

University of Groningen

Case note: ECLI:NL:GHARL:2020:10665

Rheinfeld, Jeroen

Published in:
 Tijdschrift voor agrarisch recht

IMPORTANT NOTE: You are advised to consult the publisher's version (publisher's PDF) if you wish to cite from it. Please check the document version below.

Document Version
 Publisher's PDF, also known as Version of record

Publication date:
 2021

[Link to publication in University of Groningen/UMCG research database](#)

Citation for published version (APA):
 Rheinfeld, J. (2021). Case note: ECLI:NL:GHARL:2020:10665. TvAR 2021/8056. Casenote over: Hof Arnhem-Leeuwarden, 22/12/2020, ECLI:NL:GHARL:2020:10665 *Tijdschrift voor agrarisch recht*, 2021(5), 250-255.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

The publication may also be distributed here under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license. More information can be found on the University of Groningen website: <https://www.rug.nl/library/open-access/self-archiving-pure/taverne-amendment>.

Take-down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from the University of Groningen/UMCG research database (Pure): <http://www.rug.nl/research/portal>. For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to 10 maximum.

pachter vanwege belediging van de rentmeester, r.o. 2.15, een ontstane pachtachterstand, r.o. 2.16) worden afgewezen. Pachter is op enkele punten tekortgeschoten, maar de geringe tekortkomingen rechtvaardigen niet de ontbinding van de pachtovereenkomst (r.o. 2.18 slot). Daarbij bestaat veel aandacht voor de moeilijke omstandigheden waarin de pachter in de periode 2012-2014 verkeerde. Een met oog voor de subjectieve omstandigheden van pachter gewezen vonnis derhalve.

J.W.A. Rheinfeld

8056

ECLI:NL:GHARL:2020:10665

**Hof Arnhem-Leeuwarden
22 december 2020**

(ECLI:NL:GHARL:2020:1065)

(mrs. Th.C.M. Willemse, L.R. van Harinxma thoe Slooten en S.B. Boorsma en de deskundige leden mr. E. Oostra en ir. J.H. Jurrius)

Met noot J.W.A. Rheinfeld

Pacht. Bewijslast.

[Burgerlijk Wetboek, art. 7:376]

Verpachter wil de pachtovereenkomsten laten ontbinden omdat de pachter de verschuldigde pacht niet betaalt, de exploitatie aan anderen overlaat, geen landbouwbedrijf meer heeft en de directeur van verpachter heeft bedreigd. De pachter betwist dat. Verpachter mag bewijzen dat pachter tekortschiet omdat hij geen agrarische onderneming meer drijft met het gepachte en/of het gepachte niet als goed pachter gebruikt door het aan derden in gebruik te verstrekken of onder te verpachten en van de omvang van het mondeling en schriftelijk verpachte.

Na getuigenverhoor wijst het hof een gedeeltelijke ontbinding toe.

arrest van de pachtkamer

in de zaak van

[pachter],

wonende te [woonplaats],

appellant in het principaal hoger beroep en geïntimeerde in het incidenteel hoger beroep,

in eerste aanleg: gedaagde in conventie en eiser in reconventie,

hierna: [pachter],

advocaat: mr. A. van Weverwijk,

tegen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

[verpachter] B.V.,

gevestigd te [vestigingsplaats],

geïntimeerde in het principaal hoger beroep en appellante in het incidenteel hoger beroep,

in eerste aanleg: eiseres in conventie en verweerster in reconventie,

hierna: [verpachter],

advocaat: mr. W.M. Bijloo.

1 Het verdere verloop van het geding in hoger beroep

Het hof neemt de inhoud van het tussenarrest van 3 september 2019 hier over.

1.1 Het verdere verloop blijkt uit:

- de brief van mr. Bijloo van 21 november 2019 met producties 33-39,

- het proces-verbaal van getuigenverhoren van 6 december 2019,

- de memorie na enquête tevens van wijziging van eis van [verpachter] met producties 40-41,

- de antwoordmemorie na enquête van [pachter],

- het proces-verbaal van de pleidooien van 19 november 2020 waarbij akte is verleend van de brief van mr. Bijloo van 3 november 2020 met producties 42 tot en met 47 en het bericht van mr. Van Weverwijk met producties 1-2.

