

Rechtspraak

Pacht

5813

Pachtkamer Hof Arnhem-Leeuwarden, 2 december 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:9360 (Braam/Ten Kate-Kliphuis) (mrs. W.L. Valk, J.H. Lieber en Th.C.M. Willemse en de deskundige leden ing. L.L.M. de Lorijn en mr. ing. H. Revoort)

Pacht. Opstalrecht. Bedrijfsmatige landbouw.

[Burgerlijk Wetboek, 6:265, 7:312, 7:313, 7:376 en 7:399d, Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek, art. 69]

Combinatie van opstalrecht voor 26 jaar met pacht van los land is geen hoevepacht. Art. 69 Overgangswet Nieuw BW staat niet in de weg aan ontbinding wegens niet-bedrijfsmatig gebruik. Gelet op blijvend negatieve resultaten is er geen sprake van bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw. Volgt ontbinding met bepaling van een ontruimingstermijn.

Met noot E.H.M. Harbers

arrest van de pachtkamer
inzake
Dinardus Frederikus Braam,
wonende te Uithuizermeeden,
appellant in het principaal beroep,
geïntimeerde in het voorwaardelijk incidenteel
beroep,
hierna: Braam,
advocaat: mr. A.H. van der Wal,
tegen:
de gezamenlijke erfgenamen van Willemetje Andrea
Ten Kate-Kliphuis,
woonplaats gekozen hebbende ten kantore van hun
advocaat,
geïntimeerden in het principaal beroep,
appellanten in het voorwaardelijk incidenteel beroep,
hierna: Ten Kate (in enkelvoud),
advocaat: mr. B. Nijman.

1 Het verloop van het geding

1.1 Voor het verloop van het geding tot aan het tussenaarrest van 29 april 2014 verwijst het hof naar dat arrest.

1.2 Het vervolg van de procedure blijkt uit:

- de memorie van antwoord in (voorwaardelijk) incidenteel appel;
- de vragenlijst beëindigingsvordering zoals ingevuld door Braam;
- de aantekeningen van de griffier van de comparitie van partijen op 15 september 2014.

2.2 Vervolgens heeft het hof met instemming van partijen arrest bepaald op de voorafgaand aan de comparitie overgelegde stukken.

2 De vaststaande feiten

2.1 Tussen partijen staan in hoger beroep als enerzijds gesteld en anderzijds erkend dan wel niet of onvoldoende weersproken en op grond van de in zoverre niet bestreden inhoud van overgelegde producties, de navolgende feiten vast.

2.2 Ten Kate is gerechtigd tot het bekleemrecht van percelen landbouwgrond, gelegen aan de Hoofdstraat en de Paaptilsterweg te Uithuizermeeden, thans kadastraal bekend gemeente Uithuizermeeden, sectie K nummer 325 en 335, met een totale oppervlakte van 19.85.50 hectare, welke percelen door Braam van Ten Kate worden gepacht. De oorspronkelijke pachtovereenkomst is per 1 november 1993 tussen de rechtsvoorganger van Ten Kate en Braam aangegaan met betrekking tot de percelen kadastraal bekend gemeente Uithuizermeeden, sectie G nrs. 495, 498, 539, 647, 648, 649, 749, 750, 866, 2427, 2433, 2428 (gedeeltelijk) en 2790, totaal 23.25.30 hectare, en goedgekeurd door de grondkamer Groningen op 10 oktober 1994. Als gevolg van een ruilverkaveling is er een wijziging ten aanzien van het pachtobject opgetreden.

2.3 Voorts is Ten Kate krachtens bekleemrecht gerechtigd tot een perceel landbouwgrond met een oppervlakte van 3.02.55 hectare, gelegen aan de Paaptilsterweg te Uithuizermeeden, kadastraal bekend gemeente Uithuizermeeden, sectie K, nummer 334 (hierna: het perceel met nummer 334). Op dit perceel is ten behoeve van Braam bij akte van 25 februari 1994 een opstalrecht gevestigd "ingående op 1 november 1993". Omtrent de duur van het opstalrecht vermeldt artikel 1 van de vestigingsakte: "Het opstalrecht wordt gevestigd voor een tijdvak van zesentwintig jaar ingaande op november negentienhonderd drie en negentig en eindigende op een november twee-duizendnegentien, met dien verstande dat het recht eerder zal eindigen op de dag waarop de pachtovereenkomst met de opstalhouder zal eindigen."

