

wordt verwezen naar een tweetal al wat oudere arresten van het pachthof. In het arrest van 24 februari 1964 (P 1964, 2463) is geoordeeld dat een veehouderij die als doel heeft uitsluitend met het vee, in dat geval paarden, te fokken, landbouw in de zin van artikel 1, eerste lid, onder b Pachtwet bedrijft. In een arrest van 11 november 1963 (P 1964, 2437) werd geoordeeld dat ook het weiden van pony's als landbouw wordt aangemerkt. Het oordeel van de HR komt overeen met het oordeel van het pachthof in een arrest van 23 oktober 1972 (P 1973, 3131) waarin werd bepaald dat een kuikenbroederij als een pluimveehouderij -en dus als landbouw- moet worden aangemerkt, omdat kuikens pluimvee zijn en de omstandigheid dat deze in het bedrijf alleen worden geschapen, maar daarna niet worden gehouden, geen reden kan zijn om het uitbroeden van die kuikens niet als pluimveehouderij aan te merken. Op 25 september 1972 oordeelde de pachtkamer van het gerechtshof dat het fokken van honden en het houden van een dierenpension geen agrarisch bedrijf is, omdat dit niet als veehouderij of als een andere vorm van bodemcultuur is aan te merken (P 1973, 3139).

5. Kuikens worden meestal voor de menselijke consumptie bestemd. Voor pony's en honden geldt dat niet, in ieder geval niet in Nederland. Kuikens zijn pluimvee. Pony's zijn 'vee' en honden niet. Daarin ligt het – taalkundig – onderscheid. Wel houdt de Hoge Raad vast aan het beginsel van de vruchttrekking, door te overwegen dat de veulens van de pony's worden verkocht. Ook vruchttrekking kan op verschillende wijzen worden ingevuld. Ik verwijs naar de "algemeen aanvaarde opvattingen in de agrarische praktijk", waardoor agrarisch natuurbeheer als een vorm van bodemcultuur is aan te merken (pachtkamer gerechtshof Arnhem, 18 augustus 2009, *Agr.r.* 2009/5547).

6. Binnen de paardenhouderij wordt vaak onderscheid gemaakt tussen een gebruiksgerichte en productiegerichte paardenhouderij. Een paardenfokkerij, een opfokbedrijf en ook een paardenmelkerij, zijn gericht op het voortbrengen van agrarische producten. Het in gebruik geven van gronden en gebouwen voor die doeleinden zal, in beginsel, dan ook leiden tot het tot stand komen van een pachtovereenkomst. Het houden van pensionpaarden of een manege is geen pacht (Pachtkamer gerechtshof Arnhem, *Agr.r.* 1982/3550). Eenzelfde onderscheid wordt in het ruimtelijk ordeningsrecht gemaakt. Ik verwijs naar het artikel van Boerema, genoemd aan het begin van deze noot.

7. Hier is echter enige nuance op zijn plaats. Een activiteit als het stallen van paarden kan zodanig geïntegreerd zijn in een landbouwbedrijf, dat het daarvan een onderdeel uitmaakt en als landbouw wordt aangemerkt. Die situatie deed zich voor in het arrest van de pachtkamer van het gerechtshof Arnhem van 17 maart 2009 (*Agr.r.* 2009/5508). Het stallen van paarden werd aangemerkt als een activiteit die was ingebed in de overige bedrijfsvoering van de pachter. De paarden die werden gehouden waren van derden, maar werden gevoerd met hooi en gras uit het bedrijf, terwijl ook de mest daar

werd aangewend. In het arrest van de pachtkamer van het gerechtshof Arnhem van 2 december 2014 (ECLI:NL:GHARL:2014:9360) was mogelijk eenzelfde situatie aan de orde. Het ging in die zaak om een bedrijf met akkerbouw, paardenfokkerij en pensionpaarden. Aan een oordeel op dit punt kwam de pachtkamer niet toe, omdat vanwege de blijvend verlieslatende exploitatie de bedrijfsmatigheid ontbrak. Om die reden "kan in het midden blijven in hoeverre, naast het fokken van, ook het in pension houden van paarden tot landbouw in de zin van art. 7:312 BW kan worden gerekend", aldus het hof in r.o. 3.9 van dat arrest.

