

University of Groningen

Case note: ECLI:NL:GHARL:2019:9216 en ECLI:NL:GHARL:2021:1462

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:2019:9216 en ECLI:NL:GHARL:2021:1462. TvAR 2021/8057. Casenote over: Hof Arnhem-Leeuwarden, 29/10/2019, ECLI:NL:GHARL:2019:9216 *Tijdschrift voor agrarisch recht*, 2021(5), 255-259.

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.

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

J.W.A. Rheinfeld

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. Rheinfeld

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

in gebruik was bij [bedrijf] Marknesse en dat deze de boete voor de mestlevering moest betalen die NVWA had uitgeschreven en dat [bedrijf] dat weer heeft verhaald bij loonbedrijf [loonbedrijf].

2.4 Het mestincident en de door de pachter gegeven verklaring roept vragen op. De uitleg bij akte spoort niet met eerdere verklaringen van de pachter (aan [B]). De door de verpachter gestelde opgave door [bedrijf] ten behoeve van de teelt van aardappelen voor [bedrijf] zelf is voldoende aannemelijk gemaakt. Dat zou meebrengen dat de pachter in 2016 een deel van het gepachte heeft afgestaan aan een derde. De samenwerking in 2014 en 2015 met [B] heeft al veel trekken van een samenwerking die heeft geleid tot het afstaan van het gebruik van het gepachte. Het ging in dat geval om het volledige pachtareaal van 40 ha. De stukken die de verpachter in het geding heeft gebracht, wijzen erop dat de pachter voorafgaand aan het teeltseizoen met [B] afspraken heeft gemaakt over een vergoeding per hectare per gewas. Er zijn voorschotten voldaan. De werkzaamheden zijn vrijwel volledig door [B] of een loonwerker, die door [B] werd betaald, verricht. Het ploegwerk door de pachter is in de eindafrekening voor rekening van [B] gebracht.

2.5 De op papier gestelde bedragen per hectare en de schriftelijke afrekening komen niet overeen met de jaarstukken. De pachter heeft daarvoor geen voldoende verklaring gegeven. De inhoud van de stukken is bovendien niet betwist. Daarbij komt de schriftelijke verklaring van [B] dat hij het teeltplan bepaalde en de pachter desgevraagd niet zou weten welk ras aardappelen en mais in 2015 zijn geteeld. In eerste aanleg heeft de pachter zelf ter zitting verklaard dat met [B] een minimumopbrengst is afgesproken en dat [B] graag aardappels wilde telen voor de vlokken in de vrije sector. De meeropbrengst zou voor [B] zijn. De gewassen zijn per hectare afgerekend. In hoger beroep is verklaard dat de winst voor de pachter zou zijn en dat de prijs voor de oogst afhangt van de vraag of er sprake was van meer of minder dan 45 ton opbrengst. Verder constateert het hof dat er zowel met [B] als met [bedrijf] kennelijk ook sprake is van een financieringsrelatie. De weergave van een en ander in de jaarstukken klopt ook volgens de pachters niet. Tot slot overweegt het hof dat beide pachters hun werkzaamheden hebben omschreven. De ene pachter heeft een dienstverband van 22 uren als docent en verricht op het land (vooral) ploegwerk. De andere heeft geen dagelijkse bemoeienis met het bedrijf.

2.6 Op grond van dit alles oordeelt het hof dat de verpachter voorlopig voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de gronden zijn onderverpacht, althans niet door de pachter persoonlijk in gebruik zijn geweest gedurende een aantal jaren. De pachter mag tegen dit bewijsvermoeden tegenbewijs door getuigen leveren. In de contra-enquête kan de verpachter de door hem aangeboden getuigen laten horen, met uitzondering van [B] die in 2017 is overleden.

2.7 Indien komt vast te staan dat de pachter de grond heeft onderverpacht, moet nog worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre de pachter op de voet van

artikel 6:104 BW schade aan de verpachter moet vergoeden. Daarover zal het hof later beslissen.