1.2 Vervolgens heeft het hof arrest bepaald.

2 De verdere beoordeling van het hoger beroep

2.1 In het tussenarrest is samengevat het volgende overwogen en beslist. [verpachter] wil de pachtovereenkomsten laten ontbinden omdat [pachter] de verschuldigde pacht niet betaalt, de exploitatie aan anderen overlaat, geen landbouwbedrijf meer heeft en de directeur van [verpachter] heeft bedreigd. Het hof heeft [verpachter] een paar bewijsopdrachten gegeven. De hoogte van de achterstallige pacht zal het hof na bewijslevering vaststellen en vermeerderen met wettelijke rente vanaf 7 februari 2018. De gevorderde contractuele rente van 10% per jaar vanaf de datum van opeisbaarheid zal het hof afwijzen (4.11). De vastlegging/verklaring voor recht dat de pachtovereenkomsten per 1998 zijn ingegaan zal het hof afwijzen vanwege gebrek aan belang (4.12). Verder heeft het hof de grief over de gestelde bedreiging van de directeur van [verpachter] (grief 2 [verpachter], 4.13) afgewezen. Dat geldt ook voor de grief over het gebrekkig onderhoud (grief 5 [verpachter], 4.20). In afwachting van de bewijslevering heeft het hof in het principaal appel de beoordeling van grief 3 over de dwangsommen en grief 4 over het belang van [pachter] bij behoud van het gepachte aangehouden.

2.2 In dit arrest gaat het dus in de eerste plaats over de waardering van het bewijs dat [verpachter] heeft geleverd. [verpachter] is toegelaten te bewijzen dat op basis van de oorspronkelijke schriftelijke pachtovereenkomst een areaal van 13.12.00 ha is verpacht en dat mondeling 10.51.80 ha is verpacht. Verder mocht zij bewijzen dat [pachter] niet voldoet aan de verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie en/of persoonlijk gebruik.

2.3 [verpachter] heeft bij memorie na enquête zijn eis gewijzigd en nieuwe tekortkomingen gesteld voor de ontbinding van de pachtovereenkomsten. [pachter] heeft daar terecht bezwaar tegen gemaakt. In deze stand van het geding, na stukkenwisseling, inhoudelijke mondelinge behandeling

en getuigenverhoor, is er geen plaats meer voor een nieuw partijdebat. Dat stuit af op de twee-conclusieregel en de eisen van een goede procesorde. Het hof gaat daarom niet in op het gestelde verbod op inscharing, achterstallige pacht met betrekking tot het schriftelijk gepachte vanaf 2016 tot een bedrag van € 32.036,71, een belangenafweging en de vordering [pachter] in de reële proceskosten te veroordelen. Dat [pachter] niet de waarheid spreekt en zaken achterhoudt was al de overtuiging van [verpachter] toen zij deze procedure begon. Daarop kan nu niet meer een wijziging van eis of grondslag gebaseerd worden. Het is voor [verpachter] geen nieuw feit. Verder heeft [verpachter] niet duidelijk gemaakt in welk kader de belangenafweging zou moeten plaatsvinden.

Omvang van schriftelijk gepachte/pachtachterstand

2.4 [verpachter] moest als eiseres de (grondslag van de) hoogte van haar vordering tot pachtbetalingen bewijzen. [verpachter] is toegelaten nader te bewijzen dat zij meer dan 11.28.00 ha aan [pachter] heeft verpacht op basis van de oorspronkelijke pachtvereenkomst. Ook voor het mondeling gepachte moest [verpachter] overeenkomstig haar bewijsaanbod nader bewijs bijbrengen.

2.5 Voor de hoogte van de pacht 2013 ging het hof wat het schriftelijk deel betreft vooralsnog uit van 11.28.00 ha en als verder niet betwist van een te betalen bedrag per hectare van € 425,75 aan pacht en € 39,84 × 50% aan waterschapslasten. Dat is in totaal € 4.802,46 aan pacht en € 224,70 aan waterschapslasten (zie ook 4.22 tussenarrest). Die bedragen moet [pachter] in ieder geval nog aan [verpachter] betalen.

2.6 In de brief na het tussenarrest heeft [verpachter] met producties onderbouwd dat het schriftelijk gepachte 11.30.95 ha groot is. Dat is een verschil van 295 m² ten opzichte van de stellingen van [pachter] op basis van de bestaande schriftelijke pachtvereenkomsten met [getuige C/beheerder] en [verpachter]. Dat verschil wordt volgens [verpachter] verklaard door de kadastrale inmeting die na de aankoop door [verpachter] heeft plaatsgevonden. Het verschil is niet groot en buiten [pachter] tot stand gekomen. Deze blijkbaar na inmeting gewijzigde grootte van de betrokken verpachte percelen is verder niet goedgekeurd door de grondkamer. [verpachter] kan dus nog geen nakoming vragen van de verschuldigde pacht over 295 m². Daarom oordeelt het hof dat [verpachter] niet is geslaagd in haar bewijslevering en dat grief 2 van [pachter] slaagt.

2.7 In totaal zal dus € 4.802,46 aan pacht en € 224,70 aan waterschapslasten worden toegewezen. Grief 1 in het incidenteel hoger beroep slaagt tot zover. De veroordeling tot betaling van € 1.678,56 in het eindvonnis, waarbij de pachtkamer in eerste aanleg uitgegaan is van een groter areaal, zal het hof vernietigen en moet [verpachter] aan [pachter] terugbetalen. De achterstallige pacht die over het schriftelijk gepachte is ontstaan vanaf 2017, dus tijdens de procedure in hoger beroep, is niet toewijsbaar. [verpachter] heeft verzuimd de toekomstig

verschuldigde pacht bij memorie van grieven in het incidenteel hoger beroep te vorderen en nu is het te laat.