B. Nijman

## 5803

Centrale Grondkamer, 24 november 2014, dossiernummer: GP 11.706 (Van der Bos/Talsma) (mrs. J.H. Lieber, Th.C.M. Willemse en F.J.P. Lock en de deskundige leden mr. ing. J.A. Jansens van Gellicum en ir. J.H. Jurrius)

[Burgerlijk Wetboek art: 7:348, 7:350]

### Machtiging bij verandering gepachte. Melioratierecht.

*De verandering is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik, mede in aanmerking genomen andere grond die duurzaam in gebruik is bij de pachter. Geen zwaarwichtige bezwaren van de verpachter. De door de grondkamer vastgestelde voorwaarde (bij einde pacht afbreken) wordt niet gehandhaafd door de CG.*

Met noot E.H.M. Harbers

Beschikking

in de zaak van:

Kornelis van der Bos,

wonende te Holwerd (gemeente Dongeradeel), Witmonnikswei 1,

-hierna te noemen: pachter-

gemachtigde:

mr. G.M.F. Sniijders, Wijn & Stael advocaten te Utrecht,

-tegen-

mr. Rendert Talsma,

wonende te 's-Gravenhage, Jozef Israellaan 40,

-hierna te noemen: verpachter-

gemachtigde:

aanvankelijk: mr. M.J. Pesch, CMS Derks Star Busmann N.V. te

Utrecht,

thans: mr. A.G.A. van Rappard, Ekelmans en Meijer Advocaten te 's-Gravenhage.

Het geding in eerste aanleg

De grondkamer Noord heeft bij beschikking van 8 april 2013, waarvan afschrift aan partijen verzonden op 22 april 2013, met betrekking tot het op 2 augustus 2012 bij haar ingekomen verzoek van pach-

ter om machtiging als bedoeld in artikel 7:348, lid 2 BW tot de bouw van een loods met 600 ton gekoelde opslagruimte, 600 ton geventileerde maar niet gekoelde opslagruimte, en ruimte voor opslag van werktuigen, kisten, pallets en uien, en de tijdelijke opslag van graan, en tot het in samenhang hiermee verruimen van het erf en het verlengen en verleggen van waterlopen, als volgt beslist:

“Verleent de gevraagde machtiging onder de voorwaarde dat de pachter de veranderingen aan het einde van de pacht op eerste verzoek van de verpachter en op kosten van de pachter ongedaan maakt en het gepachte terugbrengt in de toestand waarin het verkeerde voor het aanbrengen van de veranderingen”.

Voormelde beschikking is in fotokopie aan deze beschikking gehecht. Daarnaast wordt verwezen voor de procesgang in eerste aanleg en de bij de beschikking gegeven motivering.

Het geding in hoger beroep

Pachter is bij een op 22 mei 2013 ter griffie ingekomen beroepschrift in beroep gekomen van voormelde beschikking, met verzoek de bij de beschikking, waarvan beroep, gestelde voorwaarde te laten vervallen en de beschikking voor het overige te bekrachtigen.

Verpachter heeft hiertegen verweer gevoerd bij een op 22 juli 2013 ter griffie ingekomen verweerschrift, tevens houdende incidenteel beroep, met verzoek de bestreden beschikking te vernietigen en de gevraagde machtiging alsnog te weigeren, subsidiair om de grieven van pachter ongegrond te verklaren en de aan de machtiging verbonden voorwaarde te bekrachtigen.

Pachter heeft hierop geantwoord bij een op 4 oktober 2013 ter griffie ingekomen memorie van repliek in het principaal beroep en van antwoord in het incidenteel beroep, zulks met handhaving van het in zijn beroepschrift aangevoerde en met verzoek verpachter in zijn incidenteel beroep niet onverklaarbaar te verklaren, althans dat incidenteel beroep af te wijzen.

Verpachter heeft hier nog op gereageerd bij een op 31 oktober 2013 ter griffie ingekomen memorie van dupliek tevens repliek in incidenteel beroep.

Pachter heeft zijn zienswijze dienaangaande nog kenbaar gemaakt in een op 27 januari 2014 ter griffie ingekomen memorie van dupliek in het incidenteel beroep.

De grieven

Pachter heeft in zijn principaal beroep de volgende grieven aangevoerd:

Grief 1

Ten onrechte heeft de grondkamer Noord in de beschikking waarvan beroep overwogen:

Gezien de omvang van de verzochte veranderingen, de investeringen die de realisering van de veranderingen meebrengt en de onzekerheid of de zoon van de pachter zijn vader in de toekomst als pachter zal opvolgen, is de grondkamer van oordeel dat er zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verpachter in het geding zijn die zich in beginsel tegen het aanbrengen van de veranderingen verzetten.

