

Rechtspraak

Pacht

5826

Centrale Grondkamer, 25 juni 2015, dossiernummer: GP 11.733

(Lemans/Van der Laan)

(mrs. W.L. Valk, J.H. Lieber en Th.C.M. Willemse en de deskundige leden irs. H.K.C. Roelofsen en J.H. Jurrius)

Pachtvereenkomst. Waardebepaling. Voorkeursrecht.

[Burgerlijk Wetboek, art. 7:350, 7:379]

Bij het taxeren van marktwaarde op grond van het voorkeursrecht (art. 7:379 lid 1 BW) dient het genot dat verpachter inmiddels van de door hem gedane investeringen heeft gehad niet te worden verrekend.

Met noot E.H.M. Harbers

Beschikking

in de zaak van:

W.J.M. Lemans,

wonende Bergerweg 8, 6129 PG Urmond,

-hierna te noemen: pachter-

gemachtigde:

Mr. S.L.G.M. Roebroek, van CV Advocaten te Heerlen,

-tegen-

Erven M.J.C.Th.M. van der Laan – Jonkvrouw Smits van Ooyen,

-hierna te noemen: verpachters-,

gemachtigde:

C.W.J. Baron De Weichs De Wenne, van BV. Rentmeester en Taxatiebureau C.W.J. Baron De Weichs De Wenne te Geijsteren.

Het geding in eerste aanleg

De grondkamer Zuid heeft bij beschikking van 14 maart 2014, waarvan afschrift aan partijen is verzonden op 28 maart 2014, met betrekking tot het op 9 oktober 2013 bij haar ingediende verzoek als bedoeld in artikel 7:379 van het Burgerlijk Wetboek bepaald dat de waarde van het verpachte of het te vervreemden deel daarvan gesteld kan worden op € 302.250.

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 25 april 2014 ter griffie ingekomen beroepschrift in beroep gekomen van voor-

melde beschikking, met verzoek de beschikking van de grondkamer te vernietigen en hetzij te bepalen dat de grondkamer Zuid een nieuwe beslissing neemt met inachtneming van het door de Centrale Grondkamer gegeven oordeel, dan wel de waarde van het verpachte gedeelte te bepalen op een bedrag van € 175.000 onder aftrek van een bedrag van € 35.000 aan pachtersinvesteringen.

Verpachters hebben hiertegen verweer gevoerd bij een op 22 mei 2014 per post ter griffie ingekomen verweerschrift, met het verzoek het beroepschrift ongegrond te verklaren en de beslissing van de grondkamer Zuid te bevestigen.

De grieven

Pachter heeft - zakelijk weergegeven - aangevoerd dat niets erop wijst dat pachter, nadat hij het pachtobject heeft verworven, het op termijn voor de vrije verkoopwaarde zal verkopen; dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de pachtersinvesteringen in het woonhuis ter waarde van ca. € 45.000, waarop minder dan 1/3 is afgeschreven; dat de waardedrukkende factor van het pachtrecht hoger is dan 25%; dat de deskundigen van de grondkamer ten onrechte geen rekening hebben gehouden met de aanwezigheid van asbestvervuiling/asbestverontreiniging aan en op het pachtobject en dat deskundigen van de grondkamer bij de bepaling van de waarde van de ondergrond van de gebouwen zijn uitgegaan van een te hoog bedrag.

Het onderzoek

De Centrale Grondkamer heeft op 1 oktober 2014 ter plaatse een onderzoek doen instellen.

De griffier heeft bij brief van 14 oktober 2014 een concept-rapport aan partijen verzonden met de kennisgeving dat binnen veertien dagen eventuele bezwaren daartegen kenbaar gemaakt konden worden.

Pachter heeft hierop gereageerd bij een op 23 oktober 2014 per faxbericht ingekomen brief, waarin hij onder meer heeft verzocht de reactietermijn te verlengen tot 28 november 2014. Vervolgens is op verzoek van pachter de reactietermijn nogmaals verlengd tot 12 januari 2015. Bij brief van 7 januari 2015 is een inhoudelijke reactie op het deskundigenrapport van pachter ontvangen.