2.4 Braam heeft opstallen gebouwd op het perceel met nummer 334.

2.5 Ten Kate heeft de pachtovereenkomst bij exploit van 27 oktober 2011 doen opzeggen tegen 31 oktober 2012. Braam heeft zich bij exploit van 5 december 2011 verzet tegen de opzegging.

3 De motivering van de beslissing in hoger beroep

3.1 In dit geding heeft Ten Kate primair ontbinding van de pachtovereenkomst gevorderd en subsidiair beëindiging. Bij het bestreden vonnis heeft de pachtkamer in eerste aanleg de primaire vordering toegewezen. Daartegen richten zich de grieven in

het principaal beroep. Het hof zal die grieven zoveel mogelijk gezamenlijk bespreken.

3.2 Braam (grief 6 en memorie van grieven onder 3.3 e.v.) stelt zich op het standpunt dat met de vestiging van het opstalrecht bij de akte van 25 februari 1994, in verband met de samenhang tussen het opstalrecht en de pachtovereenkomst, een nieuwe pachtovereenkomst tot stand is gekomen welke kwalificeert als hoevepacht. Braam verbindt daaraan de conclusie dat de pachtovereenkomst van 1 november 1993 niet langer bestaat, met als gevolg dat Ten Kate met betrekking tot die overeenkomst ook geen ontbinding respectievelijk beëindiging kan vorderen. Het incidenteel beroep is ingesteld onder de voorwaarde dat het hof overeenkomstig de stellingen van Braam oordeelt dat thans sprake is van een pachtovereenkomst met betrekking tot een hoeve.

3.3 Het standpunt van Braam is onjuist. Bij de akte van 25 februari 1994 is een zakelijk genotsrecht gevestigd voor meer dan 25 jaar. Gelet op artikel 7:399d Burgerlijk Wetboek zijn de bepalingen met betrekking tot pacht daarop niet van toepassing. De omstandigheid dat aan het opstalrecht een ontbindende voorwaarde is verbonden voor het geval de pachtovereenkomst tot een einde komt, maakt dat niet anders. Bij de vestiging van het opstalrecht was het geheel onzeker of die voorwaarde in vervulling zou gaan.

3.4 Ten overvloede voegt het hof aan het voorgaande nog toe dat als Braam al gelijk zou hebben dat artikel 7:313 lid 3 Burgerlijk Wetboek hier van toepassing is, dat nog niet ertoe leidt dat de pachtovereenkomst van 1 november 1993 niet langer bestaat. De betekenis van de bedoelde bepaling is enkel dat de daarin bedoelde ene en andere overeenkomst beide voor de in artikel 7:325 Burgerlijk Wetboek bedoelde duur van twaalf jaar gaan gelden; voor de toepassing van de overige bepalingen van het pachtrecht blijft sprake van afzonderlijke overeenkomsten. Het hof verwijst naar zijn arrest van 6 november 2001, Agr.r. 2003/5170.

3.5 Braam voert verder aan dat artikel 69 Overgangswet nieuw BW eraan in de weg staat dat niet-bedrijfsmatig gebruik van het gepachte tot ontbinding van de pachtovereenkomst leidt (memorie van grieven onder 3.15 e.v. en grief 6). Ook dat is onjuist. Er is geen sprake van dat Braam door de inwerkingtreding van het nieuwe recht per 1 september 2007 een vermogensrecht zou verliezen. Het is slechts zo dat door de onmiddellijke werking van het nieuwe recht een nieuwe grond voor ontbinding is ontstaan. Anders dan Braam kennelijk meent, is dat niet in strijd met het beginsel van verkregen rechten.

