsen)

Pacht. Beperkende werking redelijkheid en billijkheid.

[Burgerlijk Wetboek, art. 6:248, 7:377, 7:378]

Partijen hebben een minnelijke regeling bereikt die onder meer inhoudt dat een reguliere pachtovereenkomst op schrift zal worden gesteld. Tevens zijn zij overeenge-

komen dat zij het hof vragen om voor recht te verklaren dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn wanneer pachter zich in verband met deze pachtovereenkomst zou beroepen op zijn wettelijk voorkeursrecht dan wel naar aanleiding van het realiseren van een nieuwe bestemming op de pachtgronden aanspraak zou maken op schadeloosstelling. Het hof beoordeelt de aldus gewijzigde vordering inhoudelijk en geeft vervolgens de gevorderde verklaring voor recht.

Met noot E.H.M. Harbers

arrest van de pachtkamer
inzake

1. André Boogaard,
wonende te Edam, gemeente Edam-Volendam,
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Boogaard B.V.,
gevestigd te Edam, gemeente Edam-Volendam,
appellanten,
hierna gezamenlijk: Boogaard (in enkelvoud),
advocaat: mr. K. Dankers,
tegen:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Scholtens Projecten B.V.,
gevestigd te Wognum, gemeente Medemblik,
geïntimeerde,
hierna: Scholtens,
advocaat: mr. N.S. Commijs.

1 Het verloop van het geding

Voor het verloop van het geding tot aan het arrest van 10 februari 2015 (hierna: het tussenarrest) verwijst het hof naar dat arrest.

1.1 Het vervolg van de procedure blijkt uit:

- het proces-verbaal van comparitie van partijen.

1.2 Bij gelegenheid van de comparitie hebben partijen het hof andermaal arrest gevraagd en heeft het hof arrest bepaald.

2 De motivering van de beslissing in hoger beroep

2.1 Bij gelegenheid van de comparitie van partijen hebben partijen overeenstemming bereikt. Die overeenstemming behelst onder meer dat door partijen een reguliere pachtovereenkomst op schrift zal worden gesteld. Partijen zijn tevens overeengekomen dat zij het hof vragen om voor recht te verklaren dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn wanneer Boogaard zich in verband met deze pachtovereenkomst zou beroepen op zijn wettelijk voorkeursrecht dan wel naar aanleiding van het realiseren van een nieuwe bestemming op de pachtgronden aanspraak zou maken op schadeloosstelling. Het hof begrijpt dat Boogaard zijn eis in die zin heeft gewijzigd en dat Scholtens tegen die gewijzigde eis geen verweer voert.

2.2 Het hof overweegt met betrekking tot de toewijsbaarheid van de aldus gewijzigde eis als volgt. De omstandigheid dat het voorkeursrecht van artikel 7:378 e.v. Burgerlijk Wetboek respectievelijk de

aanspraak op schadeloosstelling overeenkomstig artikel 7:377 lid 3 e.v. Burgerlijk Wetboek een dwingendrechtelijk karakter draagt, brengt met zich dat aan zware eisen moet zijn voldaan wil het beroep op dat recht respectievelijk die aanspraak naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar kunnen zijn, zodat een bijzondere terughoudendheid past, meer nog dan in gewone gevallen van toepassing van de beperkende werking van redelijkheid en billijkheid reeds geldt.

2.3 Boogaard heeft de percelen die hij overeenkomstig de door partijen overeengekomen minnelijke regeling in reguliere pacht heeft en vooralsnog zal behouden, in 2000 en 2001 aan Scholtens verkocht en geleverd voor een prijs die aanzienlijk meer bedraagt dan de toenmalige agrarische waarde. Die transactie vond plaats met het oog op planontwikkeling door Scholtens. In afwachting van de planontwikkeling heeft Boogaard het voortgezet gebruik van de percelen gekregen, waarbij een tegenprestatie is bedongen.

2.4 Een en ander brengt niet met zich dat *ieder* beroep op de bescherming die de wettelijke regeling van de pacht de pachter biedt naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Dezelfde omstandigheden brengen echter in dit geval wel mee dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn indien (1) Boogaard in het kader van het voorkeursrecht van artikel 7:378 e.v. Burgerlijk Wetboek er aanspraak op zou kunnen maken om het gepachte voor de waarde in verpachte staat te verwerven, dan wel (2) Boogaard in geval van een bestemming van het verpachte voor niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden aanspraak zou kunnen doen gelden op schadeloosstelling overeenkomstig artikel 7:377 lid 3 e.v. Burgerlijk Wetboek. De thans gevorderde verklaring voor recht is hiermee in overeenstemming en kan dus worden toegewezen.

2.5 De slotsom is dat het hof de gewijzigde eis zal toewijzen, met vernietiging van het eindvonnis van de pachtkamer in eerste aanleg. Partijen zijn overeengekomen dat zij ieder hun eigen proceskosten zullen dragen. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor een beslissing omtrent de proceskosten.

3 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

vernietigt het vonnis van pachtkamer van de rechtbank Noord-Holland, locatie Hoorn, van 17 maart 2014 en doet opnieuw recht;

verklaart voor recht dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is wanneer Boogaard zich in verband met de in 2.1 bedoelde pachtovereenkomst zou beroepen op zijn wettelijk voorkeursrecht dan wel naar aanleiding van het realiseren van een nieuwe bestemming op de pachtgronden aanspraak zou maken op schadeloosstelling.