Grief 2

Ten onrechte heeft de grondkamer Noord in de beschikking waarvan beroep overwogen:

De grondkamer is echter van oordeel dat aan de bezwaren van de verpachter kan worden tegemoetgekomen door aan de machtiging een voorwaarde te verbinden als bedoeld in art. 7:348, lid 4, BW.

Gezien het vorenstaande is de grondkamer van oordeel dat de gevraagde machtiging kan worden verleend onder de voorwaarde dat de pachter de veranderingen aan het einde van de pacht op eerste verzoek van de verpachter en op kosten van de pachter ongedaan maakt en het gepachte terugbrengt in de toestand waarin het verkeerde voor het aanbrengen van de veranderingen en vervolgens dienovereenkomstig heeft beslist.

Verpachter heeft in zijn incidenteel beroep de volgende grieven aangevoerd:

Grief 1

De grondkamer heeft ten onrechte in het dictum van de beslissing de door pachter gevraagde machtiging verleend. Deze grief richt zich in dat kader tegen hetgeen de grondkamer in de beschikking op pagina 2, eerste alinea heeft overwogen, alsmede tegen hetgeen de grondkamer op pagina 1, laatste alinea heeft overwogen met betrekking tot de uitspraak van de Centrale Grondkamer van 23 december 1991, GP 10.783.

Grief 2

De grondkamer heeft onvoldoende onderkend, dat de machtiging slechts kan worden verleend indien (na onderzoek) onomstotelijk komt vast te staan dat de verandering noodzakelijk is. Daarbij is de grondkamer voorbij gegaan aan diverse argumenten van verpachter die de noodzaak voor het bouwen van de beoogde loods, juist bestrijden. De grondkamer heeft ten onrechte (slechts) overwogen dat voor een doelmatige bedrijfsvoering van belang is dat een nieuwe loods wordt gerealiseerd nabij de bestaande bedrijfsgebouwen (c.q. op het gepachte), zonder dit oordeel te motiveren en heeft daarbij ten onrechte overwogen dat het bouwen van een loods op eigen grond van pachter om die reden geen optie zou zijn.

Het onderzoek

De Centrale Grondkamer heeft op 6 november 2013 ter plaatse een onderzoek door deskundigen doen instellen.

Bij brief van de griffier van 26 februari 2014 is een afschrift van het concept-rapport van bezichtiging aan partijen gezonden met kennisgeving dat binnen 14 dagen eventuele bezwaren daartegen kenbaar gemaakt konden worden, zulks met vermelding dat, indien binnen de gestelde termijn geen bericht van partijen is ontvangen, deskundigen aannemen dat zij geen bezwaren tegen het concept-rapport hebben, althans dat zij zich hierbij neerleggen.

Pachter heeft bij een op 6 maart 2014 ter griffie ingekomen brief gereageerd.

Verpachter heeft bij een op 25 maart 2014 ter griffie ingekomen brief zijn zienswijze met betrekking tot voormeld concept-rapport kenbaar gemaakt.

Bij brief van 17 april 2014 heeft de Centrale Grondkamer pachter in de gelegenheid gesteld om zijn

zienswijze te geven op het alternatief dat verpachter heeft geformuleerd in de onderdelen 22 e.v. van voormelde reactie zijnerzijds op genoemd concept-rapport.

Pachter heeft in een op 2 mei 2014 ter griffie ingekomen brief dit alternatief gemotiveerd van de hand gewezen.

Bij brief van de griffier van 11 juni 2014 is een afschrift van het definitieve rapport van bezichtiging dat aan deze beschikking is gehecht en waarvan de inhoud als hier ingelast moet worden beschouwd aan partijen gezonden met kennisgeving dat binnen 14 dagen eventuele bezwaren daartegen kenbaar gemaakt konden worden, dan wel een verzoek om een mondelinge behandeling kon worden gedaan.

Binnen de gestelde termijn is door pachter niet gereageerd, terwijl verpachter bij een op 20 juni 2014 ter griffie ingekomen brief heeft verzocht om een mondelinge behandeling.

De mondelinge behandeling

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden ter zitting van 13 oktober 2014. Daarbij waren aanwezig pachter, bijgestaan door zijn gemachtigde, alsmede verpachter, bijgestaan door zijn gemachtigde.

Tevens was aanwezig als informant ing. L.L.M. de Lorijn, zijnde één van de deskundigen.

Ter zitting heeft mr. Sniijders het standpunt van pachter nader toegelicht, zulks onder overlegging van pleitnotities en met vermelding van het feit dat de zoon van pachter inmiddels is toegetreden tot diens maatschap.

