

Overzicht uitspraken in (omgekeerd) chronologische volgorde

Centrale Grondkamer, beschikking van 14 juni 2018, GP 11.785

[artikel 7:367 BW]

Schrapping beëindigingsbeding in reguliere pachtovereenkomst

De grondkamer heeft de reguliere pachtovereenkomst tussen partijen goedgekeurd onder schrapping van een bijzondere voorwaarde. Verpachter keert zich in beroep tegen de schrapping. Pachter heeft geen verweerschrift ingestuurd.

De bijzondere voorwaarde luidt: “De in deze overeenkomst gepachte grond grenst aan de begraafplaats die tevens bij verpachtster in eigendom is. Op deze begraafplaats zijn het overgrote deel van de graven reeds uitgegeven. Mocht naar mening van verpachter het nodig zijn de begraafplaats uit te breiden, dan zal een deel van de verpachte grond aan verpachter teruggegeven moeten worden. Op dit moment is niet bekend in welke richting de eventuele uitbreiding van de begraafplaats zal plaatsvinden. Pachter zal alle medewerking verlenen aan de teruggave van grond voor de uitbreiding van de begraafplaats en geen recht hebben op schadevergoeding of anderszins compensatie. Verpachter zal pachter minimaal 9 maanden van tevoren ervan in kennis stellen als zij van zins is verpachte grond terug te nemen. Pachter is dan zonder enige opzegtermijn gerechtigd de pachtovereenkomst te ontbinden.”

De Centrale Grondkamer overweegt als volgt. Verpachter heeft zich met die voorwaarde het recht voorbehouden het gepachte te verkleinen indien grond nodig is om de begraafplaats bij de kerk uit te breiden. Het betreft hier dus een beëindigingsbeding in een reguliere pachtovereenkomst. Voor de reguliere pachtovereenkomst geldt echter durbescherming en uit artikel 7:367 BW vloeit voort dat tussentijdse opzegging niet mogelijk is. Daaraan doet niet af de stelling van verpachter dat de grondkamer eerder een gesloten pachtovereenkomst tussen hem en een andere pachter, waarin die voorwaarde ook was opgenomen, ongewijzigd heeft goedgekeurd.

De Centrale Grondkamer wijst erop dat verpachter zijn doel kan bereiken met een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor langere duur met een tussentijds beëindigingsbeding, dat immers onder bepaalde voorwaarden toelaatbaar is. De Centrale Grondkamer verwijst naar zijn beschikkingen van 22 november 2017, GP 11.773, GP 11.774 en GP 11.778 (Landbank B.V./pachters). Die overeenkomst ligt thans echter niet ter toetsing voor. Om die reden kan de Centrale Grondkamer niet ingaan op het voorstel van verpachter om de onderhavige pachtovereenkomst om te zetten in een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor de duur van vier jaren.

De Centrale Grondkamer bevestigt de bestreden beschikking.

Centrale Grondkamer, beschikking van 20 juni 2018, GP 11.783

[artikel 36 lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers]

(Niet-)ontvankelijkheid in beroep

Verpachter heeft de grondkamer verzocht om de pachtovereenkomst, zoals opgetekend in het echtscheidingsconvenant van verpachter en pachter, te registreren. Het echtscheidingsconvenant vermeldt:

“Gedurende de periode, dat de vrouw de eigendom heeft van de percelen cultuurgrond (...) worden deze percelen middels een geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, telkens voor een periode van vijf jaar aan de man ter beschikking gesteld, waartoe de man zich bij deze verplicht. De door de pachter te betalen pacht prijs bedraagt (...) voor het jaar 2012. De hiervoor vermelde pacht prijs (...) zal voor de volgende jaren worden verhoogd met de jaarlijkse stijging van het CBS-consumenten prijsindex. De daarop rustende waterschapslasten en ruilverkavelingsrente komen voor rekening van de pachter.”

De grondkamer heeft de overeenkomst ongewijzigd goedgekeurd. De grondkamer heeft daartoe overwogen, kort gezegd;

- dat ervan moet worden uitgegaan dat verpachter heeft bedoeld te vragen om goedkeuring van de overeenkomst;
- dat de beantwoording van de rechtsvragen of wat is overeengekomen in het echtscheidingsconvenant moet worden gekwalificeerd als een op schrift gestelde pachtovereenkomst, als een reguliere pachtovereenkomst dan wel als een geliberaliseerde pachtovereenkomst van zes jaar of langer in de zin van artikel 7:397 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, bij uitsluiting is voorbehouden aan de pachtrechter;
- dat de grondkamer die rechtsvragen in het kader van de procedure evenwel bij wijze van voorvragen moet beantwoorden en dat zij genoemde passage uit het echtscheidingsconvenant aanmerkt als een geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek voor een duur van vijf jaar en
- dat zij geen bezwaren heeft tegen de inhoud van de pachtovereenkomst.

Pachter is in beroep gekomen. De Centrale Grondkamer oordeelt als volgt. Omdat de grondkamer de haar ter goedkeuring voorgelegde pachtovereenkomst ongewijzigd heeft goedgekeurd, is pachter, gelet op artikel 36 lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers, niet-ontvankelijk in zijn beroep.

Ten overvloede voegt de Centrale Grondkamer het volgende toe. Pachter heeft in beroep aan de orde gesteld of genoemde passage uit het echtscheidingsconvenant een pachtovereenkomst is en zo ja, of de (reguliere dan wel geliberaliseerde) pachtovereenkomst een onbepaalde duur heeft, omdat pachter volgens de tekst van dat artikel aan de pachtovereenkomst blijft gebonden. Het is niet aan de Centrale Grondkamer in deze procedure daarop te beslissen. Wil(len) pachter en/of verpachter duidelijkheid over het antwoord op die vragen, dan zal/zullen hij/zij die vragen ter beslissing moeten voorleggen aan de pachtkamer van de bevoegde rechtbank respectievelijk de pachtkamer van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden.

Centrale Grondkamer, beschikking van 30 november 2017, GP 11.780

[artikel 7:319]

[artikel 36 Uitvoeringswet grondkamers]

De pachtkamer van de rechtbank Zeeland-West-Brabant de pachtbeëindigingsovereenkomst tussen pachters en verpachter schriftelijk vastgelegd. Tegen dit vonnis is noch door pachters noch door verpachter hoger beroep ingesteld. Hierdoor heeft het vonnis van de pachtkamer kracht van gewijsde gekregen. Pachters hebben beroep ingesteld tegen de beslissing tot goedkeuring van de bij dat vonnis vastgestelde pachtbeëindigingsovereenkomst. Verpachter heeft een beroep gedaan op het gezag van gewijsde.

Ingevolge artikel 36, lid 1 van de Uitvoeringswet grondkamers staat behoudens het in het derde lid bepaalde, aan partijen, belanghebbenden, alsmede aan de verzoeker binnen een maand, nadat de beschikking aan hen is verzonden, beroep open bij de Centrale Grondkamer. Lid 3 van genoemd artikel bepaalt dat geen beroep door de pachter of de verpachter kan worden ingesteld indien de pachtovereenkomst of een overeenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst dan wel het ontwerp van een van deze overeenkomsten ongewijzigd wordt goedgekeurd. In dit artikellid wordt de pachtbeëindigingsovereenkomst niet genoemd, zodat beroep tegen goedkeuring van een pachtbeëindigingsovereenkomst ontvankelijk is. De Centrale Grondkamer verwijst hiervoor naar zijn eerdere beschikkingen van 21 oktober 1963, P.1964, 2452, 18 oktober 1971, P.1972,3053 en 13 oktober 1988, Agr. R. 1989, 4237.

Nu door de pachtkamer onherroepelijk is vastgesteld dat door partijen een pachtbeëindigingsovereenkomst is gesloten, heeft de grondkamer en ook de Centrale Grondkamer daarvan uit te gaan. Van gronden zoals bedoeld in artikel 7:319 BW die tot weigering van de goedkeuring van de door de pachtkamer vastgestelde overeenkomst zouden moeten leiden, is niet gebleken.

Centrale Grondkamer, beschikkingen van 10 mei 2016, 26 april 2017 en 30 november 2017, GP 11.756

[artikel 7:311 BW]

Tussenbeschikking d.d. 10 mei 2016

Goedkeuring als pachtovereenkomst van een overeenkomst tot huur van een plantenkas te Gelderland, groot 2.800 m².