2.8 De tijdens de procedure opgelopen pachtachterstand legt [verpachter] nu ook aan de ontbinding ten grondslag. Op zich is het mogelijk om nieuwe gronden voor een ontbinding aan te voeren tijdens de procedure. Maar in dit stadium van de procedure is het wel erg laat. [verpachter] heeft bij de mondelinge behandeling op 16 april 2019 deze grond summier aangevoerd en gewezen op de betalingsachterstand. [pachter] heeft tegen de uitbreiding van het debat toen al bezwaar gemaakt. Ook als de uitbreiding moet worden toegestaan, wijst het hof die af. [pachter] heeft steeds verklaard de verschuldigde pacht over het schriftelijk gepachte niet meer te willen betalen omdat [verpachter] pachtbetalingen in het verleden steeds heeft teruggestort. [verpachter] deed dat omdat [pachter] met een te lage pachtsom per hectare rekende. [verpachter] ging verder uit van een verkeerd, namelijk te groot, schriftelijk verpacht areaal. Het hof overweegt dat beide partijen in het verleden fouten hebben gemaakt bij de berekening en betaling van de verschuldigde pacht en in hoger beroep is [verpachter] blijven uitgaan van een te groot schriftelijk verpacht areaal. In deze omstandigheden ziet het hof onvoldoende aanleiding om op basis van de tijdens de procedure opgelopen pachtachterstand de schriftelijke pachtvereenkomst te ontbinden, dan wel dit gegeven mee te wegen als één van de omstandigheden waarom de pachtvereenkomst zou moeten worden ontbonden.

2.9 Verder kan nu - als niet weersproken - worden vastgelegd de mondelinge pachtvereenkomst ten aanzien van de percelen 1305 (1.03.45 ha), 1307 (2.63.50 ha), 1309 (2.03.80 ha), 1311 (2.75.10 ha), 1323 (2.99.45 ha) en 1324 (0.87.55 ha), totaal 12.32.85 ha. Als niet weersproken zal het hof de pachtsom bepalen op € 442,78 per hectare per jaar. Tot zover slaagt grief 3 van [verpachter]. Het hof legt deze pachtvereenkomst echter vast tussen [verpachter] en [pachter] met ingang van 14 november 2013. Zie onder 4.12 van het tussenarrest en hiervoor onder 2.1. Grief 4 van [verpachter] faalt dus.

Bedrijfsmatige landbouw/geen persoonlijk gebruik/onderverpachting

2.10 Het hof roept in herinnering dat [pachter] een boerderij met bedrijfsgebouwen bezit en ongeveer 70 ha grond tot zijn beschikking heeft, waarvan ongeveer 20 ha in eigendom en de overige hectaren in reguliere pacht (alles berekend inclusief het van [zoon van beheerder] en [verpachter] gepachte). Op het gepachte teelt [pachter] mais en gras. Op de eigendomspercelen teelt hij eveneens gras en mais, soms bieten. Een deel van de eigendomspercelen is (al dan niet door derden) beteeld met dahlia's en bomen.

2.11 [pachter] heeft verklaard dat hij jongvee fokt dat hij zelf inkoopt en drachtig aflevert aan een vaste afnemer. Een deel van de bedrijfsgebouwen gebruikt [pachter] naar zijn zeggen voor het mesten van vleesvarkens. Het gaat om 50 stuks jongvee en 280 vleesvarkens die in de stallen gehouden kun-

nen worden. [pachter] heeft tot slot toegelicht dat hij op het gepachte alles zelf doet: zaaïen, ploegen, maaien, hooien en spuiten. Hij heeft geen functie buiten de landbouw en heeft geen gezin. De bedrijfsresultaten van 2014 tot en met 2017 zijn € 32.270, € 7.903, € 30.099 en € 21.539. Naar het oordeel van het hof had [pachter] zijn betwisting voldoende feitelijk gemotiveerd.

2.12 In het getuigenverhoor heeft [verpachter] [getuige A], die het jongvee doet en [getuige B], die de varkens doet, laten horen. Ook heeft [verpachter] [getuige C/beheerder] en een buurman van [pachter] als getuigen laten horen. Uit het getuigenverhoor van [getuige B] volgt dat hij in de jaren 2017 – 2019 varkens heeft gehouden in de stallen van [pachter] in rondes van 300 varkens. De varkens stonden op het UBN van [pachter]. [getuige B] verzorgde de varkens en [pachter] handelde alleen in noodgevallen. De kosten voor Rendac en de dierenarts waren voor [pachter]. Hij kreeg ook de mest. [getuige B] betaalde een vaste prijs per dier.