3.6 Ter beoordeling staat vervolgens of Ten Kate terecht aanvoert dat Braam het gepachte niet langer bedrijfsmatig gebruikt en of dit tot ontbinding behoort te leiden (grieven 1, 2, 3 en 4). Braam voert niet aan dat de pachtovereenkomst van de aanvang af strekte tot niet-bedrijfsmatig agrarisch gebruik, zodat de kwalificatie van de overeenkomst als pachtovereenkomst in deze zaak niet ter discussie staat.

3.7 Volgens vaste rechtspraak van deze kamer veronderstelt een bedrijfsmatige exploitatie van het gepachte dat sprake is van een complex van economische activiteiten, gericht op winst door uitoefening van de landbouw. Voor de vraag of daarvan sprake is zijn de navolgende gezichtspunten in het bijzonder van belang:

- a. de omvang van het bedrijf en de onderlinge samenhang tussen de diverse bedrijfsactiviteiten;
- b. de vraag of de voor toekomstige winstkansen noodzakelijke investeringen plaatsvinden;
- c. het redelijkerwijs te verwachten ondernemersrendement;
- d. de vraag of de gebruiker een hoofdfunctie buiten de landbouw heeft; een en ander in onderlinge samenhang te beschouwen en met inachtneming van de overige omstandigheden van het geval.

3.8 Braam beschikt niet over andere gronden dan de pachtgrond respectievelijk de grond die hij krachtens het opstalrecht in gebruik heeft, dus iets minder dan 23 hectare. De jaarstukken vermelden als opbrengsten akkerbouw in de jaren 2009 tot en met 2012 bedragen van € 4.831,—, nihil, € 1.448,— en € 71,—. Daarmee is van een serieuze akkerbouw tak van het bedrijf geen sprake. Volgens de jaarstukken verdient Braam wel substantiële bedragen met het fokken en in pension houden van paarden (respectievelijk € 37.063,—, € 37.956,—, € 42.347,— en € 80.939,—). In het verleden heeft Braam zeer aanzienlijk geïnvesteerd in gebouwen (op de grond die hij krachtens het opstalrecht in gebruik heeft). Het redelijkerwijs te verwachten rendement is echter duidelijk negatief. In 2009, 2011 en 2012 leed de onderneming van Braam verlies, namelijk voor bedragen van € 21.184,—, € 41.280,— en € 19.044,—. In 2010 was er winst (€ 111.275,—), maar dat heeft te maken met een buitengewone bate van € 160.000,— (uitkering van verzekeraar). Volgens Braam begint zijn onderneming “momenteel weer rendabel” te worden (memorie van grieven onder 2.50), maar dat heeft hij niet begrijpelijk toegelicht. De enkele omstandigheid dat de bank het aan Braam verstrekte krediet nog niet heeft opgezegd, is in dit verband onvoldoende. Braam heeft geen functie elders.

3.9 Een en ander overziende concludeert het hof dat van een bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw geen sprake is. Reeds de blijvend negatieve resultaten van Braams (gehele) bedrijf nopen tot dit oordeel. Daarmee kan in het midden blijven in hoeverre, naast het fokken van, ook het in pension houden van paarden tot landbouw in de zin van artikel 7:312 Burgerlijk Wetboek kan worden gerekend.

3.10 Braam heeft nog aangevoerd dat bij het aangaan van de pachtovereenkomst door partijen onder ogen is gezien dat 23 hectare te weinig grond is om daarop een rendabel landbouwbedrijf te kunnen drijven. Volgens hem is afgesproken dat (de rechtsvoorganger van) Ten Kate twintig hectare extra zou aankopen om aan Braam te verpachten (memorie van grieven onder 2.19). Ten Kate betwist deze afspraak (memorie van antwoord in het principaal beroep onder 4.4.7). Wanneer het hof veronderstellenderwijs uitgaat van het gelijk op dit punt van Braam, leidt dat niet tot een andere beslissing.

In dat geval behoren redelijkerwijs niet al te hoge eisen te worden gesteld aan het bedrijfsmatige karakter van de bedrijfsvoering door Braam, maar dat betekent niet dat ook een blijvend verliesgevend exploitatie nog door de beugel kan.