Mr. van Rappard heeft vervolgens onder overlegging van pleitaantekeningen het standpunt van verpachter nader toegelicht.

Ing. De Lorijn heeft desgevraagd medegedeeld dat de bouwkosten van de onderhavige loods ongeveer € 300,00 per m<sup>2</sup>, exclusief BTW en rekening houdend met de isolatie van de wanden en het dak, bedragen. Hij heeft voorts opgemerkt dat ook in de pachtnormen voor de bedrijfsgebouwen zoals vermeld in de op 1 juli 2012 in werking getreden wijziging van het Pacht Prijzenbesluit 2007 wordt uitgegaan van casco gebouwen zonder inrichting. Het is gebruikelijk dat de door mr. van Rappard in onderdeel 20 van zijn pleitaantekeningen genoemde sorteerruimte deel uitmaakt van de inrichting van een bedrijfsgebouw.

Pachter heeft toegelicht waarom in het Advies van de Nije Plaets en ook door hem zelf is gekozen voor een bouwlocatie van de onderhavige loods buiten het bestaande erf. Op deze wijze wordt voorkomen dat de nieuwbouw, mede in landschappelijk opzicht, de reeds bestaande bouw overheerst. Hij heeft desgevraagd medegedeeld dat zijn bank op de hoogte is van het rapport van deskundigen en dat hij met die bank in overleg is over een wijziging van de wijze van financiering van de onderhavige loods. Om de bedrijfsopvolging te vergemakkelijken hebben hij en zijn vrouw besloten om te zijner tijd hun geld in het bedrijf te laten zitten. Hij heeft na de bezichtiging van de situatie ter plaatse door deskundigen een makelaarskantoor ingeschakeld voor

advies voor aankoop van de onderhavige boerderij in verpachte staat, eventueel tegen een meerprijs. Hij heeft echter uit de reacties van verpachter en zijn adviseur ing. T.W. Voshol moeten afleiden dat deze geen belangstelling hadden voor een dergelijke verkoop, waarna hij heeft afgezien van verdere inschakeling van dit makelaarskantoor.

Mr. van Rappard heeft vraagteloos geplaatst bij deze laatstgenoemde zienswijze van pachter omdat verpachter namelijk nimmer een concreet voorstel van hem heeft ontvangen.

Verpachter heeft aangegeven dat hij in het verleden pachter een aankoopprijs voor de boerderij heeft genoemd en deze destijds ook heeft onderbouwd. Hij heeft toen geen antwoord hierop ontvangen van pachter. Hoewel hij destijds dit voorstel formeel heeft ingetrokken, heeft hij pachter nadien wel op de hoogte gesteld van de verhoging van dit bedrag als gevolg van de gestegen prijzen in de landbouw, waaronder die van land, en van de zijns inziens stijging van de waarde van de onderhavige boerderij als gevolg van de naar zijn zeggen lagere waardering van de pachtdruk.

Nadat ter zitting een aantal mogelijke regelingen in der minne tussen partijen de revue zijn gepasseerd, heeft de voorzitter geconcludeerd dat in ieder geval in dit stadium van de procedure een dergelijke regeling kennelijk niet mogelijk is en heeft hij partijen medegedeeld dat de Centrale Grondkamer in deze zaak een beschikking zal geven.

Beoordeling van het geschil in hoger beroep in het principaal en in het incidenteel beroep

1. De Centrale Grondkamer ziet aanleiding om de in het principaal beroep en incidenteel beroep aangevoerde grieven tezamen en in onderlinge samenhang te bespreken.

2. Uit de stukken, waaronder die in eerste aanleg, blijkt dat aan het op 2 augustus 2012 bij de grondkamer ingekomen inleidend verzoek van pachter om machtiging als vorenbedoeld -onder meer blijkens het opschrift daarvan- artikel 7:348, lid 2 BW ten grondslag ligt. Het verzoek heeft dus enkel betrekking hebben op de geheel of gedeeltelijke verandering van de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte.