2.13 [getuige A] heeft verklaard dat [pachter] al een jaar of 7, 8 jongvee voor hen opfokt. Het jongvee is van [getuige A], maar staat op het UBN van [pachter]. Het jongvee komt als het ongeveer een jaar oud is en gaat drachtig weg als het ongeveer twee jaar oud is. [getuige A] verricht loonwerk en haalt het gras binnen voor het jongvee. [getuige A] doet ook de bemesting van de percelen. [pachter] doet in ruil de gewasbescherming bij [getuige A]. [getuige A] betaalt of verrekent een bedrag per dag per dier. Wat de verzorging betreft heeft hij verklaard: *“In de winter rijden we 1 keer per week de balen gras binnen, want [pachter] voert met gras, en 1 keer in de 1 of 2 dagen leggen we het voer in de voergang. In de zomer zijn wij ook eens in de 1, 2 dagen bij de dieren. Verder houdt [pachter] [pachter], hof] het in de gaten.”* De KI gaat via [getuige A], de drachtcontrole doet [getuige A] zelf en de kosten voor de dierenarts betaalt [pachter].

2.14 [getuige C/beheerder] heeft verklaard dat het gras gehooïd en gebuild wordt en naar het erf van [pachter] gereden. Het wordt aan het jongvee gevoerd. Er is geen kuilvoer. [getuige C/beheerder] heeft verder verklaard dat [getuige A] alle bewerkingen op de graspercelen doet. De buurman heeft verklaard dat hij runderen in de wei ziet op het bedrijf van [pachter] en regelmatig wat tractoren. Wie er op de tractor zit weet hij niet, terwijl hij ook niet weet wie het vee in de wei controleert en of het mais is ingekuild op het erf van [pachter].

2.15 Het hof oordeelt op basis hiervan en het partijdebat naar aanleiding van deze getuigenverhooren dat [pachter] niet kan worden aangemerkt als de verzorger van de dieren. Vrijwel de hele verzorging lag, dan wel ligt in handen van [getuige B] en [getuige A]. Zij bepalen hoofdzakelijk wat er wanneer met de dieren gebeurt, wat ze eten en wat ze nodig hebben. Voor zover het gepachte dienstig is aan het houden van de varkens en het jongvee van [getuige A], oordeelt het hof dat dat niet kan worden aangemerkt als het persoonlijk gebruik van het gepachte. [verpachter] heeft voldoende onderbouwd dat het jongvee dat op het gepachte loopt van [getuige A]

is en dat de graswinning (grotendeels) ten goede komt aan het jongvee. [getuige A] verricht ook op het grasland hoofdzakelijk de taken. De financiële afrekening tussen partijen is ondoorzichtig. In elk geval kan uit de cijfers niet worden afgeleid dat [pachter] voor eigen rekening en risico het jongvee of de varkens houdt en laten de cijfers de mogelijkheid van onderpacht open. Het enkele feit dat de dieren op het UBN stonden en staan van [pachter], doet daar niet aan af.

2.16 Dit alles leidt tot het oordeel dat [pachter] tekortschiet het gepachte persoonlijk te gebruiken voor zover dat dienstig is aan het jongvee van [getuige A]. Dat rechtvaardigt de ontbinding van de pachtovereenkomst ter zake van die percelen. Volgens [verpachter] gaat het om ruim drie ha, wat [pachter] niet meer heeft betwist. Er is geen aanleiding om te oordelen dat de tekortkoming te gering is of dat er andere omstandigheden zijn die de ontbinding voor dit deel van het gepachte niet rechtvaardigen. Daarbij speelt een rol dat [pachter] in de procedure en tijdens de zitting bij het hof blijkbaar niet de waarheid heeft gesproken over zijn rol in zijn bedrijf die al veel langer (dan vanaf zijn ongeval in 2018) beperkter is dan hij heeft doen voorkomen. De kernstelling van [pachter] dat hij de betreffende dieren zelf opfokt gedurende een aantal jaren, de dieren weidt en voert en zorgt dat de dieren gezond zijn, is niet waar gebleken. Grief 4 van [pachter] faalt dus. Het hof zal de pachtovereenkomsten ontbinden wat de graspercelen betreft. Dat zijn volgens [verpachter] de percelen kadastraal bekend gemeente [gemeente], sectie P, 1305, 1320 en 1342 gedeeltelijk, zoals weergegeven op de kaart bij productie 46 van [verpachter], samen groot 3.63.70 ha. Volgens [verpachter] zijn dit de percelen die als percelen 16, 37, 38, 39 en 40 door [pachter] worden opgegeven bij de gecombineerde opgave.

2.17 [pachter] zal de betrokken percelen ook moeten ontruimen en ontruimd moeten houden. In zijn grief 3 klaagt [pachter] over de hoogte van de daaraan verbonden dwangsom. Hij voert aan dat er geen dwangsom nodig is. Maar nu duidelijk is geworden dat [getuige A] de percelen gebruikt en die zal moeten ontruimen, waarvoor [pachter] verantwoordelijk is, is er aanleiding om een dwangsom op te leggen. Gelet op de beperkte omvang van de ontbinding en het daarmee gemoeide geldelijke belang, zal het hof de dwangsom matigen en maximaleren zoals hierna vermeld. Tot zover slaagt grief 3 van [pachter].