Noot

De aanleiding tot dit arrest is een in de praktijk veel voorkomende situatie. Een ontwikkelaar koopt gronden van een agrariër, er wordt voortgezet ge-

bruik afgesproken waarvoor een tegenprestatie wordt overeengekomen. Als partijen dat niet in de vorm van een geliberaliseerde pachtovereenkomst doen (en deze tijdig bij het einde van de termijn opnieuw aangaan), dan kan de ontwikkelaar tegen een beroep op schriftelijke vastlegging van een reguliere pachtovereenkomst aanlopen.

Een van de verweren van de eigenaar is dat het beroep op pachtbescherming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Vaste rechtspraak van de pachtkamer van het Hof is dat voor toewijzing van een dergelijk verweer een bijzondere terughoudendheid past, gelet op het dwingendrechtelijk karakter van het pachtrecht. Wil een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid slagen, dan moet daartoe aan zware eisen zijn voldaan. Slechts in enkele gevallen is dit beroep gehonoreerd (Pk Hof Arnhem 10 maart 2009, *Agr.r.* 2009, 5531, Gerrits/Robben, Pk Hof Arnhem 28 december 2010, *Agr.r.* 2011, 5632 Moeskops/Den Ouden en Pk Hof Arnhem 16 april 2013, *Agr.r.* 2013, 5721 Bergmans/MVJ). In deze gevallen ging het om een vordering tot schriftelijke vastlegging van een reguliere pachtovereenkomst, welke vordering werd afgewezen met een beroep op de redelijkheid en billijkheid.

Uit de weergave van dit arrest volgt dat partijen op de zitting tot overeenstemming zijn gekomen omtrent schriftelijke vastlegging van een reguliere pachtovereenkomst. Onderdeel van die afspraak is dat partijen de pachtkamer gevraagd hebben een verklaring voor recht te geven dat de pachter zich niet kan beroepen op het wettelijk voorkeursrecht dan wel een aanspraak op schadeloosstelling bij het realiseren van een nieuwe bestemming. Partijen konden dit niet in de overeenkomst opnemen, omdat uit artikel 7:399 BW volgt dat van deze bepalingen niet ten nadele van de pachter kan worden afgeweken.

De pachtkamer geeft deze verklaring voor recht, ook omdat partijen het op dat punt eens zijn geworden en de pachter aldus geen verweer heeft gevoerd. Partijen hebben dus een regeling weten te bereiken, waarbij de pachter aanspraak blijft houden op een aantal belangrijke wettelijke beschermingsbepalingen (zoals de verlengingsregeling en de regeling omtrent indeplaatsstelling).

Alhoewel partijen het eens zijn, geeft het Hof nog wel een inhoudelijke overweging waarom de gevraagde verklaring voor recht kan worden toegevoerd. De omstandigheden dat de pachter de gronden heeft verkocht in 2000/2001 voor een prijs die aanzienlijk meer bedroeg dan de destijds geldende agrarische waarde en dat deze verkoop plaatsvond met het oog op een planontwikkeling door verpachter, acht het Hof voldoende voor het oordeel dat de pachter zich niet kan beroepen op het wettelijk voorkeursrecht en een schadeloosstelling bij realisering van de bestemming. Achterliggende gedachte zal ongetwijfeld zijn dat de pachter met de koopsom (al dan niet impliciet) reeds een schadeloosstelling heeft ontvangen, zodat het niet redelijk is dat hij opnieuw een schadeloosstelling ontvangt.

Dit arrest betekent niet dat in alle gevallen, waarin er sprake is van voortgezet gebruik na aankoop, het beroep op pachtbescherming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (zie bijvoorbeeld Pk Hof Arnhem 1 februari 2011, *Agr.r.* 2011, 5636, Van Tuijl/Coppens).

Uit dit arrest volgt wel dat er "maatwerk" mogelijk is. Een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid hoeft dus niet alles of niets te zijn, geen of wel een reguliere pachtovereenkomst. Het Hof zet de deur open voor een meer op de zaak toegesneden aanpak. Het is mogelijk dat een aantal beschermingsbepalingen, afhankelijk van de omstandigheden van de concrete zaak, in de rechtsverhouding tussen pachter en verpachter niet van toepassing zijn.

E.H.M. Harbers

Diversen

5825

Hof Den Haag, 10 november 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:3025

(Staat/Vereniging Nederlandse Federatie van Edelsdierhouders e.a.)

(mrs. S.A. Boele, G. Dulek-Schermers en J.H. Gerards)

Pelsdierhouderij

[Wet verbod pelsdierhouderij, art. 2, 3, 4, 7, 10, 11, Grondwet, art. 14, Wet op de diersoepen, art. 1c, Eerste Protocol EVRM, art. 1, EVRM, art. 6, 13, 14, IVBPR, art. 26, VWEU, art. 34, 35, 36, 40, 45, 49]

Wet verbod pelsdierhouderij. Onrechtmatige wetgeving. Artikel 1 EP, regulering van eigendom. Overgangstermijn als compenserende maatregel. Fair balance; voorzienbaarheid Wvp?

Met noot W.J.E. van der Werf en M.J.W. Timmer

arrest inzake
de Staat der Nederlanden (Ministerie van Economische Zaken),
zetelende te Den Haag,
appellant in het principaal appel,
geïntimeerde in het voorwaardelijk incidenteel appel,
hierna te noemen: de Staat,
advocaat: mr. G.J.H. Houtzagers te Den Haag,
tegen
1 de vereniging Nederlandse Federatie van Edelsdierenhouders,
gevestigd te Nederasselt (gemeente Heumen),
hierna ook te noemen: NFE,
2.a[bedrijf],
(...)
8.d [bedrijf] [bedrijf],
gevestigd te [vestigingsplaats] (gemeente [...]),