3. Primair moet de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, ingevolge artikel 7:348, lid 3 BW de vraag beantwoorden of de veranderingen, te weten de bouw van de onderhavige loods c.a. door pachter, noodzakelijk zijn voor een doelmatige gebruik van het gepachte door hem. Partijen verschillen in dit verband van mening over de vraag van welke oppervlakte land moet worden uitgegaan bij de beantwoording van deze vraag. De Centrale Grondkamer acht de door deskundigen in hun rapport neergelegde zienswijze en de daaraan door hen ten grondslag gelegde onderbouwing daarvan, inhoudende dat er in de gegeven omstandigheden van uitgegaan moet worden dat pachter met behulp van de thans door hem van verpachter gepachte bedrijfsgebouwen ca. 72.68.71 ha bouwland langdurig exploiteert, niet onjuist. Het bepaalde in artikel 11 van de tussen partijen bestaande pachtovereenkomst en het dienaangaande overwogene in de

beschikking van de Centrale Grondkamer van 23 december 1991, betreffende partijen, kenmerk GP 10.783, staan hieraan niet in de weg omdat er in de gegeven omstandigheden van uit moet worden gegaan dat verpachter bekend was, althans redelijkerwijs had kunnen zijn, met genoemde oppervlakte bouwland die pachter langdurig in gebruik heeft. Dit te meer nu die oppervlakte naast het pachtobject en het eigendom van pachter bestaat uit ca. 20 ha regulier door pachter van de erven R. van Rijn-Talsma gepacht land. De constatering van deskundigen met de daaraan in hun rapport ten grondslag gelegde motivering dat de opslagmogelijkheden in de thans door pachter van verpachter gepachte bedrijfsgebouwen in de gegeven omstandigheden niet toereikend zijn voor de exploitatie van genoemde ca. 72.68.71 ha bouwland komt de Centrale Grondkamer evenmin onjuist voor. De Centrale Grondkamer kan deskundigen voorts volgen in de door hen in hun rapport gesignaleerde bezwaren die voor pachter kleven aan de thans door hem bij derden in gebruik zijnde opslagmogelijkheden.

Vorenbedoelde feiten en omstandigheden brengen de Centrale Grondkamer tot de conclusie dat voormelde vraag bevestigend kan worden beantwoord. 4. Voorts moet de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, bezien of geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verpachter, als bedoeld in artikel 7:348, lid 3 BW, zich verzetten tegen het aanbrengen van genoemde door pachter gewenste veranderingen. Uit de stukken, waaronder die in eerste aanleg en het door c.q. namens hem ter zitting verklaarde, blijkt dat verpachter zich met name tegen de realisatie van de door pachter beoogde loods c.a. verzet omdat hij van mening is dat hij dientengevolge zal worden geconfronteerd met aanzienlijke (financiële) risico's, te weten het melioratierecht, het risico dat pachter, blijkens een rapport van ACCON waaruit volgt dat bedrijfsopvolging voorwaarde is voor deze investering en aan die voorwaarde niet wordt voldaan, niet in staat zal zijn de extra lasten te voldoen, alsmede extra onderhoudskosten. Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer het navolgende.

5. Het melioratierecht is geregeld in artikel 7:350, lid 1 BW en ziet enkel op de door de pachter aan het gepachte aangebrachte veranderingen en toevoegingen die een verbetering zijn. De beantwoording van de vraag of van dit laatste in de gegeven omstandigheden sprake is betreft een rechtsvraag waarvan de beantwoording bij uitsluiting is voorbehouden aan de pachtrechter. Toepassing van genoemd artikel komt overigens eerst aan de orde bij het einde van de pacht, derhalve in casu bij het einde van de door partijen met ingang van 1 november 1977 gesloten pachtovereenkomst betreffende de onderhavige hoeve, totaal groot 28.05.74 ha. Dientengevolge moet een eventuele vergoeding als hier bedoeld worden bezien in relatie tot voormelde oppervlakte van het pachtobject, dat wil zeggen dat de eventuele verbetering naar rato zal worden toegerekend aan de oppervlakte van het gepachte. Het einde van de pachtovereenkomst is thans, mede gelet op de leeftijd van pachter en de onzekerheid

over de uitkomst van de door hem bij de pachtrechter aanhangig gemaakte procedure om zijn zoon Anco aan te merken als medepachter, nog niet concreet voorzienbaar.

Voorts bepaalt lid 2 van genoemd artikel dat deze vergoeding niet kan overtreffen het bedrag waarmee de waarde van het gepachte bij het einde van de pacht ten gevolge van de aangebrachte verbeteringen is verhoogd, terwijl de vergoeding lager wordt gesteld naarmate de pachter de vruchten van de aangebrachte verbeteringen reeds heeft kunnen genieten.

Uit het hiervoor overwogene kan worden afgeleid dat verpachter -anders dan hij blijkens de stukken kennelijk veronderstelt- er niet zonder meer van uit hoeft te gaan dat hij als gevolg van het in deze procedure geheel of gedeeltelijk verlenen van de onderhavige machtiging mogelijk in de toekomst zal worden geconfronteerd met een melioratierecht van pachter ter hoogte van het met de realisering daarvan door pachter gemoeide bedrag.