Slotsom

2.8 Er zal bewijslevering volgen. Verder houdt het hof iedere beslissing aan.

3 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

laat de pachter toe tot tegenbewijs van het voorlopig bewezen feit dat de gronden zijn onderverpacht, althans niet door de pachter persoonlijk in gebruik zijn geweest gedurende een aantal jaren;

bepaalt dat het verhoor van de getuigen zal geschieden ten overstaan van het hierbij tot raadsheer-commissaris benoemde lid van het hof mr. Th.C.M. Willemsse in aanwezigheid van het deskundig lid ir. W.G. Nijlant, die daartoe zitting zal houden in het paleis van justitie aan de Walburgstraat 2-4 te Arnhem en wel op een nader door deze vast te stellen dag en tijdstip;

bepaalt dat partijen bij het getuigenverhoor aanwezig dienen te zijn opdat hen naar aanleiding van de getuigenverklaringen vragen kunnen worden gesteld;

bepaalt dat de pachter het aantal voor te brengen getuigen alsmede de verhinderdagen van beide partijen, van hun advocaten en van de getuigen zal/zullen opgeven op de roldatum 19 november 2019, waarna dag en uur van het verhoor (ook indien voormelde opgave van een of meer van partijen ontbreekt) door de raadsheer-commissaris zullen worden vastgesteld;

bepaalt dat de pachter overeenkomstig artikel 170 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering de namen en woonplaatsen van de getuigen tenminste een week voor het verhoor aan de wederpartij en de griffier van het hof dient op te geven;

bepaalt dat indien een partij bij gelegenheid van het getuigenverhoor nog een proceshandeling wenst te verrichten of producties in het geding wenst te brengen, deze partij ervoor dient te zorgen dat het hof en de wederpartij uiterlijk twee weken voor de dag van de zitting een afschrift van de te verrichten proceshandeling of de in het geding te brengen producties hebben ontvangen, voor wat betreft het hof in drievoud;

houdt verder iedere beslissing aan.

arrest van de pachtkamer van 16 februari 2021

1 Het verdere verloop van het geding in hoger beroep

Het hof neemt de inhoud van het tussenarrest van 29 oktober 2019 hier over. Daarin is een getuigenverhoor bepaald.

1.1 Het verdere verloop blijkt uit:

- het proces-verbaal van getuigenverhoor van 6 februari 2020,
- het proces-verbaal van getuigenverhoor van 18 juni 2020,
- het proces verbaal van voortzetting getuigenverhoor van 3 september 2020,

- de memorie na enquête van [appellanten] met producties,
- de antwoordmemorie na enquête van [geïntimeerden].

2 De verdere beoordeling

in het principaal hoger beroep

2.1 Deze zaak gaat erover of [appellanten] 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 [geïntimeerden] voorlopig voldoende aannemelijk had gemaakt dat de gronden zijn onderverpacht, althans niet door [appellanten] persoonlijk in gebruik zijn geweest gedurende een aantal jaren. [appellanten] mocht tegen dit bewijzvermoeden tegenbewijs door getuigen leveren. In de contra-enquête kon [geïntimeerden] de door hem aangeboden getuigen laten horen. Verder heeft het hof aangekondigd dat, als zou komen vast te staan dat [appellanten] de grond heeft onderverpacht, nog moet worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre [appellanten] op de voet van artikel 6:104 BW schade aan [geïntimeerden] moet vergoeden.

2.2 [appellanten] heeft als getuigen [naam accountant] (zijn accountant), [A] (die de gewassen bespuit), [naam loonwerker] (de loonwerker), [appellant 2] en [B] (samenwerking 2016) laten horen. [geïntimeerden] heeft [C] (zoon van [D] met wie [appellanten] in 2014-2015 samenwerkten) laten horen.