3.11 Anders dan Braam aanvoert (memorie van grieven onder 3.26), is verzuim niet vereist. Braam schiet immers tekort in de voortdurende verplichting tot bedrijfsmatig gebruik van het gepachte, zodat nakoming onmogelijk is in de zin van artikel 6:265 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

3.12 Voor zover Braam zich beroept op misbruik van bevoegdheid en de beperkende werking van redelijkheid en billijkheid (memorie van grieven onder 3.18 e.v.) geldt dat uit de door hem gestelde feiten, niet kan worden afgeleid dat sprake is van misbruik van bevoegdheid, dan wel dat ontbinding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid in de gegeven omstandigheden onaanvaardbaar is. Dat geldt ook wanneer het hof in de beoordeling betreft dat door de werking van de hiervoor bedoelde ontbindende voorwaarde de ontbinding van de pachtovereenkomst naar zich laat aanzien ook het opstalrecht zal doen eindigen.

3.13 In het kader van de vraag of de tekortkoming de ontbinding en zijn gevolgen rechtvaardigt, wegen op zichzelf inderdaad ook mee de belangen zoals door Braam onder 2.50 van de memorie van grieven aangeduid (kort gezegd zijn woonbelang, het belang om zijn onderneming niet te behoeven beëindigen en de gevolgen van ontbinding van de pachtovereenkomst voor het opstalrecht en de investeringen van Braam in gebouwen). In verband met het blijvende karakter van de tekortkoming kan dat echter niet tot een andere beslissing leiden.

3.14 Ook in hoger beroep heeft Braam om een terme de grace verzocht (memorie van grieven onder 3.29). Hij heeft echter niet toegelicht hoe een termijn hem zou kunnen helpen om alsnog correct na te komen.

3.15 Braam heeft zich mede beroepen op rechtsverwerking en afstand van recht (grief 5). Naar het hof begrijpt, heeft dat betrekking op de vraag of Ten Kate bezwaar kan maken tegen de aanwezigheid van paarden op het bedrijf van Braam. Naar uit het voorgaande volgt, is geen sprake van bedrijfsmatige landbouw, ook als het hof de activiteiten van Braam met paarden volledig meetelt. Het beroep op rechtsverwerking en afstand van recht behoeft dus geen verdere bespreking.

3.16 De toewijsbaarheid van de vordering van Ten Kate tot ontbinding volgt uit hetgeen tussen partijen vaststaat, zonder dat de bewijslastverdeling in dit verband een rol speelt. Grief 9 kan daarom geen doel treffen. Het bewijstaanbod van Braam wordt gepasseerd, omdat het niet betrekking heeft op concrete feiten of omstandigheden die tot een andere beslissing zouden kunnen leiden.

3.17 Met grief 8 beklagt Braam zich erover dat hem bij het bestreden vonnis geen redelijke termijn is gegund om het gepachte te ontruimen. De grief treft geen doel omdat de pachtkamer in eerste aanleg de pachtovereenkomst enkel heeft ontbonden en zich niet heeft uitgelaten over de termijn waarop Braam het gepachte dient te ontruimen. Niettemin zal het

hof bij wijze van ordemaatregel alsnog een ontruimingstermijn bepalen, daarbij mede lettend op de onder 3.13 bedoelde belangen van Braam.

3.18 Grief 8, die betrekking heeft op de beslissing omtrent de proceskosten, deelt in het lot van de overige grieven.

4 Slotsom

4.1 Gelet op het voorgaande falen alle grieven in het principaal beroep.

4.2 Uit hetgeen hiervoor onder 3.3 is overwogen, volgt dat de voorwaarde waaronder het incidenteel beroep is ingesteld, niet is vervuld.

4.3 Het hof zal bij wijze van ordemaatregel een ontruimingstermijn vaststellen, aldus dat Braam het gepachte dient te verlaten vóór 1 juli 2015.