2.18 Ten aanzien van de maispercelen, heeft [verpachter] geen bewijs geleverd dat [pachter] die percelen niet persoonlijk gebruikt of onderverpacht. [getuige A] heeft expliciet verklaard dat hij geen bemoeienis heeft met de maispercelen en dat het jongvee niet gevoerd is met het mais. [getuige B] heeft zelf altijd het voer voor de varkens verzorgd en niet is gebleken dat dat (mede) bestaat uit mais van [pachter]. De omvang van die percelen en de opbrengst daarvan komen ten goede van de onderneming van [pachter]. Het wegvallen van ruim 3 ha brengt niet mee dat de onderneming van [pachter] structureel verlieslatend wordt. Dat ligt ook niet

voor de hand wegens andere door [verpachter] aangevoerde omstandigheden. De onderneming van [pachter] is verder overwegend agrarisch: de eigendomspercelen en de gepachte percelen worden aangewend voor de landbouw en [pachter] is het bedrijfshoofd van die onderneming. Dat hij de zeggenschap van een deel van de onderneming grotendeels uit handen heeft gegeven (varkensstal, jongveeststal en een aantal graspercelen) is onvoldoende om te twifelen aan de bedrijfsmatigheid van zijn bedrijf. In dit licht is er geen (voldoende) aanleiding om de pachtovereenkomsten geheel te ontbinden. Dat [pachter] niet steeds de waarheid spreekt over zijn onderneming en zijn eigen rol daarin is laakbaar, maar dat alleen rechtvaardigt niet de ontbinding, ook niet in samenhang met het hiervoor overwogene. Grief 1 van [pachter] slaagt.

Slotsom

2.19 Het principaal hoger beroep slaagt grotendeels. Het hof zal het vonnis voor zover in conventie gewezen daarom vernietigen. De ontbinding blijft staan voor een gedeelte van 3.63.70 ha. Het hof heeft geen aanleiding om de compensatie van proceskosten in eerste aanleg te wijzigen. Als de (overwegend) in het ongelijk te stellen partij en met inachtneming van het hierna onder 2.20 vermelde, zal het hof [verpachter] in de kosten van dit hoger beroep veroordelen. De kosten van [pachter] stelt het hof vast op € 97,31 aan exploitkosten, op € 716 aan griffierecht en op € 3.222 aan salaris advocaat (3 punten x tarief II), in totaal € 4.035,31.

2.20 Het hof zal [pachter] veroordelen in de kosten van [verpachter] voor het getuigenverhoor omdat hij ten aanzien van meerdere feiten die in dit verhoor aan de orde waren en waarover geen misverstand kan bestaan, tegenover het hof niet de waarheid heeft gesproken. De kosten van [verpachter] stelt het hof vast op € 1.611 aan salaris advocaat (1,5 punt x tarief II) en op € 1.696,70 aan getuigentaxen. Als niet weersproken zal het hof ook de nakosten en de gevorderde wettelijke rente over de proceskosten en de nakosten toewijzen zoals hierna vermeld.

2.21 Het incidenteel hoger beroep slaagt wat grief 1 en grief 3 (deels) betreft en faalt voor het overige. Het hof zal de mondelinge pachtovereenkomst schriftelijk vastleggen als na te melden. Verder veroordeelt het hof [pachter] om € 4.802,46 aan pacht en € 224,70 aan waterschapslasten te betalen, met de wettelijke rente vanaf 7 februari 2018. Het hof ziet aanleiding om de proceskosten in dit hoger beroep te compenseren.

3 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep: in het principaal en in het incidenteel hoger beroep vernietigt de vonnissen van de pachtkamer te Middelburg (rechtbank Zeeland-West-Brabant) van 25 november 2016 en 31 mei 2017 in conventie, behalve de beslissing over de proceskostenveroordeling, en doet opnieuw recht: in conventie