2.3 Wat de jaren 2014 – 2015 betreft, heeft [appellanten] geen (steekhoudend) tegenbewijs geleverd. De enige verklaring in hun voordeel die in het dossier zat, was van [naam loonwerker] en die verklaring is door getuigen ontkracht. Niet alleen [naam loonwerker] heeft verklaard dat die verklaring onder druk is afgelegd (en niet de waarheid weergeeft), maar ook [C] junior herinnert zich dat [naam loonwerker] het daar in 2017 met hem over heeft gehad. Beide verklaringen zijn gedetailleerd over de feiten en omstandigheden die ertoe hebben geleid dat [naam loonwerker] de verklaring heeft ondertekend. De getuigenverklaringen kwamen op dit onderdeel authentiek over. Hun verhaal is onvoldoende weersproken door de getuige [appellant 2]. De intentie van [appellant 2] kan destijds wel een andere zijn geweest, maar dat maakt de feiten niet anders: [naam loonwerker] had net zijn steun en toeverlaat ([D] sr) verloren door een auto-ongeval en was geconfronteerd met een verhaalsactie van een boete door [B]. [appellanten] wilde daarin wel bemiddelen, maar pas na ondertekening van de verklaring. De schriftelijke verklaring van [naam loonwerker] kan daarom niet bijdragen aan het tegenbewijs. [C] junior heeft verder verklaard dat zijn vader net als hijzelf slechts twee vormen van gebruik van grond kent: als eigenaar en als pachter. Hij weet zeker dat zijn vader de gronden van [appellanten] heeft gepacht voor de teelt van aardappelen voor zijn eigen bedrijf. Dat sluit aan bij de verklaring van vader [C] die in het dossier zit. Dat deze verklaringen enkel voortkomen uit frustratie of opportunisme, zoals [appellanten] aanvoert, en

daarom onwaarachtig zijn, is onvoldoende aannemelijk geworden. Daarom staat als onvoldoende weersproken vast dat [appellanten] in de jaren 2014 – 2015 de pachtpercelen heeft onderverpacht aan [D]. Het ging om het hele areaal van 40 ha.

2.4 De samenwerking met [B] in 2016 roept ook na de getuigenverhoren nog steeds veel vragen op, wat in het nadeel van [appellanten] uitvalt. Daar komt bij dat [appellanten] pas ná het getuigenverhoor stukken in het geding heeft gebracht die zijn betoog zouden moeten ondersteunen. Die stukken dateren van jaren terug en hadden al veel eerder in het geding gebracht kunnen (en moeten) worden. Naar het oordeel van het hof bieden deze stukken (facturen van [A] en aan [B]) overigens geen steun aan het te leveren tegenbewijs.

2.5 Wat wel bekend is over de samenwerking in 2016 is het volgende. Pas vanaf 2017 verstrekt [B] (in de jaarrekening verantwoorde) oogstkredieten. Hoe de geldstromen in 2016 liepen, is onduidelijk. Er zijn sterke aanwijzingen voor vaste prijsafspraken die van te voren tussen [appellanten] en [B] zijn gemaakt. Er zou daarbij sprake zijn van gedeeld exploitatierisico. Maar hoe de verdeling was, is onduidelijk gebleven en niet op papier verantwoord. In 2016 leverde [B] de spuitmiddelen en was er (ook) contact met hem door het jaar heen over de spuitwerkzaamheden. [B] was verder aanwezig bij de prijsafspraken voor spuitwerkzaamheden in 2016. Loonwerkzaamheden op de pachtgronden heeft [naam loonwerker] aan zowel [appellanten] als [B] gefactureerd. Gedurende twee jaar factureerde [naam loonwerker] aan [B] voor bekalken (voor de bieten) en bemesten. Dat bemesten was ook op de grond waar de NVWA een boete voor heeft gegeven. Daarvan maakt deel uit 12.16 ha van [geïntimeerden] gepachte grond. De meest kwam van [B]. Dat [B] dat perceel voor eigen teelt gebruikte, staat ook verder voldoende vast. Aan de verklaring van [naam loonwerker] hoeft op dit punt niet getwijfeld te worden. Het bouwplan werd met een medewerker van [B] bepaald. Een grote post van ruim € 73.000 'werk voor derden' in de jaarrekening 2016 is tot slot nog steeds niet voldoende opgehelderd. De verklaringen wisselen steeds. De laatste verklaring dat € 60.000 daarvan een oogstkrediet van [B] zou zijn, maakt de zaak van [appellanten] niet sterker. Het voorshands oordeel dat [appellanten] een deel van de pachtgronden in 2016 (in overwegende mate) in gebruik heeft afgestaan of onderverpacht aan [B] is daarom ook onvoldoende ontzenuwd.