6. Met betrekking tot voormelde door pachter gevraagde machtiging is de Centrale Grondkamer met deskundigen van mening dat de inrichting van de door pachter gewenste loods door hem op de in de akkerbouw gebruikelijke wijze zal moeten worden aangebracht. Dit heeft tot gevolg dat deze inrichting in beginsel verplaatsbaar c.q. verwijderbaar zal moeten zijn, waardoor deze inrichting naar haar aard geen voorwerp zal zijn van een mogelijkerwijze in de toekomst van pachterszijde uit te oefenen melioratierecht als vorenbedoeld. Daarvan uitgaande zal dit eventuele melioratierecht dan ook beperkt blijven tot de casco loods zonder de door pachter daarin aangebrachte inrichting, zulks overigens nog met inachtneming van het hiervoor onder 5 overwogene.

7. Een en ander brengt de Centrale Grondkamer tot het oordeel dat de in dit verband door verpachter aangevoerde bezwaren in de gegeven omstandigheden niet kunnen worden aangemerkt als zwaarwichtige bezwaren als vorenbedoeld.

8. Met betrekking tot de stedenbouwkundige en planologische bezwaren van verpachter tegen de door pachter beoogde locatie van de door hem gewenste loods is de Centrale Grondkamer, mede gelet op het dienaangaande door deskundigen in hun rapport vermelde, van oordeel dat deze -nog daar gelaten de juistheid daarvan- evenmin als zwaarwichtig in vorenbedoelde zin kunnen worden aangemerkt. Ook overigens is de Centrale Grondkamer niet van zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van verpachter als vorenbedoeld gebleken.

9. De Centrale Grondkamer is voorts, mede gelet op het dienaangaande door deskundigen in hun rapport vermelde, van oordeel dat het in de gegeven omstandigheden in de rede ligt dat, indien en voor zover verpachter als gevolg van de bouw door pachter van vorenbedoelde loods met hogere lasten zal worden geconfronteerd (WOZ, waterschapslasten of anderszins) hij deze aan pachter in rekening zal kunnen brengen waarbij zij er voorts van uit gaat dat pachter zorg zal dragen voor verzekering van de onderhavige loods.

10. Een en ander brengt de Centrale Grondkamer, anders dan de grondkamer, tot de slotsom dat de door pachter gevraagde machtiging als vorenbedoeld kan worden verleend voor zover deze betrekking heeft op de bouw van de casco loods als aangegeven op de bij het inleidend verzoek van pachter behorende bouwtekening, zulks met de voorwaarde dat, indien en voor zover verpachter als gevolg van de bouw door pachter van vorenbedoelde loods met hogere publiekrechtelijke lasten zal worden geconfronteerd, zoals de aanslag WOZ en de waterschapslasten, hij deze aan pachter in rekening zal kunnen brengen.

Slotsom

De beschikking, waarvan beroep, kan niet in stand blijven.

Beslissing

De Centrale Grondkamer, beschikkende in hoger beroep:

in het principaal en in het incidenteel beroep

Vernietigt de beschikking, waarvan beroep, en opnieuw beschikkende:

verleent de gevraagde machtiging voor zover deze betrekking heeft op de bouw van de casco loods als aangegeven op de bij het inleidend verzoek van pachter behorende bouwtekening, zulks met de voorwaarde dat, indien en voor zover verpachter als gevolg van de bouw door pachter van vorenbedoelde loods met hogere publiekrechtelijke lasten zal worden geconfronteerd, zoals de aanslag WOZ en de waterschapslasten, hij deze aan pachter in rekening zal kunnen brengen.

#### Noot

In deze zaak vraagt de pachter een machtiging voor het bouwen van een opslagloods en koelruimte voor een akkerbouwbedrijf.

De pachter is niet bevoegd de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte veranderen zonder schriftelijke toestemming van de verpachter (artikel 7:348 eerste lid BW). Als de verpachter de toestemming niet verleent, kan een vervangende machtiging aan de grondkamer worden gevraagd. De toestemming is van belang omdat het zonder toestemming aanbrenge van veranderingen betekent dat er sprake is van een tekortkoming door de pachter in de nakoming van zijn verplichtingen, hetgeen tot ontbinding van de pachtovereenkomst kan leiden (artikel 7:376 BW).

