

University of Groningen

Case note: ECLI:NL:GHARL:2019:2468 (Geldersch Landschap - Teunissen)

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:2019:2468 (Geldersch Landschap - Teunissen). TvAR 2021/8042. Casenote over: Hof Arnhem-Leeuwarden, 19/03/2019, ECLI:NL:GHARL:2019:2468 *Tijdschrift voor agrarisch recht*, 2021(1), 48-49.

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.

Rechtpraak

Pacht

8042

ECLI:NL:GHARL:2019:2468

Hof Arnhem-Leeuwarden
19 maart 2019

(Geldersch Landschap - Teunissen)

(mrs. Th.C.M. Willemse, H.L. Wattel en D.H. de Witte en de deskundige leden ir. W.G. Nijlant en B.Th.W. Lamers)

Met noot J.W.A. Rheinfeld

Pachtovereenkomst.

[Burgerlijk Wetboek, art. 7:313, art. 7:397, art. 7:361 lid 3]

Vordering van een verklaring voor recht gevorderd dat verpachter jaarlijks op grond van een geliberaliseerde pachtovereenkomst aan pachter percelen weiland gelegen op het landgoed dient te verpachten ter grootte van tussen 10 en 11.7 ha voor zolang de pachtovereenkomst met betrekking tot de hoeve op het landgoed voortduurt. De vordering is gebaseerd op een afspraak die onvolledig schriftelijk is vastgelegd. Het komt dus aan op de uitleg van de pachtovereenkomst. Het hof oordeelt dat pachter deze afspraak voldoende heeft bewezen en dat de verpachter, die het landgoed inclusief de hoeve-pachtovereenkomst heeft gekocht, aan de afspraak is gebonden.

arrest van de pachtkamer van 19 maart 2019

in de zaak van
de stichting
Stichting Het Geldersch Landschap,
gevestigd te Arnhem,
appellante,
in eerste aanleg: gedaagde,
hierna: Geldersch Landschap,
advocaat: mr. D.M.H.M. van Dijk,
tegen:
[geïntimeerde],
wonende te [woonplaats], gemeente [gemeente],
geïntimeerde,
in eerste aanleg: eiser,
hierna: [geïntimeerde],
advocaat: mr. M.B.J. Thijssen.

1 Het verdere verloop van het geding in hoger beroep

Het hof neemt de inhoud van het tussenarrest van 30 oktober 2018 hier over.

1.1 Het verdere verloop blijkt uit:

- het proces-verbaal van comparitie van partijen van 25 januari 2019.

1.2 Vervolgens heeft het hof arrest bepaald.

1.3 Geldersch Landschap vordert in het hoger beroep - kort samengevat - de vonnissen van 12 juli 2017 en 30 mei 2018 te vernietigen en de vorderingen van [geïntimeerde] alsnog af te wijzen.

2 De vaststaande feiten

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

2.1 [A] de voormalige eigenaar van landgoed [naam landgoed] te [plaats] (gemeente [gemeente]) verpachtte aan [B] een hoeve met 28 ha landbouwgrond. [B] had daarnaast eigendomsgronden in de uiterwaarden en een opstalrecht.

2.2 In 2002 heeft Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) de eigendom van de gronden in de uiterwaarden, het opstalrecht en de pachtrechten van [B] overgenomen. BBL was alleen geïnteresseerd in de uiterwaarden die gebruikt zijn om natuurdoelen te realiseren. Het opstalrecht en de gepachte hoeve met 28 ha landbouwgrond zijn op enig moment aangeboden aan VOF [naam VOF].

2.3 VOF [naam VOF] had een melkveebedrijf in [plaats] dat vanwege de ligging niet kon worden uitgebreid. VOF [naam VOF] is in overleg getreden met BBL en [A] over de overname van de hoevepacht en het bijpachten van extra grond bovenop de 28 ha.

2.4 Bij "akte van overdracht van pacht van een hoeve" van 30 juni 2005 is VOF [naam VOF] (van wie [geïntimeerde] één van de drie vennoten was) in de plaats getreden van BBL. In die akte is opgenomen: "e. Aanvullende afspraken worden gemaakt betreffende: (...) éénmalige pacht van ca. 11 ha. cultuurgrond op het landgoed [naam landgoed]."