De ter goedkeuring ingezonden overeenkomst betreft het in gebruik geven van een plantenkas aan een vaste plantenkwekerij voor de opslag van planten. Onweersproken is dat de kas voorheen in gebruik is geweest voor de teelt van groenten (slabonen). Weliswaar zijn de verwarmingsbuizen verwijderd, maar in de kas kan, al dan niet met behulp van de nog aanwezige heaters, een zodanig klimaat worden bewerkstelligd dat de daarin geplaatste potplanten vorstvrij blijven en goed gedijen. Potplanten zijn levend materiaal dat moet worden verzorgd om te kunnen overleven. Die verzorging bestaat uit controle van het klimaat, het water geven en bemesten. De plantjes zijn geplaatst op worteldoek, waardoor de wortels heen kunnen dringen en zo (aanvullende) voedingsstoffen uit de grond kunnen halen. Dit is een proces dat minimaal een maand, soms een half jaar tot anderhalf jaar in beslag neemt. Gelet op deze omstandigheden is geen sprake van uitsluitend opslag van planten, maar van verzorging van potplanten. Omdat [appellant] een bedrijfsmatige exploitatie van vaste planten nastreeft en voor het gebruik van de kas een gebruiksvergoeding betaalt, is naar het oordeel van de Centrale Grondkamer voldaan aan de vereisten van een pachtovereenkomst. Het beroep dat [geïntimeerde] doet op artikel 6:248 Burgerlijk Wetboek, dat de redelijkheid en billijkheid zich verzetten de onderhavige overeenkomst als pachtovereenkomst aan te merken kan niet slagen. Daarvoor zijn onvoldoende feiten of omstandigheden gesteld.

De Centrale Grondkamer ziet in de gegeven omstandigheden aanleiding de overeenkomst aan te merken als pachtovereenkomst en deze goed te keuren voor de periode van één jaar, te weten van 1 november 2009 tot en met 31 oktober 2010 en goedkeuring te onthouden aan de artikelen 3.2 en 3.3.

Voorts ziet de Centrale Grondkamer, alvorens definitief op het beroep te beslissen, aanleiding om deskundige leden van de Centrale Grondkamer de hoogst toelaatbare pacht prijs van de kas voor de periode van 1 november 2009 tot 31 oktober 2010 te laten taxeren en hun bevindingen ter kennis van partijen te brengen.

Tussenbeschikking d.d. 26 april 2017

In de tussenbeschikking van 10 mei 2016 heeft de Centrale Grondkamer in strijd met het bepaalde in artikel 7:325 lid 4 BW verzuimd de reden van zijn goedkeuring aan de kortere dan de wettelijke duur te vermelden. De Centrale Grondkamer komt in zoverre terug van haar beslissing in tussenbeschikking nu deze berust op een onjuiste grondslag.

De Centrale Grondkamer hanteert als uitgangspunt dat het enkele feit dat partijen naast een overeengekomen bepaalde duur van de overeenkomst tevens een stilzwijgend verlengingsbeding zijn overeengekomen, niet in de weg staat aan de beoordeling van die overeengekomen bepaalde duur die korter (of langer) is dan de wettelijke duur. Daarbij is niet van belang of de pachtovereenkomst al dan niet reeds stilzwijgend is voortgezet na afloop van de afgesproken termijn op het moment van goedkeuring. Beoordeeld moet immers worden of de kortere duur kan worden goedgekeurd, getoetst naar het moment van het overeenkomen daarvan, dat wil zeggen bij aanvang van de pachtovereenkomst. Bij de toetsing kan uiteraard een rol spelen dat en waarom partijen destijds een stilzwijgend verlengingsbeding zijn overeengekomen omdat dat mogelijk samenhangt met de reden dat een kortere dan de wettelijke duur is afgesproken.

In het onderhavige geval komt de Centrale Grondkamer dus toe aan de beoordeling of de overeengekomen duur van twee jaren van de pachtovereenkomst voor een kas goedgekeurd kan worden. [geïntimeerde] heeft daartoe geen concrete feiten en omstandigheden aangevoerd, behoudens dat partijen van jaar tot jaar de voortzetting zouden bezien.

De Centrale Grondkamer oordeelt daarom dat niet kan worden aangenomen dat een voldoende zwaarwegende bijzondere omstandigheid in de zin van artikel 7:325 lid 4 BW aanwezig is, zodat de kortere dan de wettelijke duur niet wordt goedgekeurd. Het vorenstaande brengt mee dat artikel 3 van de overeenkomst geheel dient te worden geschrapt. De pachtovereenkomst geldt voor de wettelijke duur van zes jaar. Op de voet van artikel 7:322 lid 1 BW gaat deze duur in bij de aanvang van het pachtjaar volgende op het jaar (2014) waarin de overeenkomst is ingezonden bij de Grondkamer.

De tussen partijen op schrift gestelde overeenkomst betreft een Huurovereenkomst kantoorruimte overeenkomstig het model van de Raad voor onroerende zaken (ROZ) van 30 juli 2003 waarop de algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte van toepassing zijn verklaard. Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer kan de overeenkomst met de hiervoor vermelde wijzigingen nog niet worden goedgekeurd omdat de op schrift gestelde overeenkomst en mogelijk ook de algemene bepalingen nog bedingen bevatten die niet (geheel) sporen met dwingendrechtelijke pachtwetgeving.

De Centrale Grondkamer verzoekt partijen zich hierover uit te laten en voorstellen te doen om bezwaren tegen strijdige bedingen in de overeenkomst en, voor zover van toepassing, de algemene bepalingen op te heffen.

Eindbeschikking d.d. 30 november 2017

De Centrale Grondkamer constateert dat de ontvangen pachtovereenkomst overeenstemt met hetgeen in de tussenbeschikking van 26 april 2017 is overwogen en overigens kan worden goedgekeurd. De Centrale Grondkamer keurt de overeenkomst vervolgens goed.

Centrale Grondkamer, beschikking van 23 november 2017, GP 11.771

[artikel 7:317, lid 1 BW]

[artikel 17, lid 1 en 2, Uitvoeringswet grondkamers]

[appellant] heeft een pachtbeëindigingsovereenkomst opgesteld, waarin hij de (naar zijn mening) in 2002 gemaakte familieafsprake heeft vastgelegd en (éénzijdig) heeft ondertekend. Hij verwijst in die overeenkomst naar een door de erfgenamen van moeder [A] ondertekende volmacht, waarin de erfgenamen hun broer [appellant] volmacht geven hen te vertegenwoordigen ter zake van de nalatenschap van hun moeder. Deze volmacht is een algemene boedelvolmacht waaruit niet blijkt dat [appellant] namens de erfgenamen, waaronder zijn broer [B] (de pachter) gemachtigd is een pachtbeëindigingsovereenkomst op te stellen en mede namens [B/de pachter] te ondertekenen. De Centrale Grondkamer is van oordeel dat [appellant] in ieder geval niet namens [B] als pachter kan optreden en dat dus reeds om die reden niet van een door verpachter en pachter ondertekende akte is gebleken.

Nu de pachtbeëindigingsovereenkomst niet op de voorgeschreven wijze is opgemaakt en dientengevolge niet voldoet aan het vereiste van de schriftelijke vorm tussen partijen waaruit de pachtbeëindiging blijkt, is naar het oordeel van de Centrale Grondkamer geen sprake van een door beide partijen ondertekende akte of notarieel afschrift. De Centrale Grondkamer verwijst naar zijn uitspraak van 9 april 2015, GP 11.743 [pachters/verpachter] (TvAR 2015/5815).

Centrale Grondkamer, beschikking van 22 november 2017, GP 11.778

[artikel 7:397, lid 1 jo. 7:319, lid 1 sub f BW]

Partijen hebben in de tussen hen gesloten geliberaliseerde pachtovereenkomst een tussentijds beëindigingsbeding opgenomen. In zijn beschikking van 16 januari 2012 GP 11.685 ([pachter/verpachtster]), Agrarisch Recht 2012, 5682) en in zijn beschikking van 11 maart 2009, GP 11.594 [verpachtster/pachter] (Agrarisch Recht 2010, 5561) heeft de Centrale Grondkamer eerder beslist dat, gelet op het bepaalde in artikel 7:397, lid 1 juncto artikel 7:319, lid 1 sub f BW, de grondkamer terecht en op juiste gronden een tussentijds beëindigingsbeding als het onderhavige heeft geschrapt.

De Centrale Grondkamer heeft redenen om terug te komen van voormelde rechtspraak. Daartoe overweegt de Centrale Grondkamer het volgende. Het gevolg van het verbod op een tussentijds beëindigingsbeding in geliberaliseerde pachtovereenkomsten is dat de praktijk zich reeds lange tijd behelpt met het sluiten van geliberaliseerde overeenkomsten voor de duur van één jaar in het geval een toekomstige gebeurtenis verwacht wordt die tot het einde van de pacht zou moeten leiden, maar waarvan de termijn waarop dat gebeurt onzeker is. De Centrale Grondkamer doelt hier bij wijze van voorbeeld op verpachting door projectontwikkelaars (verpachting in afwachting van bestemmingswijziging), erven in een nalatenschap (verpachting in afwachting van verdeling) of verpachting aan een pachter met een onzeker toekomstperspectief (de mogelijkheid van surseance

van betaling).