De grondkamer kan aan de machtiging voorwaarden verbinden. De grondkamer had in dit geval de machtiging verleend met de voorwaarde dat pachter aan het einde van de pacht de loods moest verwijderen. Tegen die voorwaarde verzette de pachter zich. De Centrale Grondkamer (hierna: CG) komt tot een ander oordeel. De machtiging wordt verleend, zonder de bijzondere voorwaarde die de grondkamer er aan verbond.

Op grond van 7:348 derde lid BW dient de grondkamer te beoordelen of de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gepachte en er geen zwaarwegende bezwaren aan de zijde van de verpachter zijn.

De eerste vraag was of er sprake was van noodzakelijke veranderingen. In dit geval gaat het om een pacht van een hoeve van circa 28 ha. Pachter heeft echter veel meer grond langdurig tot zijn beschikking, in totaal circa 73 ha. Bij de beoordeling of er sprake is van noodzakelijke veranderingen voor een doelmatig gebruik van het gepachte neemt de CG ook deze gronden mee. Dat is niet vanzelfsprekend, omdat de wettekst spreekt over doelmatig gebruik van het *gepachte*. Onder het oude artikel 30 Pachtwet was het criterium of door de verandering of de verbetering het algemeen landbouwbelang werd gediend. Onder het oude recht werd het niet gekoppeld aan het doelmatig gebruik van het gepachte. Het nieuwe criterium oogt dus veel beperkter. Uit deze beschikking lijkt te volgen dat het criterium niet zo beperkt dient te worden opgevat en dat gekeken wordt naar de totale duurzaam tot het bedrijf behorende oppervlakte landbouwgrond. Wat wel van belang is, dat in deze zaak - dat volgt niet met zoveel woorden uit de beschikking maar blijkt wel uit het door mij geraadpleegde deskundigenrapport - in de pachtovereenkomst expliciet opgenomen is dat de bedrijfsgebouwen gebruikt worden voor een grotere oppervlakte dan alleen de gepachte hoeve. In de pachtovereenkomst is een bepaling opgenomen dat het gepachte gebruikt wordt voor de exploitatie van 45 hectare, derhalve meer dan de hoeve van 28 ha. De CG neemt uiteindelijk in de beoordeling of de opslagloods noodzakelijk is een bedrijfsoppervlakte van 73 ha mee; naast het pachtobject, de eigendomsground ook de oppervlakte van een reguliere pachtovereenkomst van 20 ha. Dit betekent niet dat in het geheel niet relevant is wat de omvang van de pachthoeve is in relatie tot de gewenste verandering. Dat komt zo nodig bij de tweede vraag aan de orde: zijn er zwaarwegende bezwaren aan de zijde van de verpachter? Het is immers voorstelbaar dat het verschil tussen de omvang van de hoeve en de door pachter totaal geëxploiteerde bedrijfsoppervlakte waarvoor een opslagruimte nodig is, zodanig groot is, dat de verpachter zich op het standpunt kan stellen dat er sprake is van zwaarwegende bezwaren, omdat de loods niet passend is bij het gepachte. Aan dat bezwaar was de grondkamer tegemoet gekomen door aan de machtiging de voorwaarde te verbinden dat aan het einde van de pachtovereenkomst de loods moest worden afgebroken. Het bezwaar tegen de bouw van een loods die niet geschikt is in relatie met de omvang van een pachthoeve, zal met name van financiële aard zijn. Een verpachter zal niet willen betalen voor iets wat geen nut heeft voor het gepachte. De CG wijst in dit geval op de tekst van artikel 7:350 lid 2 BW, waarin is bepaald dat de vergoeding die de verpachter bij het einde van de pacht aan de pachter dient te bepalen niet kan overtreffen het bedrag waarmee de waarde van het *gepachte* bij het einde van de pacht is verhoogd. Hier wordt "*het gepachte*" wel beperkt opgevat, en omvat het alleen de waardevermeerdering voor de gepachte hoeve. Daarnaast overweegt de CG dat de inrichting niet onder het melioratierecht valt; het melioratierecht is beperkt tot de casco loods.

De slotsom is dat de pachter na meer dan twee jaar een machtiging heeft om het gepachte te mogen wijzigen. Dat wil nog niet zeggen dat daarmee ook het melioratierecht op deze investering van toepassing is. De verpachter kan zich verzetten binnen een maand na ontvangst van de schriftelijke mededeling van de voorgenomen verbetering, onder opgave van kosten, waarna de pachter via een dagvaardingsprocedure bij de pachtkamer alsnog een machtiging moet zien af te dwingen. Daarover kan in drie instanties worden geprocedeerd.