4.4 Het hof zal Braam veroordelen in de kosten van het principaal beroep. De aan de zijde van Ten Kate gevallen kosten zal het hof begroten op € 299,— voor griffierecht en op € 1.788,— voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief (twee punten tarief II).

5 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

bekrachtigt het vonnis van de pachtkamer van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, van 10 juli 2013;

stelt een ontruimingstermijn vast, aldus dat Braam het gepachte dient te verlaten vóór 1 juli 2015;

veroordeelt Braam in de kosten van het hoger beroep, tot op de uitspraak van dit arrest aan de zijde van Ten Kate begroot op € 299,- voor griffierecht en op € 1.788,- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief.

Noot

Dit arrest is om twee redenen het bespreken waard, ten eerste de overwegingen over het pachtafhankelijk opstalrecht en ten tweede de beoordeling of er sprake is van bedrijfsmatige landbouw.

Tussen pachter Braam en verpachter Ten Kate is een pachtovereenkomst gesloten voor percelen landbouwgrond. Daarnaast heeft Braam van Ten Kate een opstalrecht op een ander perceel verkregen voor de duur van 26 jaar. Ten Kate vordert ontbinding van de pachtovereenkomst vanwege het feit dat Braam de gronden niet langer voor bedrijfsmatige landbouw in gebruik heeft.

Als verweer tegen de vordering tot ontbinding voert Braam allereerst aan dat met de vestiging van een opstalrecht een nieuwe pachtovereenkomst tot stand is gekomen, welke overeenkomst kwalificeert als een pachtovereenkomst voor een hoeve. Braam stelt dat de oorspronkelijke pachtovereenkomst daarmee niet meer bestaat. Dat verweer gaat niet op. Artikel 7:313 lid 3 BW bepaalt slechts dat de bepalingen omtrent verpachting van hoeven op beide overeenkomsten van toepassing worden indien een overeenkomst betreffende los land en een overeenkomst betreffende een gebouw tussen dezelfde partijen zijn gesloten, niet dat een overeenkomst niet meer bestaat. In ieder geval blijft de mogelijkheid om een vordering tot ontbinding in te stellen. De vraag naar de looptijd van de overeenkomst is dan minder relevant.

Het Hof oordeelt om een andere reden dat het verweer van Braam niet opgaat. Er is sprake van een opstalrecht, gevestigd voor de duur van 26 jaar. De bepalingen van pacht zijn daarmee niet op deze overeenkomst van toepassing, zo bepaalt artikel 7:399d BW. Dat betekent dat niet toegekomen worden aan de vraag of artikel 7:313 BW van toepassing is. Ook het feit dat het een afhankelijk opstalrecht is, maakt niet dat daarmee de pachtbepalingen op dit opstalrecht van toepassing zijn. Het gaat om de vraag of het opstalrecht gevestigd is voor de duur van meer dan 25 jaar. Dat het opstalrecht eerder dan 25 jaar kan eindigen, wil niet zeggen dat het niet voor 25 jaar is *aangegaan*. Het Hof noemt de regeling omtrent de beëindiging een ontbindende voorwaarde. Juridisch gezien is het een van het pachtrecht afhankelijk opstalrecht als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 BW. Het opstalrecht eindigt zodra de pachtovereenkomst eindigt.

Het tweede aspect betreft de bedrijfsmatigheid. Het Hof herhaalt allereerst de inmiddels bekende gezichtspunten uit het arrest Boetzelaer-Weenink. Het Hof komt aan de hand van één gezichtspunt tot de conclusie dat er geen sprake is van bedrijfsmatige landbouw. In dit geval was er sprake van een al jaren bestaand negatief ondernemingsrendement, een verlies van € 19.000,- tot € 41.000,-. De blijvend negatieve resultaten maken dat er geen sprake is van bedrijfsmatige landbouw. De andere gezichtspunten (zoals bedrijfsgrootte) neemt het Hof niet meer in aanmerking. Dit punt is voldoende voor het Hof om tot de conclusie te komen dat er geen sprake is van bedrijfsmatige landbouw.