Indien het pachter en verpachter toegestaan zou zijn om tussentijdse beëindiging af te spreken, zou vaker gebruik gemaakt worden van een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor de duur van zes jaar of korter. De Centrale Grondkamer acht het in het belang van zowel de verpachter als de pachter dat de mogelijkheid van een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor een duur korter dan zes jaar met een tussentijdse beëindigingsbeding mogelijk wordt. Daardoor heeft de pachter in beginsel een langer perspectief dan een jaar waarbij geldt dat de pachter het risico dat en wanneer de omstandigheid waardoor tussentijds kan worden beëindigd zich voordoet, vaak zelf kan inschatten. Voor de verpachter is het niet alleen administratief en financieel aantrekkelijker om een geliberaliseerde overeenkomst voor langer dan een jaar aan te gaan, maar is doorgaans ook een duurzame relatie met de pachter in diens belang.

Daarnaast overweegt de Centrale Grondkamer dat het voorschrift van artikel 7:319 sub f BW de bepalingen te schrappen die in strijd zijn met titel 7.5 naar zijn aard beperkt is tot bepalingen die in strijd zijn met dwingend recht. Voor de reguliere overeenkomst geldt duurbescherming en vloeit uit artikel 7:367 BW voort dat tussentijdse opzegging niet mogelijk is. Voor geliberaliseerde pachtovereenkomsten geldt dat niet. De Centrale Grondkamer verwijst naar artikel 7:397, lid 1 BW, waarin onder meer de artikelen 7:325 en 7:367 BW zijn uitgesloten. Nu de bepalingen over duurbescherming en opzegging - waarmee een beëindigingsbeding in strijd zou zijn - niet van toepassing zijn, kan een beding dat inbreuk maakt op de tussen partijen afgesproken duur niet worden aangemerkt als een beding dat strijdig is met titel 7.5. Hierbij merkt de Centrale Grondkamer nog op dat in de totstandkomingsgeschiedenis van de geliberaliseerde pachtovereenkomst de wetgever ruimte heeft gegeven aan partijen om opzeggingsgronden overeen te komen (Memorie van Toelichting, Kamerstukken Tweede Kamer, vergaderjaar 2005/2006, 30 448, nr. 3: *“De regeling [van de geliberaliseerde overeenkomst, CGK] brengt mee dat het regime voor de overeenkomst van lid 1 en 2 in belangrijke mate is overgelaten aan de contractsvrijheid. Zo kan worden overeengekomen dat de overeenkomst, al dan niet op bepaalde gronden, opgezegd kan worden (...)”*).

De Centrale Grondkamer is bij dit alles van oordeel dat bedingen tot tussentijdse beëindiging slechts toelaatbaar zijn indien de beëindigingsgrond voor partijen objectief bepaalbaar is. De wet veronderstelt immers dat een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor een bepaalde duur wordt aangegaan (zo wordt in artikel 7:397 leden 1 en 2 BW gesproken over de duur van korter of langer dan 6 jaar waarvoor partijen de overeenkomst zijn aangegaan en gaat de wetgever ervan uit dat de overeenkomst voor langer dan zes jaar ook wel voor bepaalde tijd dient te worden aangegaan). De bedoeling daarvan is dat voor partijen – in het bijzonder voor de pachter - voorzienbaar is hoe lang de grond in gebruik kan blijven. Dat is een belang dat ook in een geliberaliseerde verhouding bescherming verdient. Daaraan is nog wel voldaan bij een overeenkomst die is gesloten voor een bepaalde tijdsduur, met een beding dat de overeenkomst eerder eindigt in geval van een objectief bepaalbare gebeurtenis, maar niet meer bij een overeenkomst die de verpachter de mogelijkheid geeft om de overeenkomst op elk door hem gewenst moment eerder eenzijdig te laten eindigen. Van een toelaatbaar tussentijds beëindigingsbeding zal dus alleen sprake kunnen zijn indien de gebeurtenis waarvan partijen het einde van de overeenkomst laten afhangen, objectief bepaalbaar is. De beëindiging mag niet afhangen van de vaststelling door één van de partijen dat de gebeurtenis is ingetreden.

Centrale Grondkamer, beschikking van 22 november 2017, GP 11.774

[artikel 7:397, lid 1 jo. 7:319, lid 1 sub f BW]

Partijen hebben in de tussen hen gesloten geliberaliseerde pachtovereenkomst een tussentijds beëindigingsbeding opgenomen. In zijn beschikking van 16 januari 2012 GP 11.685 ([pachter/verpachtster]), Agrarisch Recht 2012, 5682) en in zijn beschikking van 11 maart 2009, GP 11.594 [verpachtster/pachter] (Agrarisch Recht 2010, 5561) heeft de Centrale Grondkamer eerder beslist dat, gelet op het bepaalde in artikel 7:397, lid 1 juncto artikel 7:319, lid 1 sub f BW, de grondkamer terecht en op juiste gronden een tussentijds beëindigingsbeding als het onderhavige heeft geschrapt.

De Centrale Grondkamer heeft redenen om terug te komen van voormelde rechtspraak. Daartoe overweegt de Centrale Grondkamer het volgende. Het gevolg van het verbod op een tussentijds

beëindigingsbeding in geliberaliseerde pachtvereenkomsten is dat de praktijk zich reeds lange tijd behelpt met het sluiten van geliberaliseerde overeenkomsten voor de duur van één jaar in het geval een toekomstige gebeurtenis verwacht wordt die tot het einde van de pacht zou moeten leiden, maar waarvan de termijn waarop dat gebeurt onzeker is. De Centrale Grondkamer doelt hier bij wijze van voorbeeld op verpachting door projectontwikkelaars (verpachting in afwachting van bestemmingswijziging), erven in een nalatenschap (verpachting in afwachting van verdeling) of verpachting aan een pachter met een onzeker toekomstperspectief (de mogelijkheid van surseance van betaling).

Indien het pachter en verpachter toegestaan zou zijn om tussentijdse beëindiging af te spreken, zou vaker gebruik gemaakt worden van een geliberaliseerde pachtvereenkomst voor de duur van zes jaar of korter. De Centrale Grondkamer acht het in het belang van zowel de verpachter als de pachter dat de mogelijkheid van een geliberaliseerde pachtvereenkomst voor een duur korter dan zes jaar met een tussentijdse beëindigingsbeding mogelijk wordt. Daardoor heeft de pachter in beginsel een langer perspectief dan een jaar waarbij geldt dat de pachter het risico dat en wanneer de omstandigheid waardoor tussentijds kan worden beëindigd zich voordoet, vaak zelf kan inschatten. Voor de verpachter is het niet alleen administratief en financieel aantrekkelijker om een geliberaliseerde overeenkomst voor langer dan een jaar aan te gaan, maar is doorgaans ook een duurzame relatie met de pachter in diens belang.

Daarnaast overweegt de Centrale Grondkamer dat het voorschrift van artikel 7:319 sub f BW de bepalingen te schrappen die in strijd zijn met titel 7.5 naar zijn aard beperkt is tot bepalingen die in strijd zijn met dwingend recht. Voor de reguliere overeenkomst geldt duurbescherming en vloeit uit artikel 7:367 BW voort dat tussentijdse opzegging niet mogelijk is. Voor geliberaliseerde pachtvereenkomsten geldt dat niet. De Centrale Grondkamer verwijst naar artikel 7:397, lid 1 BW, waarin onder meer de artikelen 7:325 en 7:367 BW zijn uitgesloten. Nu de bepalingen over duurbescherming en opzegging - waarmee een beëindigingsbeding in strijd zou zijn - niet van toepassing zijn, kan een beding dat inbreuk maakt op de tussen partijen afgesproken duur niet worden aangemerkt als een beding dat strijdig is met titel 7.5. Hierbij merkt de Centrale Grondkamer nog op dat in de totstandkomingsgeschiedenis van de geliberaliseerde pachtvereenkomst de wetgever ruimte heeft gegeven aan partijen om opzeggingsgronden overeen te komen (Memorie van Toelichting, Kamerstukken Tweede Kamer, vergaderjaar 2005/2006, 30 448, nr. 3: *“De regeling [van de geliberaliseerde overeenkomst, CGK] brengt mee dat het regime voor de overeenkomst van lid 1 en 2 in belangrijke mate is overgelaten aan de contractsvrijheid. Zo kan worden overeengekomen dat de overeenkomst, al dan niet op bepaalde gronden, opgezegd kan worden (...).”*).