2.5 In de aanvullende afspraken behorende bij deze akte hebben [A], BBL en VOF [naam VOF] onder meer verklaard "de volgende afspraken te hebben gemaakt, welke tezamen één van de voorwaarden zijn ter goedkeuring van de overdracht van de pachtrechten van hoeve [naam landgoed] 4". Zij zijn overeengekomen: "f. Ter vergroting van de bedrijfsoppervlakte bij het pachtobject [naam landgoed] 4 zal verpachter op basis van een eenmalig pachtcontract aan de in de plaats pachter tussen 10 en 11.70 ha cultuurgrond gaan verpachten met ingang van uiterlijk 1 maart 2006".

2.6 Bij akte van 13 oktober 2005 heeft VOF [naam VOF] het opstalrecht en de pachtrechten tegen betaling van BBL overgenomen.

2.7 Bij pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 70f lid 5 Pachtwet van april 2006 heeft [A] aan [geïnti-

meerde] 10.42.50 ha verpacht voor de periode van 2/5 maart 2006 tot 1 november 2007.

2.8 Op 29 november 2006 is [A] overleden. De erven, vertegenwoordigd door de executeur-testamentair [C], hebben op 5 december 2007 een geliberaliseerde pachtovereenkomst met [geïntimeerde] gesloten voor een oppervlakte van 11.86.26 ha voor de periode 1 november 2007 tot en met 31 oktober 2013.

2.9 Bij akte van gunning van 22 oktober 2008 en akte van kwijting van 15 januari 2009 is Geldersch Landschap eigenaar geworden van landgoed [naam landgoed].

2.10 Na afloop van de geliberaliseerde pachtovereenkomst heeft [geïntimeerde] Geldersch Landschap verzocht een nieuwe geliberaliseerde pachtovereenkomst te sluiten voor ongeveer 11 ha grond. Geldersch Landschap heeft laten weten dat zij zich daartoe niet verplicht voelde.

3 Het geschil en de beslissing in eerste aanleg

3.1 [geïntimeerde] heeft in eerste aanleg primair een verklaring voor recht gevorderd dat Geldersch Landschap jaarlijks op grond van een geliberaliseerde pachtovereenkomst aan [geïntimeerde] percelen weiland gelegen op landgoed [naam landgoed] dient te verpachten ter grootte van tussen 10 en 11,7 ha voor zolang de pachtovereenkomst met betrekking tot de hoeve [naam landgoed] 4 voortduurt en Geldersch Landschap te veroordelen om binnen 14 dagen na betekening een dergelijke geliberaliseerde pachtovereenkomst aan te bieden voor de duur van zes jaar tegen een pachtprijs van € 815 per hectare op straffe van een dwangsom. Subsidiair heeft hij gevorderd Geldersch Landschap te veroordelen tot vergoeding van de schade vanwege schending van de verplichting om langdurig circa 11 ha aan [geïntimeerde] te verpachten. Daarnaast heeft [geïntimeerde] gevorderd Geldersch Landschap te veroordelen tot vergoeding van schade nader op te maken bij staat over de periode van 1 mei 2014 tot de datum waarop circa 11 ha pachtgrond aan [geïntimeerde] ter beschikking wordt gesteld.

3.2 De pachtkamer heeft bij vonnis van 12 juli 2017 [geïntimeerde] in de gelegenheid gesteld de door hem gestelde afspraak te bewijzen. Bij eindvonnis van 30 mei 2018 heeft de pachtkamer geoordeeld dat hij in het bewijs is geslaagd. Omdat Geldersch Landschap niet in staat was tussen de 10 en 11 ha grond te verpachten, is de primaire vordering afgewezen en de subsidiaire vordering toegewezen zodat Geldersch Landschap is veroordeeld om aan [geïntimeerde] schade, nader op te maken bij staat, te vergoeden vanaf 1 mei 2014 tot de datum waarop 11 ha pachtgrond aan [geïntimeerde] ter beschikking wordt gesteld.