In dit geval speelde ook nog de vraag of het houden van paarden in pension als bedrijfsmatige landbouw kan worden gezien. De oude lijn in de rechtspraak is dat dat niet het geval is, zie bijvoorbeeld Pk Hof Arnhem 12 oktober 1988, Agr.r. 1989, 4282 (Bom/Kommers) Echter uit een recenter arrest (PK Hof Arnhem 17 maart 2009, Agr.r. 2009, 5508, Van Strien/Van Pelt,) zou afgeleid kunnen worden dat onder omstandigheden het houden van pensionpaarden als bedrijfsmatige landbouw kan worden gekwalificeerd. Dan moet het gaan om een paardenpension dat ingebed is in het landbouwbedrijf, als de paarden worden gevoerd met van percelen van de pachter afkomstig hooi of kuilgras. Daarover heeft het Hof zich in dit geval echter niet uitgelaten, omdat het op andere gronden tot de conclusie gekomen was dat er geen sprake was van bedrijfsmatige landbouw.

Bij de vraag of de tekortkoming dient te leiden tot ontbinding van de pachtovereenkomst wegen alle belangen mee, zoals het woonbelang van de pachter, het belang om de onderneming niet te hoeven beëindigen en de gevolgen voor het opstalrecht en de investeringen in de gebouwen. Gegeven het blijvende karakter van de tekortkoming – Braam heeft kennelijk niet aannemelijk kunnen maken dat hij de situatie zou kunnen wijzigen in positieve zin – wegen deze omstandigheden niet zodanig zwaar dat dit tot afwijzing van de vordering tot ontbinding leidt. Dat het woonbelang slechts een relatief beperkte factor is, volgt reeds uit het arrest Pk Hof

Arnhem 27 mei 2014, Agr.r. 2014, nr 5769 (Doude van Troostwijk/Wismeijer). Het wettelijke kader was daar weliswaar iets anders - het ging om een belangenafweging bij een beëindigingsvordering -, ook in die zaak oordeelde het Hof dat bij een afweging van belangen het woonbelang "slechts een betrekkelijk gewicht" heeft. Dat wekt geen verbazing. Het pachtrecht is er om de belangen van de pachter als agrarische ondernemer te beschermen, niet de (enkele) bescherming van de woonbelangen.

E.H.M. Harbers

5814

Centrale Grondkamer, 8 april 2015, dossiernummers: GP 11.745 en GP 11.746

(Zeevaart/Doeser)

(mrs. W.L. Valk, J.H. Lieber en Th.C.M. Willemse en de deskundige leden ing. L.L.M. de Lorijn en ir. J.H. Jurrius)

[Burgerlijk Wetboek, art. 7:324 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, art. 1019t lid 3]

Pacht

De grondkamer heeft een verzoek om goedkeuring van een vastgelegde pachtovereenkomst onder de voorwaarde dat het vonnis tot schriftelijke vastlegging kracht van gewijsde zou verkrijgen onterecht afgewezen, beroep slaagt.

Met noot G.M.F. Snijders

Beschikking

in de zaak van:

Jan Berend Zeevaart,

-hierna te noemen: verpachter-

gemachtigde: mr. M.J.G. Peters, Benthem&Gratama advocaten te Zwolle,

-tegen-

André Doeser,

-hierna te noemen: pachter

gemachtigde: mr. B. Nijman, A&S advocaten te Wageningen

Het geding in eerste aanleg

De grondkamer Noord heeft bij een tweetal identieke beschikkingen waarvan één zonder vermelding van de datum en van de samenstelling van de grondkamer (kennelijk) van 1 december 2014, waarvan afschrift aan partijen is verzonden op 5 december 2014, het verzoek van verpachter de in het vonnis van de pachtkamer van de rechtbank Noord-Nederland, zaak-/rolnummer 2207686\ CV EXPL 13-5264, van 22 augustus 2014 vastgelegde overeenkomst voorwaardelijk goed te keuren afgewezen.

Voormelde beschikkingen zijn in fotokopie aan deze beschikking gehecht. Daarnaast wordt verwe-