De Centrale Grondkamer is bij dit alles van oordeel dat bedingen tot tussentijdse beëindiging slechts toelaatbaar zijn indien de beëindigingsgrond voor partijen objectief bepaalbaar is. De wet veronderstelt immers dat een geliberaliseerde pachtvereenkomst voor een bepaalde duur wordt aangegaan (zo wordt in artikel 7:397 leden 1 en 2 BW gesproken over de duur van korter of langer dan 6 jaar waarvoor partijen de overeenkomst zijn aangegaan en gaat de wetgever ervan uit dat de overeenkomst voor langer dan zes jaar ook wel voor bepaalde tijd dient te worden aangegaan). De bedoeling daarvan is dat voor partijen – in het bijzonder voor de pachter - voorzienbaar is hoe lang de grond in gebruik kan blijven. Dat is een belang dat ook in een geliberaliseerde verhouding bescherming verdient. Daaraan is nog wel voldaan bij een overeenkomst die is gesloten voor een bepaalde tijdsduur, met een beding dat de overeenkomst eerder eindigt in geval van een objectief bepaalbare gebeurtenis, maar niet meer bij een overeenkomst die de verpachter de mogelijkheid geeft om de overeenkomst op elk door hem gewenst moment eerder eenzijdig te laten eindigen. Van een toelaatbaar tussentijds beëindigingsbeding zal dus alleen sprake kunnen zijn indien de gebeurtenis waarvan partijen het einde van de overeenkomst laten afhangen, objectief bepaalbaar is. De beëindiging mag niet afhangen van de vaststelling door één van de partijen dat de gebeurtenis is ingetreden.

Centrale Grondkamer, beschikking van 22 november 2017, GP 11.773

[artikel 7:397, lid 1 jo. 7:319, lid 1 sub f BW]

Partijen hebben in de tussen hen gesloten geliberaliseerde pachtvereenkomst een tussentijds beëindigingsbeding opgenomen. In zijn beschikking van 16 januari 2012 GP 11.685

([pachter/verpachtster]), Agrarisch Recht 2012, 5682) en in zijn beschikking van 11 maart 2009, GP 11.594 [verpachtster/pachter] (Agrarisch Recht 2010, 5561) heeft de Centrale Grondkamer eerder beslist dat, gelet op het bepaalde in artikel 7:397, lid 1 juncto artikel 7:319, lid 1 sub f BW, de grondkamer terecht en op juiste gronden een tussentijds beëindigingsbeding als het onderhavige heeft geschrapt.

De Centrale Grondkamer heeft redenen om terug te komen van voormelde rechtspraak. Daartoe overweegt de Centrale Grondkamer het volgende. Het gevolg van het verbod op een tussentijds beëindigingsbeding in geliberaliseerde pachtovereenkomsten is dat de praktijk zich reeds lange tijd behelpt met het sluiten van geliberaliseerde overeenkomsten voor de duur van één jaar in het geval een toekomstige gebeurtenis verwacht wordt die tot het einde van de pacht zou moeten leiden, maar waarvan de termijn waarop dat gebeurt onzeker is. De Centrale Grondkamer doelt hier bij wijze van voorbeeld op verpachting door projectontwikkelaars (verpachting in afwachting van bestemmingswijziging), erven in een nalatenschap (verpachting in afwachting van verdeling) of verpachting aan een pachter met een onzeker toekomstperspectief (de mogelijkheid van surseance van betaling).

Indien het pachter en verpachter toegestaan zou zijn om tussentijdse beëindiging af te spreken, zou vaker gebruik gemaakt worden van een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor de duur van zes jaar of korter. De Centrale Grondkamer acht het in het belang van zowel de verpachter als de pachter dat de mogelijkheid van een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor een duur korter dan zes jaar met een tussentijdse beëindigingsbeding mogelijk wordt. Daardoor heeft de pachter in beginsel een langer perspectief dan een jaar waarbij geldt dat de pachter het risico dat en wanneer de omstandigheid waardoor tussentijds kan worden beëindigd zich voordoet, vaak zelf kan inschatten. Voor de verpachter is het niet alleen administratief en financieel aantrekkelijker om een geliberaliseerde overeenkomst voor langer dan een jaar aan te gaan, maar is doorgaans ook een duurzame relatie met de pachter in diens belang.

Daarnaast overweegt de Centrale Grondkamer dat het voorschrift van artikel 7:319 sub f BW de bepalingen te schrappen die in strijd zijn met titel 7.5 naar zijn aard beperkt is tot bepalingen die in strijd zijn met dwingend recht. Voor de reguliere overeenkomst geldt duurbescherming en vloeit uit artikel 7:367 BW voort dat tussentijdse opzegging niet mogelijk is. Voor geliberaliseerde pachtovereenkomsten geldt dat niet. De Centrale Grondkamer verwijst naar artikel 7:397, lid 1 BW, waarin onder meer de artikelen 7:325 en 7:367 BW zijn uitgesloten. Nu de bepalingen over duurbescherming en opzegging - waarmee een beëindigingsbeding in strijd zou zijn - niet van toepassing zijn, kan een beding dat inbreuk maakt op de tussen partijen afgesproken duur niet worden aangemerkt als een beding dat strijdig is met titel 7.5. Hierbij merkt de Centrale Grondkamer nog op dat in de totstandkomingsgeschiedenis van de geliberaliseerde pachtovereenkomst de wetgever ruimte heeft gegeven aan partijen om opzeggingsgronden overeen te komen (Memorie van Toelichting, Kamerstukken Tweede Kamer, vergaderjaar 2005/2006, 30 448, nr. 3: *“De regeling [van de geliberaliseerde overeenkomst, CGK] brengt mee dat het regime voor de overeenkomst van lid 1 en 2 in belangrijke mate is overgelaten aan de contractsvrijheid. Zo kan worden overeengekomen dat de overeenkomst, al dan niet op bepaalde gronden, opgezegd kan worden (...)”*).

De Centrale Grondkamer is bij dit alles van oordeel dat bedingen tot tussentijdse beëindiging slechts toelaatbaar zijn indien de beëindigingsgrond voor partijen objectief bepaalbaar is. De wet veronderstelt immers dat een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor een bepaalde duur wordt aangegaan (zo wordt in artikel 7:397 leden 1 en 2 BW gesproken over de duur van korter of langer dan 6 jaar waarvoor partijen de overeenkomst zijn aangegaan en gaat de wetgever ervan uit dat de overeenkomst voor langer dan zes jaar ook wel voor bepaalde tijd dient te worden aangegaan). De bedoeling daarvan is dat voor partijen – in het bijzonder voor de pachter - voorzienbaar is hoe lang de grond in gebruik kan blijven. Dat is een belang dat ook in een geliberaliseerde verhouding bescherming verdient. Daaraan is nog wel voldaan bij een overeenkomst die is gesloten voor een bepaalde tijdsduur, met een beding dat de overeenkomst eerder eindigt in geval van een objectief bepaalbare gebeurtenis, maar niet meer bij een overeenkomst die de verpachter de mogelijkheid geeft om de overeenkomst op elk door hem gewenst moment eerder eenzijdig te laten eindigen. Van een toelaatbaar tussentijds beëindigingsbeding zal dus alleen sprake kunnen zijn indien de gebeurtenis waarvan partijen het einde van de overeenkomst laten afhangen, objectief bepaalbaar is. De beëindiging mag niet afhangen van de vaststelling door één van de partijen dat de gebeurtenis is ingetreden.

Centrale Grondkamer, beschikking van 7 september 2017, GP 11.770

[artikel 7:318]

[artikel 7:322, lid 2 BW]

[artikel 36 Uitvoeringswet Grondkamers]

De grondkamer heeft de ter goedkeuring ingezonden overeenkomst gekwalificeerd als eenmalige pachtovereenkomst voor de duur van 73 maanden en deze ongewijzigd goedgekeurd. Van een ongewijzigde goedgekeurde pachtovereenkomst staat op de voet van artikel 36 Uitvoeringswet Grondkamers geen hoger beroep open. Er doen zich voorts geen doorbrekingsgronden voor. In zoverre zijn verpachtster en pachter niet-ontvankelijk in hun hoger beroep. Verpachtster heeft daarnaast aangevoerd dat artikel 7:322 Burgerlijk Wetboek in dit geval toepassing moet vinden omdat anders geen recht aan de afspraken van partijen wordt gedaan. De afwijzing van het verzoek als bedoeld in artikel 7:322 lid 2 Burgerlijk Wetboek door de grondkamer acht de Centrale Grondkamer wel voor hoger beroep vatbaar.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, is ingevolge artikel 7:322 lid 2 Burgerlijk Wetboek bevoegd op verzoek van een partij in bijzondere gevallen bij de goedkeuring te bepalen, dat de in artikel 7:325 Burgerlijk Wetboek bedoelde duur op een eerder tijdstip ingaat. Verpachtster heeft aangevoerd dat het rechtsgevolg van artikel 7:325 Burgerlijk Wetboek, dat de pachtovereenkomst pas ingaat het pachtjaar volgend op dat waarin de overeenkomst is ingezonden, in onderhavig geval geen recht doet aan de bedoeling van partijen.