4 De beoordeling van het hoger beroep

4.1 De stelling van [geïntimeerde] is dat hij recht heeft op opeenvolgende geliberaliseerde pachtovereenkomsten voor een oppervlak van tussen 10 en 11,7 ha zolang de reguliere hoevepachtovereenkomst duurt. [geïntimeerde] stelt dat deze afspraak is vastgelegd in de aanvullende afspraken onder f, althans dat dat is beoogd. Het komt wat hem betreft dus aan op uitleg van die schriftelijke afspraak. De pachtkamer heeft die uitleg na bewijsoverlevering

gevolgd en de subsidiaire vordering toegewezen. Daartegen richt zich het hoger beroep.

4.2 Geldersch Landschap voert aan dat deze afspraak, mocht die komen vast te staan, in strijd is met de wet, althans het karakter van een geliberaliseerde pachtovereenkomst. Aan Geldersch Landschap kan worden toegegeven dat de afspraak enigszins lastig in te passen is in de systematiek van de pacht. De dwingendrechtelijke bepalingen uit titel 75 BW zijn echter bepalingen waarvan niet ten nadele van de pachter mag worden afgeweken. Het zijn beschermingsbepalingen. Indien in een pachtovereenkomst ten nadele van de pachter wordt afgeweken van die bepalingen, kan (uitsluitend) de pachter het betreffende beding vernietigen. In deze procedure heeft de pachter geen beroep gedaan op de beschermingsbepalingen uit titel 75 BW. De kwestie of onderdelen van de afspraak vernietigbaar zouden zijn, ligt daarom niet voor. Voor nietigheid wegens strijd met een dwingende wetsbepaling, zoals Geldersch Landschap bepleit, ziet het hof gelet op het voorgaande geen grond (zie artikel 3:40 lid 2 BW). Verder geldt dat voor zover de gestelde afspraak moet worden aangemerkt als een voorovereenkomst, [geïntimeerde] de medewerking aan de totstandkoming van de overeenkomst waartoe de verpachter zich bij de voorovereenkomst heeft verplicht, kan vorderen, zoals hij heeft gedaan.

4.3 Geldersch Landschap betoogt verder dat [geïntimeerde] in de kern beoogt om een reguliere pachtovereenkomst ter zake van 10-11 ha vast te laten leggen en die vordering ontduikt door een verklaring voor recht te vragen. Het hof passeert dat betoog. [geïntimeerde] beoogt geen reguliere overeenkomst vast te laten leggen. Dat is namens hem expliciet verklaard in eerste aanleg en in hoger beroep. Zijn vordering gaat in de kern om de uitleg van de schriftelijk vastgelegde afspraak die er volgens hem toe strekt dat hem opeenvolgend geliberaliseerde pachtovereenkomsten aangeboden moeten worden.

4.4 Geldersch Landschap voert aan dat, mocht de afspraak komen vast te staan, zij als opvolgend verpachter daaraan niet is gebonden omdat de afspraak geen kernverplichting is als bedoeld in artikel 7:361 lid 3 BW. Ook dat betoog faalt. Artikel 7:361 lid 3 BW bepaalt dat de verkrijger slechts wordt gebonden door die bedingen van de pachtovereenkomst die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de pachter te betalen tegenprestatie. Bij de beoordeling of die situatie zich voordoet moeten zowel de inhoud van de gestelde afspraak als de omstandigheden van het geval in aanmerking worden genomen.

4.5 Uitgaande van de gestelde afspraak, is Geldersch Landschap eigenaar geworden van landgoed [naam landgoed] en daarmee niet alleen van de aan [geïntimeerde] verpachte hoeve maar ook van de andere landbouwgronden die in aanmerking komen om ter aanvulling van het areaal geliberaliseerd aan [geïntimeerde] te worden verpacht. Een beding bij pachtovername dat bepaalt dat

[geïntimeerde] recht heeft op opeenvolgende geliberaliseerde verpachting van gronden van het landgoed ter grootte van 10-11.7 ha moet in zoverre gekwalificeerd worden als een beding in de (over te nemen) hoevepacht-overeenkomst. Dat beding heeft onmiddellijk verband met het hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de pachter te betalen tegenprestatie als bedoeld in artikel 7:361 lid 3 BW. Daarbij komt dat de gestelde afspraak een belangrijke voorwaarde was voor [geïntimeerde] bij de overname van de pachtrechten omdat hij verwachtte alleen zo een rendabel bedrijf te kunnen voeren. Zonder de afspraak zou hij de pachthoeve niet hebben overgenomen. Niet bepalend bij dit alles is of Geldersch Landschap bij de verwerving van landgoed [naam landgoed] op de hoogte is (gesteld) van deze afspraak. De strekking van artikel 7:361 BW – bescherming van de pachter tegenover de verkrijger – brengt mee dat in hun verhouding het risico dat de oorspronkelijke verpachter bij de vervreemding van het verpachte goed de verkrijger omtrent de pachtverhouding onjuist of onvolledig voorlicht, voor rekening van de verkrijger komt.