2.6 Het zonder toestemming van de verpachter onderverpachten of overwegend in gebruik geven van de verpachte gronden aan een derde levert een tekortkoming op. [appellanten] heeft een beroep gedaan op de tenzij-clausule van artikel 6:265 BW. Weliswaar gaat het hier om een groot areaal van 40 ha, maar het belang van het gepachte voor de bedrijfsvoering van [appellanten] is onvoldoende zwaarwegend om de ontbinding toch niet uit te spreken. Daarbij speelt een belangrijke rol dat [appellant 2] een vrijwel fulltimebaan elders heeft en van [appellant 1] vast staat dat hij geen enkele bemoeienis heeft met het bedrijf. Dat [appellanten]

voor zijn bestaan afhankelijk is van het bedrijf is niet aannemelijk gemaakt. Dat het bedrijf niet meer levensvatbaar zou zijn na het verlies van het gepachte, is mogelijk, maar ook niet gegeven. Het beroep op de tenzij-clausule faalt dan ook.

In het incidenteel hoger beroep

2.7 [geïntimeerden] heeft in hoger beroep alsnog ontruiming gevorderd en die vordering zal het hof toewijzen. Daarbij zal het hof rekening houden met de oogst van eventueel vanggewas.

2.8 [geïntimeerden] heeft verder schade gevorderd uit hoofde van wanprestatie dan wel dat [appellanten] ten gevolge van zijn handelwijze ongerechtvaardigd is verrijkt. In ieder geval is het volgens [geïntimeerden] in strijd met de redelijkheid en billijkheid indien [appellanten] de meeropbrengst die hij ten gevolge van zijn toerekenbaar tekortschieten in de verhouding met [geïntimeerden] heeft ontvangen, zelf zou mogen behouden. Hij zou immers op die wijze beloond worden voor zijn handelwijze. Tot slot heeft [geïntimeerden] winstafdracht gevorderd op de voet van artikel 6:104 BW.

2.9 De Hoge Raad overwoog in zijn arrest van 18 juni 2010¹ dat de rechter in een situatie van verboden onderverhuur een discretionaire bevoegdheid (niet de verplichting) heeft om, ingeval schadevergoeding is gevorderd, de schade te begroten op het bedrag van de door de verboden onderverhuur genoten winst of op een gedeelte daarvan. Daarvoor is niet noodzakelijk dat door de benadeelde (verhuurder) concreet nadeel wordt aangetoond; voldoende is dat de aanwezigheid van enige (vorm van) schade aannemelijk is. De rechter kan niet tot toepassing van art. 6:104 BW overgaan, indien de aangesprokene (de huurder) aannemelijk maakt dat door de gedragingen waarvoor hij aansprakelijk gesteld wordt, geen schade kan zijn ontstaan. Enige schade moet aannemelijk zijn; concreet nadeel hoeft niet te worden aangetoond. Vanwege het niet-punitieve karakter van art. 6:104 BW past de rechter in zoverre terughoudendheid dat waar het behaalde voordeel de vermoedelijke omvang van de schade aanmerkelijk te boven gaat, de schade in beginsel wordt begroot op een gedeelte van de winst. De in art. 6:104 BW bedoelde winst hoeft geen betrekking te hebben op de winst die de benadeelde zelf had kunnen realiseren. In het algemeen kan niet de eis worden gesteld dat de op te leggen schadevergoeding in een reële verhouding staat tot de daadwerkelijk geleden schade.

2.10 Wat bij verboden onderhuur geldt, geldt naar het oordeel van het hof ook voor de verboden onderverpachting. Enige vorm van schade moet aannemelijk zijn. [geïntimeerden] heeft schade gevorderd over de jaren 2014-2016 en deze als volgt toegelicht. Indien een pachter het gepachte niet zelf exploiteert, maar dit door (steeds wisselende) derden laat doen, is het belang van de derde (exploitant) enkel gelegen in winstmaximalisatie, waarbij hij zich niet (zoals een pachter ten aanzien van dat gebruik en de bedrijfsvoering) "als een goed pachter" hoeft te gedragen. Hierdoor kan schade ontstaan die echter zeer moeilijk te kwantificeren is. [appellanten] heeft hiertegen aangevoerd dat er geen sprake is

van schade: bij een onderverpachting geldt niet dat er sprake is van een lagere opbrengst van het gepachte in vergelijking met de situatie als [appellanten] het wel volledig zelf zou hebben gebruikt.