legt schriftelijk vast de mondelinge pachtovereenkomst tussen [verpachter] als verpachter en [pachter] als pachter, met betrekking tot de percelen kadastraal bekend gemeente [gemeente], sectie P, nrs. 1305 (1.03.45 ha), 1307 (2.63.50 ha), 1309 (2.03.80 ha), 1311 (2.75.10 ha), 1323 (2.99.45 ha) en 1324 (0.87.55 ha), totaal 12.32.85 ha, ingaande 14 november 2013 voor een pachtprijs € 442,78 per ha per jaar; draagt aan de griffier op om overeenkomstig het vijfde lid van artikel 1019t Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering aan de grondkamer drie gewaarmerkte afschriften van dit arrest te zenden binnen 14 dagen na vandaag; ontbindt vandaag de pachtovereenkomst tussen partijen met betrekking tot de percelen kadastraal bekend gemeente [gemeente], sectie P, 1305, 1320 en 1342 gedeeltelijk, zoals weergegeven op de kaart bij productie 47 van [verpachter], samen groot 3.63.70 ha; veroordeelt [pachter] tot ontruiming en tot het ontruimd houden van voormelde percelen binnen twee maanden na betekening van dit arrest, op straffe van een dwangsom van € 250 per dag voor iedere dag dat [pachter] aan deze veroordeling niet voldoet, tot een maximum van € 50.000; veroordeelt [pachter] tot betaling aan [verpachter] van € 4.802,46 aan achterstallige pacht en € 224,70 aan waterschapslasten, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 7 februari 2018; bekrachtigt dat vonnis voor het overige; verder in het principaal hoger beroep veroordeelt [verpachter] tot terugbetaling van een bedrag van € 1.678,56, vermeerderd met de daarvoor verschuldigde wettelijke rente vanaf de dag van betaling van genoemd bedrag door [pachter] aan [verpachter]; veroordeelt [verpachter] in de kosten van het principaal hoger beroep - met uitzondering van de kosten voor het getuigenverhoor -, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [pachter] vastgesteld op € 4.035,31; veroordeelt [pachter] in de kosten van het getuigenverhoor, tot aan deze uitspraak vastgesteld op € 1.611 aan salaris advocaat (1,5 punt x tarief II) en op € 1.696,70 aan getuigentaxen, te voldoen binnen veertien dagen na dagtekening van dit arrest, en -voor het geval voldoening binnen bedoelde termijn niet plaatsvindt- te vermeerderen met de wettelijke rente te rekenen vanaf bedoelde termijn voor voldoening; veroordeelt [pachter] in de nakosten, begroot op € 157, met bepaling dat dit bedrag zal worden Verhoogd met € 82 in geval [pachter] niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan deze uitspraak heeft voldaan én betekening heeft plaatsgevonden, een en ander vermeerderd met de wettelijke rente te rekenen vanaf veertien dagen na aanschrijving én betekening; verklaart de veroordeling van [pachter] in de proceskosten van het getuigenverhoor uitvoerbaar bij voorraad;

verder in het incidenteel hoger beroep compenseert de kosten tussen partijen zodat ieder van de partijen de eigen kosten draagt; wijst het meer of anders gevorderde af.

Noot

Na twee tussenarresten, gewezen op respectievelijk 3 september 2019 (ECLI:NL:GHARL:2019:7212) en op 5 juni 2018 (ECLI:NL:2018:5170) is het thans tijd voor het eindarrest in deze kwestie.

Verpachter vordert ontbinding van het gepachte. Hij heeft daarvoor de volgende pachtrechtelijke ijzers in het vuur (zie r.o. 2.1):

- pachter betaalt de verschuldigde pacht niet;
- pachter laat de exploitatie aan anderen over;
- pachter heeft geen landbouwbedrijf meer;
- pachter heeft de directeur van de verpachtende B.V. bedreigd. Deze grief is door het hof in het (tweede) tussenarrest reeds afgewezen.

In dit eindarrest staat de waardering van het door verpachter geleverde bewijs centraal: zowel ten aanzien van de omvang van het verpachte (en daarmee de omvang van de betalingsachterstand van pachter) als ten aanzien van het niet voldoen aan de verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie (art. 7:312 BW) en/of persoonlijk gebruik (art. 7:347 BW). Conform de geldende jurisprudentie draagt de verpachter in dit verband de bewijslast; van de pachter zal evenwel gevegd kunnen worden dat hij voldoende gegevens omtrent de bedrijfsvoering overlegt (Hof Arnhem 29 maart 2011, LJN BQ1789, TvAR 2012/5711 (Budé/Gemeente Schinnen) en Hof Arnhem-Leeuwarden 3 december 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:9211, TvAR 2014/5764 (Meeuwes/Offermann)).

Ten aanzien van de hoogte van verpachters vorderingen tot betaling van de pachtprijs dient deze te bewijzen dat de omvang van het verpachte meer dan 11.28.00 ha bedraagt. Hoewel de verpachte percelen na kadastrale inmeting 295 m² groter blijken te zijn dan de genoemde oppervlakte, kan verpachter geen nakoming vragen van de verschuldigde pacht over deze extra oppervlakte, aangezien de gewijzigde grootte niet in een door de grondkamer goedgekeurde pachtwijzigingsovereenkomst (art. 7:318 lid 1 BW) is vastgelegd. Hierdoor resteert een door de pachter te betalen bedrag aan achterstallige pacht (en waterschapslasten) over de (oorspronkelijke) oppervlakte van 11.28.00 ha.