4.6 Dan komt het hof nu toe aan de uitleg van de aanvullende afspraak onder f. Voor het antwoord op de vraag welke zin partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijze mochten toekennen aan de omstreden woorden van de overeenkomst en wat zij te dien aanzien redelijkerwijze van elkaar mochten verwachten, komt ook betekenis toe aan de aard van de transactie, de omvang en gedetailleerdheid van het contract en de wijze van totstandkoming ervan. In het onderhavige geval is sprake van een overeenkomst tussen zakelijke partijen, terwijl die partijen bij de totstandkoming van de overeenkomst werden bijgestaan door (juridisch) deskundige adviseurs. Als uitgangspunt dient daarom beslissend gewicht te worden toegekend aan de meest voor de hand liggende taalkundige betekenis van de woorden van de omstreden bepaling, gelezen in het licht van de overige, voor de uitleg relevante bepalingen van de overeenkomst. Bij de uitleg dient de aannemelijkheid van de mogelijke rechtsgevolgen mede in acht te worden genomen.

4.7 Omdat in de aanvullende afspraken onder f, die met onder meer [A] als verpachter zijn gemaakt, slechts melding wordt gemaakt van een eenmalige pachtovereenkomst volgt uit de bewoordingen van die afspraak niet dat partijen hebben bedoeld achtereenvolgens geliberaliseerde pachtovereenkomsten te sluiten zolang de hoevepacht voortduurt. Gelet hierop en op het feit dat [geïntimeerde] zich op de rechtsgevolgen van de gestelde afspraak beroept, heeft de pachtkamer [geïntimeerde] dus terecht bewijs opgedragen van de door hem bepleite uitleg.

4.8 [geïntimeerde] heeft van [C], die vanaf midden jaren '80 van de vorige eeuw in opdracht van [A] toezicht heeft gehouden op het landgoed, een brief van 30 maart 2014 en een commentaar van 30 januari 2017 overgelegd. [C] is ook als getuige gehoord. [C] heeft over de pachtsituatie van [geïntimeerde] gesproken met [A] en diens rentmeester.

Deze rentmeester, [D], is overleden. Ter gelegenheid van het getuigenverhoor heeft [geïntimeerde] wel een e-mail van 13 november 2007 van het rentmeesterskantoor [D] overgelegd over de geliberaliseerde pachtovereenkomst na de eenmalige pacht. [E] is als adviseur van [geïntimeerde] betrokken geweest bij de onderhandelingen. Van hem heeft [geïntimeerde] een e-mail van 14 februari 2017 overgelegd. Ook hij is als getuige gehoord. Daarnaast heeft [geïntimeerde] zijn moeder en zichzelf als getuigen laten horen.

4.9 Naar het oordeel van het hof volgt uit de getuigenverklaringen en de schriftelijke stukken die zijn overgelegd dat de intentie van [geïntimeerde] erop was gericht om het gebruik te krijgen van de hoeve en 10-11 ha extra landbouwgrond om een levensvatbaar bedrijf te kunnen exploiteren. De extra hectaren waren ook nodig vanwege de omvang van de verpachte stalruimte (de verhouding stal/grond) en de wens van [geïntimeerde] te groeien ten opzichte van het oude bedrijf in [plaats]. Een (zeer) tijdelijke beschikking over extra grond voorziet niet in die behoefte, daar is een langere termijn voor noodzakelijk. Uit de verklaringen volgt ook dat het de bedoeling was om langdurig de extra grond te gebruiken. Vanuit landbouwkundig oogpunt en hetgeen algemeen bekend is in de agrarische praktijk, ligt het voor de hand dat [geïntimeerde] slechts wilde instemmen met de overname van de hoeve indien het pachtareal van het bedrijf aanzienlijk groter zou zijn dan 28 ha. Dit is een aannemelijk rechtsgevolg van de gestelde afspraak. [geïntimeerde], zijn moeder en [E] hebben tot slot verklaard dat naar hun mening de afspraak overeenkomstig die bedoeling schriftelijk is vastgelegd.