2.11 [geïntimeerden] heeft de mogelijkheid van nadelige gevolgen aangevoerd door gebruik door een derde. In het kader van de vordering tot winstafdracht is er naar het oordeel van het hof echter meer nodig dan het enkel stellen van dit mogelijke risico van schade aan het gepachte. Dat aannemelijk is dat dat risico zich in dit geval heeft verwezenlijkt, is niet aangevoerd en lijkt op voorhand ook niet het geval. Voor toepassing van de discretionaire bevoegdheid om de schade in het kader van artikel 6:104 BW vast te stellen heeft [geïntimeerden] de aannemelijkheid van schade dan ook te weinig toegelicht. Die vordering zal het hof dan ook afwijzen.

2.12 De andere door [geïntimeerden] aangedragen grondslagen voor een schadevergoeding (ongerechtvaardigde verrijking en beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid) leiden niet tot een ander oordeel omdat die vorderingen onvoldoende feitelijk en juridisch zijn onderbouwd.

Slotsom

2.13 Het principaal hoger beroep faalt, zodat het bestreden vonnis moet worden bekrachtigd. Als de in het ongelijk te stellen partij zal het hof [appellanten] in de kosten van dit hoger beroep veroordelen. De kosten van [geïntimeerden] stelt het hof vast op € 716 aan griffierecht, op € 300 aan getuigentaxe en op € 3.342 aan salaris advocaat (3 punten x tarief II).

2.14 In het incidenteel hoger beroep zal het hof de ontruiming toewijzen, de dwangsom daarbij maximaleren en de schadevordering afwijzen. Als de overwegend in het ongelijk te stellen partij zal het hof [geïntimeerden] in de kosten veroordelen. De kosten van [appellanten] stelt het hof vast op € 1.442 aan salaris advocaat (2 punten x tarief III x 0,5).

3 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

in het principaal hoger beroep

bekrachtigt het vonnis van de pachtkamer te Leeuwarden (rechtbank Noord-Nederland) van 17 oktober 2017;

veroordeelt [appellanten] in de kosten van het hoger beroep, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [geïntimeerden] vastgesteld op € 716 aan griffierecht, op € 300 aan getuigentaxe en op € 3.342 aan salaris advocaat overeenkomstig het liquidatietarief;

in het incidenteel hoger beroep

veroordeelt [appellanten] om het gepachte en al hetgeen dat zich daarop of daarin bevindt na betekening van dit arrest volledig en behoorlijk te verlaten en te ontruimen en in ontruimde staat ter vrije beschikking van [geïntimeerden] te stellen op uiterlijk op 15 maart 2021 en vervolgens verlaten en ontruimd te houden, dit op straffe van verbeuren van een dwangsom van € 1.000,- voor iedere dag dat [appellanten] in gebreke blijven aan deze verordening te voldoen met een maximum van € 75.000;

veroordeelt [geïntimeerden] in de kosten van het hoger beroep, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [appellanten] vastgesteld op € 1.442 aan salaris advocaat overeenkomstig het liquidatietarief; verklaart dit arrest in het incidenteel hoger beroep uitvoerbaar bij voorraad.

Noot

Na tussenarresten op respectievelijk 14 mei 2019 (ECLI:NL:GHARL:2019:4172) en 29 oktober 2019 (ECLI:NL:GHARL:2019:9216) staat in dit eindarrest de vraag centraal of pachter in de periode 2014-2016 het gepachte heeft onderverpacht, althans in gebruik heeft gegeven aan derden en zich daardoor niet als goed pachter heeft gedragen (art. 7:347 BW), hetgeen mogelijk ontbinding van de pachtovereenkomst zou kunnen rechtvaardigen.

Pachter werkte in gemelde periode, volgens verpachter, intensief samen met een derde, waarbij er sprake is van onderverpachting danwel afstaan van het gebruik aan de derde waarbij de pachter geen teeltrisico meer droeg (r.o. 2.1 van het tweede tussenarrest). Het hof heeft in het tweede tussenarrest reeds geoordeeld dat verpachter voorlopig voldoende aannemelijk had gemaakt dat de gronden zijn onderverpacht, althans niet persoonlijk bij pachter in gebruik zijn geweest gedurende de periode 2014-2016. Tegen dit bewijsvermoeden tracht pachter tegenbewijs door getuigen te leveren.

De loonwerker, de accountant, een derde waarmee in 2016 is samengewerkt, alsmede een zoon van een (andere) derde waarmee pachter in 2014-2015 samenwerkte, worden als getuigen gehoord. Al deze verhoren leveren niet het voor pachter benodigde tegenbewijs op (zie r.o. 2.3 en 2.4). Ook administratief was de situatie niet helder: de jaarrekening van pachter over het jaar 2016 bevatte veel onduidelijkheden qua geldstromen. Ook de verklaringen van pachter inzake deze onduidelijkheden wisselde steeds (r.o. 2.5 slot).