De door verpachtster aangevoerde feiten en omstandigheden worden door de Centrale Grondkamer niet als bijzonder geval als vorenbedoeld aangemerkt (vgl. ook CGK 13 juni 1997, Agr.r. Pr november 1997/9). Bij een bijzonder geval als bedoeld kan gedacht worden aan een apparaatsfout van de grondkamer of externe omstandigheden waardoor de pachtovereenkomst niet, zoals voorgeschreven binnen twee maanden, maar kort daarna bij de grondkamer is binnengekomen. Het gaat dus om feiten en omstandigheden waardoor de termijn van twee maanden verschoonbaar niet is gehaald. Deze overeenkomst is echter reeds in 1999 tussen partijen aangegaan en pas in 2016 door de pachter ter goedkeuring voorgelegd, van bijzondere verschoonbare omstandigheden die er toe hebben geleid dat voormelde termijn met een dergelijke lange duur is overschreden is onvoldoende gebleken.

Centrale Grondkamer, beschikking van 22 juni 2017, GP 11.777

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 36, lid 1 Uitvoeringswet grondkamers]

Herziening pachtprijs van diverse percelen grasland en bouwland gelegen in de provincie Groningen, groot 21.38.29 ha.

Verpachtster heeft, naar eigen zeggen vanwege “drukke werkzaamheden op haar akkerbouwbedrijf” het beroepschrift pas aan het einde van de beroepstermijn verzonden. Door een vergissing harerzijds heeft zij het beroepschrift bovendien niet verzonden aan de Centrale Grondkamer. Door deze omstandigheden is het beroepschrift buiten de beroepstermijn van één maand bij de grondkamer Noord ontvangen. Dat verpachtster niet binnen de beroepstermijn bij de Centrale Grondkamer beroep heeft ingesteld, is derhalve het gevolg van omstandigheden die voor haar eigen rekening en risico komen. Er bestaat dan ook geen aanleiding de termijnoverschrijding verschoonbaar te oordelen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 mei 2017, GP 11.772

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 39, eerste lid, van de Uitvoeringswet grondkamers]

Herziening pachtprijs van twee percelen grasland gelegen te provincie Friesland totaal groot 5.00.40 ha.

Pachter heeft aangevoerd dat het verzoek tot herziening van de pachtprijs niet door verpachter is ingediend en dat het verzoek derhalve niet-ontvankelijk verklaard had moeten worden. Het verzoek is ingediend door [gemachtigde van verpachter] die zich beroept op een levenstestament waardoor hij bevoegd zou zijn verpachter te vertegenwoordigen. Pachter betwist bij gebrek aan wetenschap het bestaan van dat levenstestament, zodat hij er van uitgaat dat een dergelijk testament er niet is en [gemachtigde van verpachter] niet bevoegd was verpachter te vertegenwoordigen.

In het verweerschrift voert [gemachtigde van verpachter] aan dat het levenstestament als bijlage bij het verzoek tot herziening van de pachtprijs is gevoegd. Met verwijzing naar artikel 39, eerste lid, van de Uitvoeringswet grondkamers, waarin is bepaald dat de secretaris van de grondkamer desgevraagd de stukken van de eerste aanleg of afschriften daarvan aan de griffier van de Centrale Grondkamer zendt, zijn deze stukken opgevraagd.

Uit het levenstestament volgt dat verpachter zijn broer [gemachtigde van verpachter] heeft aangewezen als diens algemeen gevolmachtigde. [gemachtigde van verpachter] is bevoegd namens verpachter het verzoek tot pachtherziening bij de grondkamer Noord in te dienen. Pachter heeft dat niet weersproken. Ook overigens heeft de Centrale Grondkamer in het dossier geen andere feiten en omstandigheden aangetroffen, die voor de grondkamer Noord aanleiding hadden moeten zijn het verzoek tot pachtherziening niet-ontvankelijk te verklaren.

Centrale Grondkamer, beschikking van 9 mei 2017, GP 11.769

[artikel 7:318]

[artikel 7:326, lid 1 BW]

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dienen bij de goedkeuring van een door de pachtrechter schriftelijk vastgelegde pachtovereenkomst uit te gaan van en zich te beperken tot hetgeen door de pachtrechter met betrekking tot die pachtverhouding is vastgelegd.

De pachtrechter heeft in eerste aanleg bij vonnis een pachtovereenkomst vastgelegd voor de duur van acht jaren, die daarna stilzwijgend wordt verlengd tenzij een der partijen deze opzegt. Onder verwijzing naar de beslissing van 21 november 2005 van de Centrale Grondkamer (GP 11.542, [appellanten/geïntimeerde]) heeft de grondkamer geoordeeld dat de pachtovereenkomst als een pachtovereenkomst voor onbepaalde tijd dient te worden aangemerkt, zodat voor een eventuele beoordeling van de kortere dan de wettelijke duur geen plaats is. Vervolgens heeft de grondkamer [A] niet-ontvankelijk verklaard in haar verzoek.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer kan uit voormelde beschikking niet, zoals de grondkamer kennelijk heeft gedaan, de algemene regel worden ontleend dat, indien partijen een pachtovereenkomst sluiten waarin een bepaalde termijn is overeengekomen in combinatie met een stilzwijgend verlengingsbeding, deze overeenkomst steeds heeft te gelden als een pachtovereenkomst voor onbepaalde tijd, waardoor het verzoek tot goedkeuring van een kortere duur niet-ontvankelijk is. Het gevolg van die regel is immers dat, ongeacht de reden waarom partijen een bepaalde termijn hebben afgesproken, nooit toegekomen wordt aan de toets of aan die termijn goedkeuring kan worden verleend. Dat is een te vergaande beperking die onvoldoende recht doet aan de strekking van artikel 7:325 lid 2-4 BW. Bovendien zal, indien aan de kortere dan de wettelijke duur goedkeuring wordt verleend, het stilzwijgend verlengingsbeding moeten worden geschrapt en vervangen door een door de grondkamer te bepalen mogelijkheid van verlenging (artikel 7:325 lid 6 BW) en indien die goedkeuring achterwege blijft, het beding eveneens worden geschrapt en de wettelijke regeling gelden.

De Centrale Grondkamer hanteert als uitgangspunt dat het enkele feit dat partijen naast een overeengekomen bepaalde duur van de overeenkomst tevens een stilzwijgend verlengingsbeding zijn overeengekomen, niet in de weg staat aan de beoordeling van die overeengekomen bepaalde duur die korter (of langer) is dan de wettelijke duur. Daarbij is niet van belang of de pachtovereenkomst al dan niet reeds stilzwijgend is voortgezet na afloop van de afgesproken termijn op het moment van goedkeuring. Beoordeeld moet immers worden of de kortere duur kan worden goedgekeurd, getoetst naar het moment van het overeenkomen daarvan, dat wil zeggen bij aanvang van de pachtovereenkomst. Bij de toetsing kan uiteraard een rol spelen dat en waarom partijen destijds een

stilzwijgend verlengingsbeding zijn overeengekomen omdat dat mogelijk samenhangt met de reden dat een kortere dan de wettelijke duur is afgesproken.

In het onderhavige geval komt de Centrale Grondkamer dus toe aan de beoordeling of de overeengekomen duur van acht jaren van de hoevepachtovereenkomst zoals vastgelegd in het vonnis van de pachtkamer goedgekeurd kan worden. [A] heeft daartoe aangevoerd dat de lengte van de overeengekomen termijn van acht jaar is ingegeven door de omstandigheid dat haar voormalige werknemer, werkzaam als bedrijfsleider in het melkveebedrijf, acht jaren na aanvang van de overeenkomst 65 jaar zou worden. De arbeidsovereenkomst met die werknemer is door [B] overgenomen en hij heeft zijn werkzaamheden in het bedrijf voor [B] voortgezet.