Van de zijde van verpachters is desgevraagd op 2 februari 2015 telefonisch meegedeeld, dat in de reactie van pachter op het concept-deskundigenrapport een aantal vragen is gesteld, waarop de Centrale Grondkamer een antwoord dient te geven en dat voorts van de zijde van verpachters geen reactie meer zal worden ingediend. Desgevraagd is namens verpachters meegedeeld dat geen bezwaar bestaat de door pachter voorgestelde passage: "maar ook geen bezwaren te hebben tegen de door pachter

gedane investeringen”, in het deskundigenrapport op te nemen.

Bij brief van de griffier van 24 februari 2015 is een afschrift van het definitieve rapport, dat aan deze beschikking is gehecht en waarvan de inhoud als hier ingelast moet worden beschouwd, aan partijen verzonden met kennisgeving dat binnen veertien dagen bezwaren daartegen kenbaar gemaakt kunnen worden, dan wel een verzoek om een mondelinge behandeling kan worden gedaan. Binnen de gestelde termijn is door verpachters niet gereageerd en heeft pachter verzocht om een mondelinge behandeling.

Mondelinge behandeling

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden ter zitting van 30 april 2015. Daarbij waren aanwezig pachter, bijgestaan door zijn gemachtigde, alsmede de gemachtigde van verpachters.

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

De voorzitter heeft medegedeeld dat voorafgaand aan de mondelinge behandeling van de zijde van pachter bij brief van 24 april 2015, ter griffie ontvangen op 28 april 2015, nog een tweetal stukken zijn toegezonden. Afschriften daarvan zijn naar de gemachtigde van verpachters gezonden.

Mr. Roebroek heeft ter zitting aangevoerd dat niet duidelijk is geworden hoe en op welke wijze de pachtersinvesteringen buiten beschouwing zijn gelaten. Ook de asbestproblematiek is onvoldoende meegenomen. Tenslotte is de pachtdruk een punt van discussie.

De gemachtigde van verpachters heeft naar zijn brief van 20 mei 2014 verwezen. Daarin heeft hij gereageerd op de bezwaren die van pachterszijde toen en vandaag zijn herhaald.

De informant, De Lorijn, deelt mee dat deskundigen in de omgeving hebben gekeken naar vergelijkingsobjecten. Deskundigen hebben zich de vraag gesteld voor welk bedrag een belegger, rekening houdend met de omstandigheden van dit pachtobject en de verschillende beperkingen, het gepachte zou willen verwerven.

De voorzitter houdt De Lorijn voor dat volgens het rapport, pagina 5, door de deskundigen mede rekening is gehouden met de door pachter gedane investeringen aan het gepachte, “waarbij zij ook acht hebben geslagen op het genot dat pachter van deze investering reeds heeft gehad”. Hij vraagt zich af of het laatste terecht is.

Desgevraagd deelt De Lorijn mee dat deskundigen bij hun taxatie het gepachte inclusief de pachtersinvesteringen hebben getaxeerd op € 373.250. Hij bevestigt dat deskundigen rekening hebben gehouden met de pachtersinvesteringen. Als de pachtersinvesteringen in de woning helemaal weggedacht zouden worden, dan zou de taxatie tussen de € 15.000 en € 20.000 lager zijn uitgekomen. Dus de woning zou dan op € 135.000 - € 130.000 komen. Toerekenend naar het eindbedrag zouden deskundigen dan uitkomen op € 250.000.

Beoordeling van het geschil in hoger beroep

1. Ter zitting heeft de gemachtigde van pachter gesteld dat deskundigen bij hun taxatie onvoldoende rekening hebben gehouden met de pachtdruk. Hij verwijst daarvoor naar het rapport van Huntjes. Desgevraagd heeft de informant verklaard dat deskundigen bij hun taxatie de pachtdruk lager hebben ingeschat dan gebruikelijk, omdat zij - naar de Centrale Grondkamer begrijpt - niet uitsluiten dat op enig moment de pachtovereenkomst vanwege het niet langer in agrarisch gebruik zijn van het gepachte, moet worden gekwalificeerd als een huurovereenkomst en er dan veel hogere verkoopprijzen kunnen worden gerealiseerd.