4.10 Het hof heeft geen aanleiding op grond van de getuigenverklaringen te twijfelen aan dezelfde intentie bij [A]. Hij wilde alleen de vrijheid houden om te schuiven met grond op het landgoed. Op initiatief van de verpachter is de grond daarom niet met de hoeve mee verpacht bij een reguliere overeenkomst, maar is afgesproken dat de verpachter in de toekomst vrij zou blijven om te kiezen welke percelen aan [geïntimeerde] ter beschikking zouden worden gesteld. Er bestonden kennelijk verschillende mogelijkheden om te voorzien in de afgesproken 10-11.7 ha. [geïntimeerde] heeft met de gewenste flexibiliteit ingestemd omdat de specifieke ligging van de percelen op het landgoed voor hem niet van groot belang was. De verklaringen van de door Geldersch Landschap voorgebrachte getuigen [getuige 1.] en [getuige 2.], die namens de afgaande pachter BBL betrokken waren, ondersteunen het voorgaande globaal en bevatten niets specifiek over de afspraken tussen [A] en [geïntimeerde]. De getuige [getuige 3.], rentmeester van Geldersch Landschap, is niet aanwezig of betrokken geweest bij de gestelde afspraken.

4.11 Nadat partijen de afspraak hebben gemaakt, is eerst een eenmalige pachtovereenkomst en aansluitend een geliberaliseerde pachtovereenkomst (de opvolger van de vrije pachtvorm van artikel 70f lid 5 Pachtwet onder het inmiddels ingevoerde nieuwe recht) aan [geïntimeerde] aangeboden voor

een oppervlak tussen de 10 en 12 ha. De handelwijze van de verpachter is dus niet beperkt gebleven tot een eenmalige pachtovereenkomst. Het hof leidt daaruit af dat partijen uitvoering hebben gegeven aan de tussen hen gemaakte afspraak zoals die door [geïntimeerde] is gesteld.

4.12 Bij de vormgeving van de afspraken hebben partijen zich laten bijstaan door adviseurs. Achteraf kan worden geconcludeerd dat de gemaakte keuzes en de schriftelijke uitwerking daarvan niet voldoende zorgvuldig is gebeurd en voorzienbaar tot problemen zou kunnen leiden. Dit geldt niet alleen de hiervoor vermelde mogelijke strijdigheid met pachtbeschermingsbepalingen maar ook de afspraak zelf (eenmalige pachtovereenkomsten zolang de hoevepacht zou duren) die niet met zoveel woorden op papier is gezet. Wat hier ook van zij, dit doet niet af aan de inhoud van de gemaakte afspraken tussen [A] en [geïntimeerde] en de bedoeling die partijen met de afspraak hadden.

4.13 Het komt er dan ook op neer dat er voldoende bewijs voorhanden is om als vaststaand aan te nemen dat [A] en [geïntimeerde] hebben afgesproken wat [geïntimeerde] heeft gesteld. De schadevergoedingsvordering is dus terecht toegewezen en Geldersch Landschap is ook terecht veroordeeld in de proceskosten.

4.14 Ter zitting is nog aan de orde gekomen of Geldersch Landschap, zoals de pachtkamer in eerste aanleg heeft aangenomen, inderdaad niet in staat is om pachtgronden aan [geïntimeerde] aan te bieden. Omdat [geïntimeerde] geen incidenteel hoger beroep heeft ingesteld, komt het hof niet toe aan de beoordeling of de primaire vordering alsnog zou kunnen worden toegewezen.

Slotsom

4.15 Het hoger beroep faalt. Als de in het ongelijk te stellen partij zal het hof Geldersch Landschap in de kosten van het hoger beroep veroordelen. De kosten aan de zijde van [geïntimeerde] zullen worden vastgesteld op € 318 aan griffierecht en op € 2.148 aan salaris advocaat (2 punten x tarief II).

5 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep: bekrachtigt de vonnissen van de pachtkamer te Zutphen (rechtbank Gelderland) van 12 juli 2017 en 30 mei 2018; veroordeelt Geldersch Landschap in de kosten van het hoger beroep, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [geïntimeerde] vastgesteld op € 318 voor griffierecht en op € 2.148 voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief; verklaart dit arrest voor zover het de hierin vermelde proceskostenveroordeling betreft uitvoerbaar bij voorraad.