De Centrale Grondkamer oordeelt deze omstandigheid niet als een voldoende zwaarwegende bijzondere omstandigheid in de zin van artikel 7:325 lid 4 BW. Bovendien valt niet in te zien dat de pensioengerechtigde leeftijd van de werknemer tevens het einde zou moeten inluiden van de tussen partijen gesloten overeenkomst. Eerder is aannemelijk dat partijen de overeenkomst voor *ten minste* acht jaar hebben willen sluiten opdat die werknemer in elk geval tot zijn pensioen kon blijven doorwerken op het bedrijf. Voor [B] was die termijn overigens ook noodzakelijk om zijn investering (grotendeels) terug te verdienen. Dat en waarom partijen bij het aangaan van de pachtovereenkomst zijn overeengekomen dat de overeenkomst vanwege de door [A] aangevoerde omstandigheid na acht jaren in beginsel diende te eindigen, heeft [A] niet (voldoende) toegelicht. De conclusie is dat grief 1 slaagt voor zover deze is gericht tegen niet-ontvankelijkverklaring, maar dat deze voor het overige faalt.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, is ingevolge artikel 7:322 lid 2 BW bevoegd op verzoek van een partij in bijzondere gevallen bij de goedkeuring te bepalen, dat de in artikel 325 bedoelde duur op een eerder tijdstip ingaat. [A] heeft aangevoerd dat zij zich niet bewust was dat de door partijen gesloten overeenkomst zou kwalificeren als een pachtovereenkomst. Nu dat wel het geval blijkt te zijn, geniet [B] een enorm voordeel als de pachtovereenkomst voor de wettelijke duur van twaalf jaar geldt.

De door [A] aangevoerde – in ieder geval bij haar bestaande – veronderstelling dat de pachtregelgeving niet van toepassing zou zijn op de tussen partijen gesloten overeenkomst wordt door de Centrale Grondkamer niet als bijzonder geval als vorenbedoeld aangemerkt. Ook overigens heeft [A] onvoldoende aannemelijk gemaakt dat sprake is van een bijzonder geval, waarbij gedacht kan worden aan een apparaatsfout van de grondkamer of externe omstandigheden waardoor de pachtovereenkomst niet binnen twee maanden, maar kort daarna bij de grondkamer is binnengekomen. Deze overeenkomst tussen partijen is echter reeds in 2007 aangegaan en pas door [B] voor vastlegging aan de pachtrechter voorgelegd in 2013/2014. De bestreden beschikking wordt bevestigd.

Centrale Grondkamer, beschikkingen van 10 mei 2016, 26 april 2017 en 30 november 2017, GP 11.756

[artikel 7:311 BW]

Tussenbeschikking d.d. 10 mei 2016

Goedkeuring als pachtovereenkomst van een overeenkomst tot huur van een plantenkas te Gelderland, groot 2.800 m².

De ter goedkeuring ingezonden overeenkomst betreft het in gebruik geven van een plantenkas aan een vaste plantenkwekerij voor de opslag van planten. Onweersproken is dat de kas voorheen in gebruik is geweest voor de teelt van groenten (slabonen). Weliswaar zijn de verwarmingsbuizen verwijderd, maar in de kas kan, al dan niet met behulp van de nog aanwezige heaters, een zodanig klimaat worden bewerkstelligd dat de daarin geplaatste potplanten vorstvrij blijven en goed gedijen. Potplanten zijn levend materiaal dat moet worden verzorgd om te kunnen overleven. Die verzorging bestaat uit controle van het klimaat, het water geven en bemesten. De plantjes zijn geplaatst op worteldoek, waardoor de wortels heen kunnen dringen en zo (aanvullende) voedingsstoffen uit de grond kunnen halen. Dit is een proces dat minimaal een maand, soms een half jaar tot anderhalf jaar in beslag neemt. Gelet op deze omstandigheden is geen sprake van uitsluitend opslag van planten,

maar van verzorging van potplanten. Omdat [appellant] een bedrijfsmatige exploitatie van vaste planten nastreeft en voor het gebruik van de kas een gebruiksvergoeding betaalt, is naar het oordeel van de Centrale Grondkamer voldaan aan de vereisten van een pachtovereenkomst. Het beroep dat [geïntimeerde] doet op artikel 6:248 Burgerlijk Wetboek, dat de redelijkheid en billijkheid zich verzetten de onderhavige overeenkomst als pachtovereenkomst aan te merken kan niet slagen. Daarvoor zijn onvoldoende feiten of omstandigheden gesteld.

De Centrale Grondkamer ziet in de gegeven omstandigheden aanleiding de overeenkomst aan te merken als pachtovereenkomst en deze goed te keuren voor de periode van één jaar, te weten van 1 november 2009 tot en met 31 oktober 2010 en goedkeuring te onthouden aan de artikelen 3.2 en 3.3.

Voorts ziet de Centrale Grondkamer, alvorens definitief op het beroep te beslissen, aanleiding om deskundige leden van de Centrale Grondkamer de hoogst toelaatbare pacht prijs van de kas voor de periode van 1 november 2009 tot 31 oktober 2010 te laten taxeren en hun bevindingen ter kennis van partijen te brengen.

Tussenbeschikking d.d. 26 april 2017

In de tussenbeschikking van 10 mei 2016 heeft de Centrale Grondkamer in strijd met het bepaalde in artikel 7:325 lid 4 BW verzuimd de reden van zijn goedkeuring aan de kortere dan de wettelijke duur te vermelden. De Centrale Grondkamer komt in zoverre terug van haar beslissing in tussenbeschikking nu deze berust op een onjuiste grondslag.

De Centrale Grondkamer hanteert als uitgangspunt dat het enkele feit dat partijen naast een overeengekomen bepaalde duur van de overeenkomst tevens een stilzwijgend verlengingsbeding zijn overeengekomen, niet in de weg staat aan de beoordeling van die overeengekomen bepaalde duur die korter (of langer) is dan de wettelijke duur. Daarbij is niet van belang of de pachtovereenkomst al dan niet reeds stilzwijgend is voortgezet na afloop van de afgesproken termijn op het moment van goedkeuring. Beoordeeld moet immers worden of de kortere duur kan worden goedgekeurd, getoetst naar het moment van het overeenkomen daarvan, dat wil zeggen bij aanvang van de pachtovereenkomst. Bij de toetsing kan uiteraard een rol spelen dat en waarom partijen destijds een stilzwijgend verlengingsbeding zijn overeengekomen omdat dat mogelijk samenhangt met de reden dat een kortere dan de wettelijke duur is afgesproken

In het onderhavige geval komt de Centrale Grondkamer dus toe aan de beoordeling of de overeengekomen duur van twee jaren van de pachtovereenkomst voor een kas goedgekeurd kan worden. [geïntimeerde] heeft daartoe geen concrete feiten en omstandigheden aangevoerd, behoudens dat partijen van jaar tot jaar de voortzetting zouden bezien.

De Centrale Grondkamer oordeelt daarom dat niet kan worden aangenomen dat een voldoende zwaarwegende bijzondere omstandigheid in de zin van artikel 7:325 lid 4 BW aanwezig is, zodat de kortere dan de wettelijke duur niet wordt goedgekeurd. Het vorenstaande brengt mee dat artikel 3 van de overeenkomst geheel dient te worden geschrapt. De pachtovereenkomst geldt voor de wettelijke duur van zes jaar. Op de voet van artikel 7:322 lid 1 BW gaat deze duur in bij de aanvang van het pachtjaar volgende op het jaar (2014) waarin de overeenkomst is ingezonden bij de Grondkamer.

De tussen partijen op schrift gestelde overeenkomst betreft een Huurovereenkomst kantoorruimte overeenkomstig het model van de Raad voor onroerende zaken (ROZ) van 30 juli 2003 waarop de algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte van toepassing zijn verklaard. Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer kan de overeenkomst met de hiervoor vermelde wijzigingen nog niet worden goedgekeurd omdat de op schrift gestelde overeenkomst en mogelijk ook de algemene bepalingen nog bedingen bevatten die niet (geheel) sporen met dwingendrechtelijke pachtwetgeving.

De Centrale Grondkamer verzoekt partijen zich hierover uit te laten en voorstellen te doen om bezwaren tegen strijdige bedingen in de overeenkomst en, voor zover van toepassing, de algemene bepalingen op te heffen.

Eindbeschikking d.d. 30 november 2017

De Centrale Grondkamer constateert dat de ontvangen pachtovereenkomst overeenstemt met hetgeen in de tussenbeschikking van 26 april 2017 is overwogen en overigens kan worden goedgekeurd. De Centrale Grondkamer keurt de overeenkomst vervolgens goed.