De pachtachterstand wordt door verpachter (alsnog) aangevoerd als ontbindingsgrond. Het hof wijst die uitbreiding van de ontbindingsgronden af. Enerzijds is de uitbreiding (te) laat in de procedure door verpachter (summier) aangevoerd, maar anderzijds is de betalingsachterstand tevens ontstaan doordat verpachter de door de pachter betaalde bedragen consequent terugstortte, aangezien hij van mening was dat de betaalde pachtsommen te laag zouden zijn. Daarnaast ging verpachter uit van een verkeerd, namelijk te groot, verpacht areaal. Het hof concludeert dan ook in r.o. 2.8 dat beide partijen in het verleden fouten hebben gemaakt bij de berekening en betaling van de verschuldigde pacht. Voor ontbinding van de pachtovereenkomst op deze grond, dan wel het meewegen als één van de

omstandigheden waarom de pachtovereenkomst zou moeten worden ontbonden, is volgens het hof dan ook geen plaats.

Ten aanzien van de overige pachtrechtelijke ontbindingsijzers (het overlaten van de exploitatie aan anderen en het niet meer bedrijfsmatig uitoefenen van een landbouwbedrijf) oordeelt het hof, mede op basis van getuigenverhoren en het naar aanleiding daarvan gevoerde partijdebat, als volgt: pachter bezit een boerderij met bedrijfsgebouwen en ongeveer 70 ha grond, waarvan 20 ha in eigendom en de overige 50 ha in reguliere pacht. Op de eigendomsgrond en op het gepachte wordt mais en gras geteeld. Pachter fokt daarnaast jongvee op en mest vleesvarkens. Hij heeft geen functie buiten de landbouw, geen gezin en verricht alle arbeid op het gepachte zelf. De bedrijfsresultaten van 2014-2017 zijn € 32.270, € 7.903, € 30.099 en € 21.539 (r.o. 2.11). Ondanks dat met het voorgaande aan het 'rijtje van Boetzelaer-Weenink' (ECLI:NL:GHARN:2009:BI4361) is voldaan, blijkt uit getuigenverhoor dat het jongvee en de varkens door derden worden verzorgd (r.o. 2.12). Ook blijken in de jaren 2017-2019 varkens, die op het UBN-nummer van pachter stonden, door derden te zijn gehouden in de stallen van pachter. Pachter handelende alleen in noodgevallen.

Dezelfde situatie doet zich voor ten aanzien van het jongvee (r.o. 2.13). Ook het binnenhalen van het gras voor het jongvee en de bemesting van de percelen van pachter worden door een derde als loonwerker verricht. De afwezigheid van kuilvoer op het bedrijf van pachter en het verrichten van hooi- en builwerkzaamheden ten aanzien van het gras door derden (r.o. 2.14) versterken het beeld dat pachter niet kan worden aangemerkt als verzorger van de dieren. Dit is dan ook de conclusie van het hof (r.o. 2.15). Hierbij is, aldus het hof, uit de ondoorzichtige financiële afrekening tussen partijen en uit de overige cijfers niet af te leiden dat pachter het jongvee of de varkens voor eigen rekening en risico houdt en dat de mogelijkheid van (verboden) onderpacht op basis van deze cijfers openstaat.

Dit alles brengt het hof tot de (begrijpelijke) slotsom dat pachter tekortschiet het gepachte, voor zover dienstig aan het jongvee, persoonlijk te gebruiken (art. 7:347 BW), hetgeen een gedeeltelijke ontbinding (ten aanzien van de percelen dienstig aan het jongvee, met een totale oppervlakte van 3.63.70 ha) ex art. 7:376 lid 1 BW rechtvaardigt (r.o. 2.16). De ernst van de tekortkoming wordt versterkt door het feit dat pachter niet de waarheid heeft verteld over zijn rol binnen het bedrijf. Voor een deel van het gepachte (de maispercelen, zie r.o. 2.18) is voor de afwezigheid van persoonlijk gebruik geen bewijs geleverd door verpachter. Tot slot is de onderneming, ook na de gedeeltelijke ontbinding ten aanzien van ruim 3,5 ha grond, nog steeds bedrijfsmatig in de zin van art. 7:312 BW. Het grotendeels uit handen geven van de zeggenschap door pachter maakt dit oordeel niet anders. Voor een volledige ontbinding van de pachtovereenkomst is dus geen plaats.

Kortom: ondanks leugens en (vermeende) onderpacht blijft de pachtovereenkomst voor een groot deel intact.

J.W.A. Rheinfield

8057

ECLI:NL:GHARL:2019:9216 en

ECLI:NL:GHARL:2021:1462

(ECLI:NL:GHARL:2019:9216/ ECLI:NL:GHARL:2021:1462)

Hof Arnhem-Leeuwarden
29 oktober 2019 en 16 februari 2021

(**mrs. Th.C.M. Willemse, S.B. Boorsma en D.H. de Witte en de deskundige leden ir. W.G. Nijlant en ing. C.R.M. van Wijk-Francissen**)

Met noot J.W.A. Rheinfield

Onderverpachting.