Met de invoering van titel 75 BW heeft de wetgever in al zijn wijsheid besloten voor de beoordeling of er sprake is van een verbetering in de zin van artikel 7:350 BW de pachtrechter als bevoegde instantie aan te wijzen. Ik heb bij eerdere gelegenheid er al eens voor gepleit om dat anders vorm te geven, in één procedure, in de vorm van een verzoekschriftprocedure (*Agr.r.* 2008, p. 99 e.v.). Uit deze beschikking blijkt nog maar weer eens hoe ongewenst het is dat de beoordeling van de machtiging voor een verandering en een machtiging voor het aanbrengen van een verbetering waarvoor het melioratierecht geldt, uit elkaar is gehaald. Het is buitengewoon praktisch dat de Centrale Grondkamer allerlei beschouwingen geeft over wat wel en niet onder het melioratierecht valt, maar daar gaat de grondkamer niet over. Dat is aan de pachtrechter overgelaten. Gelet op de personele unie van de CG en de leden van de pachtkamer van het Hof Arnhem-Leeuwarden (artikel 11 Uitvoeringswet grondkamers) is dit waarschijnlijk meer theorie dan praktijk, maar met de mogelijkheid van cassatie bij de HR is dit minder theoretisch dan het tot 2007 was.

E.H.M. Harbers

## Zakelijke rechten

### 5804

Hof Arnhem-Leeuwarden, 13 januari 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:108 (Van Luttikhuisen-Staatsbosbeheer) (mrs. Th.C.M. Willemse, D. Stoutjesdijk en J.K.B. van Daalen)

#### Erfpacht. Canon.

[Burgerlijk Wetboek, artt. 5:91 lid 4, 6:231, 6:236 aanhef en onder n]

*Staatsbosbeheer mag aan de toestemming voor overdracht van het erfpachtrecht niet de voorwaarde verbinden dat de canon wordt herzien.*

Met noot K.G.J. Heesakkers

arrest van de derde kamer in de zaak van:

1. Jan van Luttikhuisen en
  2. Johanna Everarda Kooloos,
- beiden wonende te Putten, appellanten in het principaal hoger beroep, geïntimeerden in het incidenteel hoger beroep, hierna: Van Luttikhuisen (mannelijk enkelvoud), advocaat: mr. L.E. de Geer, tegen: de publiekrechtelijke rechtspersoon Staatsbosbeheer, zetelend te Driebergen-Rijsenburg, geïntimeerde in het principaal hoger beroep, appellant in het incidenteel hoger beroep, hierna: Staatsbosbeheer, advocaat: mr. F. Sepmeijer.

#### 1 Het geding in eerste aanleg

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar de inhoud van de vonnissen van 26 mei 2010, 28 juli 2010 en 23 november 2011 die de rechtbank Zutphen tussen Van Luttikhuisen als eiser en Staatsbosbeheer als gedaagde heeft gewezen.

#### 2 Het geding in hoger beroep

2.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep d.d. 21 februari 2012,
- de memorie van grieven,
- de memorie van antwoord, tevens van incidenteel hoger beroep,
- de memorie van antwoord in incidenteel hoger beroep,
- de pleidooien d.d. 8 december 2014 overeenkomstig de pleitnotities.

2.2 Na afloop van de pleidooien heeft het hof arrest bepaald op één dossier.

#### 3 De vaststaande feiten

Het hof gaat in hoger beroep uit van de navolgende feiten:

3.1 De op 1 juni 1981 ten overstaan van mr. J.W. Pot, notaris te Putten, verleden akte tussen Staatsbosbeheer, in de akte aangeduid als de Staat, en R.J.A. van de Pol, in de akte aangeduid als comparant sub 2, houdt – voor zover hier van belang – het volgende in:

“(…)

*De Staat geeft in erfpacht aan de comparant sub 2 genoemd, die in erfpacht neemt: de huisplaats van het landhuis met garage, park en verder aanbehoren, plaatselijk bekend “Huize Groot Spriel, vormende een gedeelte van de boswachterij “Sprielderbos”, (...) bestaande uit het perceel kadastraal bekend gemeente Putten, sectie D, nummer 1461, gedeeltelijk, ter grootte van ongeveer achtenzestig are, tegen een canon van (...) f 1.050,- per jaar.*

De Staat verleent het zakelijk recht van opstal aan voormelde erfpachter die aanneemt het recht van opstal voor het hebben en houden van de op onder A. bedoelde erfpachtterrein aanwezige opstallen, zulks tegen een aan de Staat te betalen bedrag van (...) f 230.000,- als vergoeding voor de op het terrein aanwezige opstallen.(…)