Noot

Artikel 7:361 lid 3 BW bepaalt dat de opvolgende verpachter slechts wordt gebonden door die bedingen van de pachtovereenkomst die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de pachter te

betalen tegenprestatie. Het huurrecht kent in artikel 7: 226 lid 3 BW een soortgelijke bepaling. De afgrenzing tussen dat wat onmiddellijk verband houdt met het gebruik van de zaak tegen de door de pachter verschuldigde tegenprestatie en dat wat dat niet doet, is lang niet altijd duidelijk (vgl. Hof Arnhem-Leeuwarden 2 januari 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:48, TvAR 2018/5948, Kreemers/De Rouw, met noot E.H.M. Harbers). Bij de beoordeling of die situatie zich voordoet moeten zowel de inhoud van de gestelde afspraak als de omstandigheden van het geval in aanmerking worden genomen.

Kan de afspraak om jaarlijks, zolang de reguliere hoevepachtovereenkomst duurt, opeenvolgende geliberaliseerde pachtovereenkomsten aan te bieden worden aangemerkt als een kernverplichting in de zin van voormeld artikellid, zodat de opvolgend verpachter, in casu Geldersch Landschap, eraan is gebonden?

Opvolgend verpachter is, behalve van de verpachte hoeve, ook eigenaar geworden van andere landbouwgronden die in aanmerking komen om ter aanvulling van het areaal geliberaliseerd te worden verpacht. Een beding bij pachtovername dat bepaalt dat de pachter recht heeft op opeenvolgende geliberaliseerde verpachting van gronden van het landgoed moet, aldus het hof, gekwalificeerd worden als een beding in de (over te nemen) hoevepacht-overeenkomst als bedoeld in artikel 7:361 lid 3 BW. Die afspraak was voor de pachter een belangrijke voorwaarde omdat hij verwachtte alleen zo een rendabel bedrijf te kunnen voeren en zonder de afspraak de hoeve niet zou hebben gepacht (r.o. 4.5). Niet bepalend is of de opvolgend verpachter op de hoogte is (gesteld) van deze afspraak. In de onderlinge verhouding tussen pachter en verkrijger als opvolgend verpachter geldt, vanwege de strekking van artikel 7:361 BW (bescherming van de pachter tegenover de verkrijger) dat het risico dat de oorspronkelijke verpachter bij de vervreemding van het verpachte goed de opvolgend verpachter omtrent de pachtverhouding onjuist of onvolledig voorlicht, voor rekening van de opvolgend verpachter komt. Hier ligt mijns inziens een schone taak voor de adviseurs, betrokken bij overdracht van verpachte zaken aan opvolgende verpachters.

Daarnaast wordt door Geldersch Landschap aangevoerd dat de gemaakte afspraak in strijd is met de wet, althans in strijd met het karakter van een geliberaliseerde pachtovereenkomst (r.o. 4.2). Hoewel de het hof met de opvolgend verpachter van oordeel is dat de afspraak 'enigszins lastig in te passen is in de systematiek van de pacht', is de conclusie dat alleen de pachter bedingen kan vernietigen waarbij van de dwingendrechtelijke bepalingen van titel 75 BW in zijn nadeel is afgeweken. Nu de pachter in deze procedure geen beroep gedaan heeft op de beschermingsbepalingen uit titel 75 BW, is de vraag omtrent nietigheid van de gemaakte afspraak wegens strijd met een dwingende wetbepaling (art. 3:40 BW) niet aan de orde. Dat oordeel komt mij juist voor.