Centrale Grondkamer, beschikking van 20 april 2017, GP 11.775 en GP 11.776

[artikel 7:311 BW]

Goedkeuring pachtvereenkomst geweigerd op de grond dat de zoon de aan hem in gebruik gegeven gronden via een geliberaliseerde pachtvereenkomst aan een derde heeft verpacht. Voor het bemesten van de gronden maakt de zoon gebruik van door die derde aangevoerde mest. Voorts is onweersproken gebleken dat de zoon de bedrijfsgebouwen, die voorheen door zijn vader in diens landbouwonderneming in gebruik waren, heeft omgebouwd voor zijn autobedrijf en dus niet meer kunnen dienen ter uitoefening van een landbouwbedrijf. Gelet op deze feiten en omstandigheden is onvoldoende aangevoerd om aan te kunnen nemen dat sprake is van ingebruikgeving gericht op een agrarische onderneming en dient om die reden het verzoek tot goedkeuring van de overeenkomst als pachtvereenkomst te worden afgewezen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.767

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pacht prijs van diverse dijkpercelen langs de Dollard in de provincie Groningen binnen het werkgebied van het Waterschap Hunze en Aa's, gelegen in de gemeente Delfzijl groot 1.15.20 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.766

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pacht prijs van diverse dijkpercelen langs de Dollard in de provincie Groningen binnen het werkgebied van het Waterschap Hunze en Aa's, gelegen in de gemeente Delfzijl, groot 08.10.10 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.765

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pacht prijs van diverse dijkpercelen langs de Dollard in de provincie Groningen binnen het werkgebied van het Waterschap Hunze en Aa's, gelegen in de gemeenten Delfzijl en Termunten, groot 10.65.30 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.764

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pacht prijs van diverse dijkpercelen langs de Dollard in de provincie Groningen binnen het werkgebied van het Waterschap Hunze en Aa's, gelegen in de gemeente Termunten, groot 03.04.00 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.763

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pacht prijs van diverse dijkpercelen langs de Dollard in de provincie Groningen binnen het werkgebied van het Waterschap Hunze en Aa's, gelegen in de gemeente Termunten, groot 08.02.00 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.762

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van diverse dijkpercelen langs de Dollard in de provincie Groningen binnen het werkgebied van het Waterschap Hunze en Aa's, gelegen in de gemeente Termunten, groot 23.50.00 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.761

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van diverse dijkpercelen langs de Dollard in de provincie Groningen binnen het werkgebied van het Waterschap Hunze en Aa's, gelegen in de gemeente Finsterwolde, groot 10.00.00 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 27 december 2016, GP 11.768

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs. In aanmerking te nemen pachtprijsgebied na gemeentelijke herindeling.

Deskundigen hebben gronden gelegen te Zuid-Holland getaxeerd. Per 1 januari 2014 liggen de gronden door een gemeentelijke herindeling in de gemeente Alphen aan den Rijn (pachtprijsgebied regio 9, Hollands/Utrechts weidegebied) en voor 1 januari 2014 in de gemeente Rijnwoude (pachtprijsgebied regio 7, Westelijk Holland). Zij hebben de hoogst toelaatbare pachtprijs bepaald met inachtneming van de wijziging in pachtprijsgebied. De Centrale Grondkamer oordeelt dat deskundigen terecht rekening hebben gehouden met de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2014. Uit de Nota van Toelichting Pachtprizenbesluit 2007 (Stb. 2007/306) volgt dat beoogd was de gemeentegrenzen per 1 januari 2007 te fixeren. Uit het in 2009, door een uitbreiding van het aantal pachtprijsgebieden gewijzigde Pachtprizenbesluit 2007 volgt echter dat met de wijziging in 2009 de bijlage bij artikel 1 (pachtprijsgebieden met gemeentes) van het pachtprizenbesluit wordt vervangen. In zoverre heeft de bijlage behorend bij artikel 1 van het Pachtprizenbesluit 2007 uit 2007 geen gelding meer. Er zijn geen andere aanwijzingen te vinden, die er toe moeten leiden dat de gemeentelijke indeling desondanks 'gefixeerd' wordt op de gemeentegrenzen van 1 januari 2007. Bij die stand van zaken ligt het voor de hand de hoogst toelaatbare pachtprijs voor grond te relateren aan het pachtprijsgebied waarin de gronden (al dan niet na gemeentelijke herindeling) volgens de bijlage behorend bij artikel 1 naar de normen van het betreffende jaar liggen.

Centrale Grondkamer, beschikkingen van 31 mei 2016 en 30 november 2016, GP 11.760

[artikel 7:318 BW]

Tussenbeschikking d.d. 31 mei 2016

Goedkeuring van een pachtwijzigingsovereenkomst van percelen grasland gelegen te provincie Drenthe, totaal groot 38.70.55 ha.

Partijen hebben bij een pachtwijzigingsovereenkomst met ingang van 11 november 2014 alle gronden te provincie Overijssel met uitzondering van het erf met de daarop staande gebouwen aan de pacht onttrokken en is 38.70.55 ha land in Drenthe aan de pacht toegevoegd. Bij dezelfde pachtwijzigingsovereenkomst is met ingang van 11 november 2015 ook het erf met de daarop staande gebouwen te Overijssel aan de pacht onttrokken, waardoor een pachtoject, bestaande uit 38.70.55 ha land in Drenthe is ontstaan.

Verpachtster roept in haar grieven de vraag op ten aanzien van de ter goedkeuring ingezonden pachtwijzigingsovereenkomst of sprake is van een pachtwijzigingsovereenkomst of de facto van een nieuwe pachtovereenkomst.

De ter goedkeuring voorgelegde overeenkomst is ingegeven door een kavelruil, die in het belang was van zowel pachters als verpachtster. De strekking van de onderhavige overeenkomst was (klaarblijkelijk) om de *wijzigingen* voortvloeiend uit de kavelruil schriftelijk vast te leggen en te regelen. De Centrale Grondkamer is van oordeel dat de (onderhavige) overeenkomst is aan te merken als een pachtwijzigingsovereenkomst voor 31.19.00 ha en een nieuwe pachtovereenkomst voor 7.51.55 ha.

De Centrale Grondkamer ziet, alvorens verder te beslissen aanleiding om deskundigen de pacht prijs van het gepachte te laten taxeren, waarbij de taxatie beperkt blijft tot de 31.19.00 ha waarvoor tussen partijen al een pachtovereenkomst bestond.

Eindbeschikking d.d. 30 november 2016

De Centrale Grondkamer is van oordeel dat deskundigen in hun rapport in voldoende mate en op juiste wijze acht hebben geslagen op het door partijen aangevoerde. Zij acht hun rapport ook overigens voldoende juist en zal dit volgen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 10 mei 2016, GP 11.758

[artikel 7:319 BW]

Goedkeuring pachtovereenkomst betreffende percelen gelegen in de provincie Limburg, totaal groot 25.42.66 ha.

Pachter heeft aangevoerd dat tussen partijen uitdrukkelijk is afgesproken dat het gepachte als landbouwgrond gebruikt zal gaan worden. De grondkamer heeft de pacht prijs vervolgens ten onrechte gebaseerd op tuinland. Pachter exploiteert een landbouwbedrijf en daarom had de grondkamer de pacht prijs moeten baseren op het gebruik van het gepachte als landbouwgrond. Dat pachter het gepachte gebruikt voor de teelt van bomen doet daar niet aan af.

De Centrale Grondkamer verwijst naar haar beschikking van 20 oktober 2014, kenmerk GP 11.726 ([pachter]/[verpachtster]), waarin zij onder meer heeft overwogen dat voor de hoogte van de pacht prijs bepalend is het door partijen overeengekomen gebruik, dan wel het feitelijk gebruik, zoals dat door de verpachtster is goedgevonden.

De Centrale Grondkamer heeft voorts kennis genomen van het door beide partijen op 10 september 2010 ondertekende document getiteld: "Verkenning kansen [pachter] i.r.t [verpachtster]", waarin een verkenning wordt uitgevoerd naar de gronden die verpachtster aan pachter in pacht uit zou kunnen geven ter compensatie van (delen van) de gronden, die pachter thans in gebruik heeft en die verpachtster wil aanwenden als te ontwikkelen gebieden. Uit dit document blijkt dat uitsluitend is gezocht naar gronden die voor pachter geschikt zijn om voor de boomteelt te worden aangewend. Deze verkenning is als bijlage gevoegd bij een tussen verpachtster en [pachter] gesloten raamovereenkomst tot verpachting van gronden. Voorts is door de deskundige van de grondkamer vastgesteld dat de gronden, in geschil, alle ook feitelijk in gebruik zijn voor de boomteelt. De stelling van pachter dat in de pachtovereenkomst wordt gesproken over landbouwgrond en dat uit de tenaamstelling van pachter blijkt dat de gronden voor landbouwkundige doeleinden worden gebruikt, leggen hiertegenover te weinig gewicht in de schaal. Onder landbouw wordt bovendien boomteelt mede begrepen.