Slotsom is dus (r.o. 2.6) dat sprake is van een tekortkoming van pachter. Deze tekortkoming voldoet echter niet aan de uitzonderingsbepaling (het 'tenzij-gedeelte') van art. 6:265 lid 2 BW. Zoals uit het arrest van de Hoge Raad van 28 september 2018 (ECLI:NL:HR:2018:1810) behoeft de uitzondering op de hoofdregel niet slechts 'bij uitzondering' te worden toegepast. De Hoge Raad formuleert de strekking van artikel 6:265 lid 1 BW zo, dat hoofdregel en tenzij-bepaling tezamen uitdrukking geven aan de rechtsregel dat slechts een tekortkoming van voldoende gewicht recht geeft op (gehele of gedeeltelijke) ontbinding van de overeenkomst. In casu levert de toetsing van de tekortkoming aan de tenzij-clausule van artikel 6:265 lid 1 BW niet een tekortkoming van bijzondere aard of geringe betekenis op en wordt de ontbinding toegewezen. De door verpachter in hoger beroep gevorderde ontruiming van het gepachte wordt toegewezen (r.o. 2.7).

Nu is komen vast te staan dat pachter de grond illegaal heeft onderverpacht, moet vervolgens worden beslist of en zo ja, in hoeverre deze schadevergoeding/winstafdracht ex art. 6:104 BW aan verpachter dient te betalen. Art. 6:104 BW is een bijzonder

geval van de algemene regel van art. 6:97 BW. Het hof verwijst in dit kader naar het huurrechtelijke arrest van 18 juni 2010 (ECLI:NL:HR:2010:BM0893) inzake Doerga/Ymere, waarin de Hoge Raad overwoog dat de benadeelde geen concreet nadeel behoefde te stellen; voldoende is dat enige schade aannemelijk is. De rechter hoeft niet te motiveren dat de schadevergoeding in een reële verhouding staat tot de feitelijke schade, gelet op het karakter van art. 6:104 BW en de omstandigheid dat de (bijdrage aan) de schade niet eenvoudig in concreto is vast te stellen. Mutatis mutandis zijn deze lessen, afkomstig uit een onderhuursituatie, ook op onderverpachting van toepassing.

De schadevergoedingsclaim van de verpachter is door het hof, met vorenstaande huurrechtelijke leerstukken als toetssteen, afgewezen, omdat verpachter onvoldoende heeft toegelicht dat hij door de onderverpachting schade heeft geleden (r.o. 2.11). Er is, aldus het hof, meer nodig dan het enkel stellen van het mogelijke risico van schade aan het gepachte door gebruik door een derde. De aannemelijkheid van de schade is te weinig toegelicht, waardoor verpachter de toegang tot schadevergoeding wordt ontzegd.

Wel ontbinding en ontruiming, maar geen schadevergoeding luidt het eindoordeel derhalve.

J.W.A. Rheinfeld

Ruimtelijke ordening

8058

ECLI:NL:RVS:2021:786

Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State
14 april 2021

(Varkens in nood)

(mr. J.E.M. Polak, voorzitter, en mr. E.J. Daalder en mr. J.M.L. Niederer, leden)

Met noot Y. Demirci

Omgevingsrecht. Beroepsrecht.

[Eerste protocol bij het EVRM, art. 1; Verdrag van Aarhus, art. 2, art. 6, art. 9; Algemene wet bestuursrecht, art. 1:2, art. 3:2, art. 3:11, art. 3:15, art. 3:16, art. 3:46, art. 6:13, art. 8:1, art. 8:69a, art. 8:72]

Bij besluit van 1 oktober 2019 heeft de raad van de gemeente Almelo het bestemmingsplan "Haghoek Rosarium Westeres" vastgesteld. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan "Haghoek Rosarium Westeres" blijkt dat de raad hiermee wil voorzien in een plan ter actualisatie van verschillende bestemmingsplannen, met een overwegend consoliderend karakter. [appellante sub 1] en anderen zijn eigenaren van de percelen [locatie 1] en