Tot slot moet het hof de aanvullende afspraak, die onvolledig schriftelijk is vastgelegd, uit gaan leg-

gen (r.o. 4.6). Deze uitleg vindt plaats op basis van het Haviltex-criterium, aangevuld met de omvang en gedetailleerdheid van het contract en de wijze van totstandkoming ervan. Daarbij is tevens van belang dat de contractspartijen zakelijke partijen waren, die werden bijgestaan door (juridisch) deskundige adviseurs. Dit leidt volgens het hof tot een uitleg op basis van de meest voor de hand liggende taalkundige betekenis van de woorden van de aanvullende afspraak, gelezen in het licht van de overige, voor uitleg relevante bepalingen van de overeenkomst, waarbij de aannemelijkheid van de mogelijke rechtsgevolgen mede in acht dient te worden genomen. Volgens het hof is er, alles overziend, voldoende bewijs voor handen om als vaststaand aan te nemen dat afgesproken is wat pachter in de procedure heeft gesteld, namelijk de afspraak om jaarlijks, zolang de reguliere hoeveelpachtovereenkomst duurt, opeenvolgende geliberaliseerde pachtovereenkomsten aan te bieden ter aanvulling van het bestaande pachtareaal. Daarmee is het Geldersch Landschap op alle punten in het ongelijk gesteld en blijft de afspraak, waarvan de formulering niet de pachtrechtelijke schoonheidsprijs verdient, in stand.

J.W.A. Rheinfeld

8043

ECLI:NL:GHARL:2019:4609

Hof Arnhem-Leeuwarden
28 mei 2019

(de Regt-de Regt)

(**Mrs. Th.C.M. Willemse, J.H. Lieber en S.B. Boorsma en de deskundige leden mr. ing. E. Oostra en ir. J.H. Jurrius**)

Met noot J.W.A. Rheinfeld

Pacht.

[Burgerlijk Wetboek, art. 3:168 lid 2, art. 3:172, art. 3:185, art. 7:365 lid 3]

Ontslag uit medepacht. Uitleg overeenkomst over uitoefening van de pachtrechten.

arrest van de pachtkamer van 28 mei 2019

[A],
wonende te [woonplaats] , gemeente [gemeente] ,
appellant,
in eerste aanleg: gedaagde in conventie, eiser in reconventie, eiser in het incident,
hierna: [A] ,
advocaat: mr. Th.J.H.M. Linssen,
tegen:
1[B],
wonende te [woonplaats] , gemeente [gemeente] ,
geïntimeerde,

in eerste aanleg: eiser in conventie, verweerder in reconventie, verweerder in het incident,
hierna: [B] ,
advocaat: mr. N.A. Koole,
2[C],
wonende te [woonplaats] , [land] ,
opgeroepen partij,
niet verschenen,
en
3[D],
wonende te [woonplaats] , [land] ,
opgeroepen partij,
niet verschenen,
in de zaak met zaaknummer 200.209.078 van
[A],
wonende te [woonplaats] , gemeente [gemeente] ,
appellant,
in eerste aanleg: gedaagde in conventie, eiser in reconventie, eiser in het incident,
hierna: [A] ,
advocaat: mr. Th.J.H.M. Linssen,
tegen:
[B]
wonende te [woonplaats] , gemeente [gemeente] ,
geïntimeerde,
in eerste aanleg: eiser in conventie, verweerder in reconventie, verweerder in het incident,
hierna: [B] ,
advocaat: mr. N.A. Koole.

1 Het verdere verloop van de gedingen in hoger beroep

Het hof neemt de inhoud van de tussenarresten van 4 april 2017 hier over.

1.1 Het verdere verloop in de zaak met zaaknummer 200.208.905 blijkt uit:

- het proces-verbaal van comparitie van partijen van 5 oktober 2017,
- de memorie van grieven, tevens houdende akte wijziging van eis,
- de memorie van antwoord.

1.2 Het verdere verloop in de zaak met zaaknummer 200.209.078 blijkt uit:

- het proces-verbaal van comparitie van partijen van 5 oktober 2017,
- de memorie van grieven, tevens houdende akte wijziging van eis,
- de memorie van antwoord.

1.3 Vervolgens hebben de verschenen partijen in beide zaken de stukken overgelegd en heeft het hof in beide zaken arrest bepaald.

2 De vaststaande feiten

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

2.1 Partijen zijn broers van elkaar. [A] is in 1945 geboren en [B] in 1952. Zij zijn medepachters bij een in 1976 gesloten schriftelijke pachtovereenkomst die oorspronkelijk tussen hen en hun vader als pachters en de rechtsvoorganger van [C] en [D] (hierna samen: [E]) als verpachter is aangegaan voor een pachtareaal van 61.62.00 ha. Het gepachte bestaat volgens de pachtovereenkomst van 3 december