3. Volgens artikel 7:379 BW gaat het om een taxatie van “de marktwaarde van het verpachte”. Gelet daarop is het juist dat de deskundigen ook rekening hebben gehouden met door de hen voorziene mogelijkheid van toekomstig niet-agrarisch gebruik. De bezwaren van Lemans tegen de taxatie van de “pachtdruk”, onderschrijft de Centrale Grondkamer niet.

4. Slechts op één onderdeel zal de Centrale Grondkamer de taxatie door deskundigen niet volgen. De deskundigen hebben de pachtersinvesteringen niet geheel weggedacht, maar slechts gedeeltelijk. De reden die zij daarvoor hebben gegeven, namelijk dat de pachter van deze investeringen inmiddels reeds genot heeft gehad, hebben zij klaarblijkelijk ontleend aan de regeling van het melioratierecht van artikel 7:350 BW, tweede lid. De analogie met het melioratie-recht gaat naar het oordeel van de Centrale Grondkamer niet op. Het melioratierecht komt tot toepassing na beëindiging van de pacht, hetzij op initiatief van de pachter, hetzij op een andere grond die voor rekening van de pachter komt. De onderhavige zaak betreft het voorkeursrecht en dus het voornemen van de verpachter om het verpachte te vervreemden. In dat verband behoort het genot dat de pachter inmiddels van de door hem gedane investeringen heeft gehad niet te worden verrekend, maar behoort te worden uitgegaan van het verpachte zoals dat door de verpachter aan de pachter ter beschikking is gesteld en behoren door de pachter gedane investeringen geheel te worden weggedacht. De Centrale Grondkamer verwijst naar zijn beschikking van 19 januari 1995, V1571, verkort gepubliceerd in Pachtrechtspraak in het kort, april 1995, nr. 4. Dat de pachter de investeringen niet met toestemming van de verpachter of machtiging van de grondkamer heeft gedaan, maakt voor de toepassing van artikel 7:379 BW geen verschil, nu de verpachter heeft verklaard tegen die investeringen geen bezwaar te hebben.

5. Gelet op hetgeen de deskundige ter zitting heeft verklaard, corrigeert de Centrale Grondkamer de taxatie van deskundigen aldus dat de marktwaarde van het verpachte zal worden gesteld op € 250.000.

6. De Centrale Grondkamer is voorts van oordeel dat deskundigen in hun rapport op juiste wijze en in voldoende mate rekening hebben gehouden met de asbestvervuilingen en asbestverontreinigingen en heeft ook overigens geen onjuistheden in het rapport van deskundigen aangetroffen en zal dit

met aanpassing van de waarde, zoals hiervoor vermeld, volgen.

Slotsom

De beschikking, waarvan beroep, moet worden vernietigd.

Beslissing

De Centrale Grondkamer, beschikkende in hoger beroep:

vernietigt de beschikking, waarvan beroep, en opnieuw beschikkende:

stelt de in artikel 7:379 Burgerlijk Wetboek bedoelde waarde van het verpachte op € 250.000.

Noot

In het afgelopen jaar zijn er twee beschikkingen van de Centrale Grondkamer verschenen over de marktwaarde van het verpachte op grond van het wettelijk voorkeursrecht (artikel 7:379 lid 1 BW). De laatst gepubliceerde beschikking van de Centrale Grondkamer dateert van bijna tien jaar geleden, nog onder de werking van artikel 56c Pachtwet (25 september 2006, *Agr.r.* 2008, nr. 5440, *Avero-Hospers*). Dit verminderde aantal beschikkingen zou verband kunnen houden met de inwerkingtreding per 1 september 2007 van artikel 7:380 lid 1 onder e BW, de overdracht aan een "veilige verpachter". De praktijk heeft wellicht minder behoefte aan taxatie van de marktwaarde, omdat er een mogelijkheid is om het gepachte desgewenst aan een derde te verkopen.