[Burgerlijk Wetboek, art. 6:104, art. 6:265, art. 7:376]

Deze zaak gaat erover of de pachter zich schuldig heeft gemaakt aan verboden onderverpachting dan wel ingebruikgeving aan derden in de periode 2014 – 2016. Op grond van de in het tussenarrest genoemde feiten en omstandigheden heeft het hof geoordeeld dat de verpachter voorlopig voldoende aannemelijk had gemaakt dat de gronden zijn onderverpacht, althans niet door de pachter persoonlijk in gebruik zijn geweest gedurende een aantal jaren. De pachter mocht tegen dit bewijsvermoeden tegenbewijs door getuigen leveren. Verder heeft het hof aangekondigd dat, als zou komen vast te staan dat de pachter de grond heeft onderverpacht, nog moet worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre de pachter op de voet van artikel 6:104 BW schade aan de verpachter moet vergoeden.

Na de getuigenverhoren oordeelt het hof dat de pachter de gronden heeft onderverpacht of in gebruik heeft gegeven aan een derde. Het hof bekrachtigt het vonnis en wijst de ontruiming toe. De schadevordering wijst het hof af omdat onvoldoende is toegelicht dat de verpachter door de onderverpachting schade heeft geleden.

arrest van de pachtkamer van 29 oktober 2019

in de zaak van

1[appellant 1] en

2. [appellant 2],

beiden wonende te [woonplaats],

appellanten in het principaal hoger beroep,

geïntimeerden in het incidenteel hoger beroep,

in eerste aanleg: gedaagden,

hierna: de pachter,

advocaat: mr. E.H.M. Harbers,

tegen:

1[geïntimeerde 1],

wonende te [woonplaats],

2. [geïntimeerde 2],

wonende te [woonplaats],

geïntimeerden in het principaal hoger beroep,

appellanten in het incidenteel hoger beroep,

in eerste aanleg: eisers,

hierna: de verpachter,

advocaat: mr. R.G. Holtz.

1 Het verdere verloop van het geding in hoger beroep

Het hof neemt de inhoud van het tussenarrest van 14 mei 2019 hier over.

1.1 Het verdere verloop blijkt uit:

- de akte overlegging van de pachter,

- de antwoordakte van de verpachter.

2 De verdere beoordeling van het hoger beroep

2.1 De verpachter baseert zijn vordering in hoger beroep op verboden onderverpachting dan wel ingebruikgeving aan derden in de periode 2014 – 2016. Vast staat dat de pachter na het faillissement van [A] Zuivel B.V. intensief heeft samengewerkt met [B]. Volgens de verpachter heeft die samenwerking het karakter van onderverpachting, althans heeft de pachter het gebruik van de pachtgronden aan [B] afgestaan voor de teelt van akkerbouwgewassen waarbij de pachter geen teeltrisico meer droeg. De pachter heeft betwist dat de samenwerking met [B] zo ver heeft gestrekt als de verpachter stelt. Voor zover dat toch door het hof zou worden aangenomen, heeft hij aangevoerd dat de kortdurende samenwerking met [B] de ontbinding van de pachtovereenkomst niet rechtvaardigt. De pachter had in deze procedure in het kader van zijn verzwaarde motiveringsplicht al een aantal stukken overgelegd, maar nog niet de gecombineerde opgave van het jaar 2016. Dat heeft hij in opdracht van het hof alsnog gedaan.

2.2 In de gecombineerde opgave van 2016 heeft de pachter 67.49.00 ha landbouwgrond opgegeven. Eén van de verpachte percelen is niet opgegeven, een perceel van 12.16.00 ha groot. Volgens de pachter is dat perceel door [bedrijf] bemest. Omdat de NVWA constateerde dat de benodigde documenten ontbraken en een boete zou geven, heeft de pachter met [bedrijf] afgesproken dat [bedrijf] het perceel zou opgeven. Op een eigen perceel zijn namelijk geen mestbonnen en monsters nodig. Naast dit perceel is ook een eigendomsperceel ter grootte van 3.84.0 ha door [bedrijf] opgegeven, aldus de pachter. De pachter stelt dat hij de percelen wel zelf in gebruik had en biedt daarvan bewijs aan.

2.3 De verpachter bestrijdt dat de niet opgegeven percelen wel in gebruik waren bij de pachter. Hij stelt dat de pachter in 2016 met [bedrijf] samenwerkte. Het ligt dan voor de hand dat het gebruik is afgestaan voor de teelt van aardappels. Steun daarvoor vindt de verpachter in de verklaring van de pachter tijdens de zitting in hoger beroep dat in 2016 een derde van het beschikbare areaal voor aardappels was, terwijl in de opgave slechts 10.35.00 ha is opgegeven voor consumptieaardappelen. Daarnaast wijst de verpachter op de e-mail van [B] van 1 juli 2017 (productie D bij memorie van antwoord) waarin staat dat de pachter heeft gezegd dat het perceel