In de hierboven gepubliceerde beschikking was onder meer aan de orde wat de deskundigen moeten taxeren. De deskundigen hadden bij de vaststelling van de waarde van het pachtobject (een woonhuis met bedrijfsgebouwen en ondergrond van 0.60.00 ha) mede betrokken de door de pachter gedane investeringen en het gepachte daardoor hoger gewaardeerd. De deskundigen hadden rekening gehouden met het genot dat de pachter van de investeringen al had gehad. Bij de bepaling van de waarde van pachtersinvesteringen op grond van het melioratierecht bij het einde van de pacht is dat wel relevant (zie artikel 7:350 lid 2 laatste volzin BW). Voor het taxeren van de marktwaarde op grond van artikel 7:379 lid 2 BW is dat niet relevant. De Centrale Grondkamer verwijst naar haar eerdere beschikking van 19 januari 1995, *Pr* 1995, 4 (Hooge Huys/Noom), waarin dit reeds was uitgemaakt. In de hierboven gepubliceerde beschikking had de pachter deze investeringen niet met toestemming van de verpachter of met machtiging van de grondkamer aangebracht, zodat bij het einde van de pacht er dus geen aanspraak zou zijn geweest op een vergoeding (zie artikel 7:350 lid 2 BW). Dat maakt volgens de Centrale Grondkamer geen verschil, omdat de verpachter heeft verklaard tegen die investeringen geen bezwaar te hebben. Het is mij eerlijk gezegd niet helemaal duidelijk waarom dit relevant is. Immers als de verpachter wel bezwaar zou hebben gehad, maakt dat op zichzelf voor de taxatie van de marktwaarde van het verpachte niet

uit; het gaat om het object zoals dat door verpachter oorspronkelijk ter beschikking is gesteld.

Bij taxatie van verpachte objecten is daarnaast de pachtdruk interessant, wat het waardedrukkend effect van de pacht is. Uit de beschikking van 25 september 2006, *Agr.r.* 2008, nr. 5440 (*Avero-Hospers*) blijkt dat bij de bepaling van de waarde niet relevant is welke biedingen er gedaan zijn. Wel moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden, bijvoorbeeld of er een concrete bedrijfsopvolger is. Dat leidde in dat geval dat tot een waarde-bepaling van 60% van de vrije waarde.

In de taxatie moet tevens worden betrokken de theoretische geschiktheid van het gepachte, niet alleen voor welke agrarische activiteiten het wordt gebruikt (Zie de genoemde rechtspraak in *Asser-Snijders*, 7-III 2013, nr. 274). In dit geval komt de waarde op 70% van de vrije waarde. De deskundigen zijn tot dit percentage gekomen, omdat niet uitgesloten wordt geacht dat op termijn het gepachte object niet langer voor agrarisch gebruik zal worden benut. In dat geval kan een hogere verkoopprijs worden gerealiseerd. Dit standpunt wordt door de Centrale Grondkamer overgenomen.

Zonder dergelijke bijzondere omstandigheden wordt de pachtdruk nog steeds op 60% bepaald, zo kan worden afgeleid uit de beschikking van de Centrale Grondkamer van 22 september 2015, V. 1692. Deze beschikking wordt in dit tijdschrift niet gepubliceerd, omdat er weinig meer over valt te vertellen dan dat het in dat geval ging om een aankoop van 1.82.50 ha grond en uit het taxatierapport geen bijzondere omstandigheden zijn te halen. Hieruit kan de voorzichtige conclusie worden getrokken dat de sedert 1 september 2007 bestaande mogelijkheid tot verkoop aan een "veilige verpachter" voor de taxatie van de marktwaarde op grond van artikel 7:379 BW weinig effect heeft.

E.H.M. Harbers

5827

Pachtkamer Hof Arnhem-Leeuwarden, 27 oktober 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:8063

(Timmerhuis/Stamsnijder)

(mrs. W.L. Valk, A. Smeeïng-van Hees en Th.C.M. Willemsse en de deskundige leden mr. ing. E. Vinke en ir. H.K.C. Roelofsen)

Pacht. Redelijkheid en billijkheid.

[Burgerlijk Wetboek, 6:248, 7:311, 7:325 en 7:397, Wetboek van Burgerlijk Rechtsvordering art. 150 en 164 lid 2]

Vordering tot verklaring voor recht dat sprake is van een reguliere pachtovereenkomst voor onbepaalde tijd en vastlegging van die overeenkomst, respectievelijk een verklaring voor recht dat geen sprake is van een pachtovereenkomst, subsidiair van een geliberaliseerde pachtovereenkomst, en meer subsidiair van een kortduurende pachtovereenkomst.