De Centrale Grondkamer is van oordeel dat de grondkamer de pacht prijs van het gepachte terecht heeft getaxeerd als tuigronde.

Centrale Grondkamer, beschikking van 10 mei 2016, GP 11.756

[artikel 7:311 BW]

Tussenbeschikking d.d. 10 mei 2016

Goedkeuring als pachtovereenkomst van een overeenkomst tot huur van een plantenkas te Gelderland, groot 2.800 m².

De ter goedkeuring ingezonden overeenkomst betreft het in gebruik geven van een plantenkas aan een vaste plantenkwekerij voor de opslag van planten. Onweersproken is dat de kas voorheen in gebruik is geweest voor de teelt van groenten (slabonen). Weliswaar zijn de verwarmingsbuizen verwijderd, maar in de kas kan, al dan niet met behulp van de nog aanwezige heaters, een zodanig klimaat worden bewerkstelligd dat de daarin geplaatste potplanten vorstvrij blijven en goed gedijen. Potplanten zijn levend materiaal dat moet worden verzorgd om te kunnen overleven. Die verzorging bestaat uit controle van het klimaat, het water geven en bemesten. De plantjes zijn geplaatst op worteldoek, waardoor de wortels heen kunnen dringen en zo (aanvullende) voedingsstoffen uit de grond kunnen halen. Dit is een proces dat minimaal een maand, soms een half jaar tot anderhalf jaar in beslag neemt. Gelet op deze omstandigheden is geen sprake van uitsluitend opslag van planten, maar van verzorging van potplanten. Omdat [appellant] een bedrijfsmatige exploitatie van vaste planten nastreeft en voor het gebruik van de kas een gebruiksvergoeding betaalt, is naar het oordeel van de Centrale Grondkamer voldaan aan de vereisten van een pachtovereenkomst. Het beroep dat [geïntimeerde] doet op artikel 6:248 Burgerlijk Wetboek, dat de redelijkheid en billijkheid zich verzetten de onderhavige overeenkomst als pachtovereenkomst aan te merken kan niet slagen. Daarvoor zijn onvoldoende feiten of omstandigheden gesteld.

De Centrale Grondkamer ziet in de gegeven omstandigheden aanleiding de overeenkomst aan te merken als pachtovereenkomst en deze goed te keuren voor de periode van één jaar, te weten van 1 november 2009 tot en met 31 oktober 2010 en goedkeuring te onthouden aan de artikelen 3.2 en 3.3.

Voorts ziet de Centrale Grondkamer, alvorens definitief op het beroep te beslissen, aanleiding om deskundige leden van de Centrale Grondkamer de hoogst toelaatbare pacht prijs van de kas voor de periode van 1 november 2009 tot 31 oktober 2010 te laten taxeren en hun bevindingen ter kennis van partijen te brengen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 10 mei 2016, GP 11.753

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pacht prijs van diverse percelen grasland te provincie Friesland totaal groot 27.50.00 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 25 april 2016, GP 11.757

[artikel 7:333 BW]

[artikel 6, lid 4 Pacht prijzenbesluit 2007]

[artikel 1 Grondwet]

Indeling pacht prijs gebieden na gemeentelijke herindeling van de tot de gemeente Hollands Kroon behorende polder Wieringermeer.

Volgens vaste rechtspraak in het bestuursrecht kan de rechter een besluit van algemene strekking buiten toepassing laten indien dat besluit in strijd is met een wettelijk voorschrift dan wel indien het in strijd is met een algemeen rechtsbeginsel. Het is echter aan het bevoegd gezag om de verschillende belangen, die bij het nemen van een besluit van algemene strekking betrokken zijn, tegen elkaar af te wegen. De rechter heeft daarbij niet tot taak om de waarde of het maatschappelijk gewicht dat aan de betrokken belangen moet worden toegekend naar eigen inzicht vast te stellen en heeft ook overigens daarbij terughoudendheid te betrachten, daargelaten of verpachter zijn bezwaren in dit opzicht overigens voldoende heeft gemotiveerd. Verpachter heeft geen bepalingen in het Burgerlijk Wetboek aangeduid waarmee (de wijziging van) het Pacht prijzenbesluit 2007 in strijd zou zijn. Wel heeft hij verwezen naar artikel 1 Grondwet, het gelijkheidsbeginsel. Bij de verwezenlijking van dat beginsel komt aan de Minister van Economische Zaken echter een ruime beoordelingsruimte toe, mede tegen de achtergrond van de taakverdeling tussen wetgever en rechter. Uit de Nota van Toelichting bij het besluit blijkt dat voorafgaand aan het besluit belangenorganisaties zijn gehoord, dat het Landbouw Economisch Instituut (LEI) voor een steekproefjaar de gevolgen van de nieuwe indeling heeft doorgerekend en dat de gevolgen van de herindeling door de Minister zijn afgewogen. Mede in verband met de herindeling is aan artikel 6 Pacht prijzenbesluit 2007 een vierde lid toegevoegd, om

ongewenste effecten te voorkomen. Bij de door de Minister gemaakte afweging heeft klaarblijkelijk mede een rol gespeeld of de herindeling recht deed aan onderlinge verschillen tussen de verschillende in de nieuwe gemeente Hollands Kroon begrepen polders, waaronder de Wieringermeer. Gelet op één en ander is van strijd met artikel 1 Grondwet geen sprake. In dit verband moet worden bedacht dat de indeling in regio's van het Pachtprizenbesluit 2007 in het belang van de hanteerbaarheid van het stelsel, alsmede in het belang van de representativiteit van de gegevens die ten grondslag liggen aan de jaarlijkse herziening van de pachtprizen, noodzakelijkerwijs een min of meer grofmazig karakter draagt.

Centrale Grondkamer, beschikkingen van 28 juli 2015 en 25 april 2016, GP 11.749

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:326, lid 1 BW]

Herziening pachtprijs van diverse dijkpercelen te Groningen, groot 11.28.10 ha.

Tussenbeschikking d.d. 28 juli 2015

Het incidentele beroep van verpachter betreft het verzoek, met verwijzing naar artikel 7:326 Burgerlijk Wetboek, tot het opnemen van de volgende bepalingen in de pachtovereenkomst.

“Het is de pachter verboden om het pachtobject te bemesten, noch met kunstmest noch met dierlijke mest zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verpachter en in dat geval uitsluitend volgens diens aanwijzingen. Verpachter behoudt zich tevens het recht voor om het pachtobject zelf te bemesten, indien de bestemming de bemesting naar zijn oordeel noodzakelijk maakt”

en

“Het is de pachter verboden om chemische middelen op het pachtobject te gebruiken, noch voor onkruid bestrijding, noch voor gewasbescherming zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verpachter en in dat geval uitsluitend volgens diens aanwijzingen. Verpachter behoudt zich tevens het recht voor om op het pachtobject zelf onkruid te bestrijden of gewasbescherming te doen, indien de bestemming van de grasmat dit naar zijn oordeel noodzakelijk maakt”.

De door de verpachter voorgestelde bepalingen hebben naar het oordeel van de Centrale Grondkamer niet de strekking om verouderde onbevredigende bepalingen van de pachtovereenkomst in overeenstemming te brengen met de huidige inzichten omtrent landbouwkundige exploitatie. Zoals verpachter in zijn bezwaar op het voorlopig oordeel van de grondkamer stelt, is zijn verzoek ingegeven door het openbare belang, in dit geval de veiligheid van de waterkerende dijk.

De Centrale Grondkamer heeft zich de vraag gesteld of de restrictieve uitleg die zij tot nu toe heeft gegeven aan dit artikel moet worden heroverwogen. Ook naar de huidige rechtsopvattingen is het een zeer verstrekkende beslissing om partijen te binden aan wezenlijk andere contractvoorwaarden dan door hen zijn overeengekomen. Dat pleit nog steeds voor een restrictieve uitleg van de thans in artikel 7:326 Burgerlijk Wetboek aan de grondkamer toegekende bevoegdheid. Aan een verstrekkende voorziening als bedoeld, bestaat bovendien sinds 1 september 2007 minder behoefte, omdat de verpachter met verwijzing naar artikel 7:370, eerste lid aanhef en onder d, Burgerlijk Wetboek – na opzegging – de tussenkomst van de rechter kan inroepen als de pachter niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst of een pachtwijzigingsovereenkomst.

Volgt taxatie door deskundigen.

Eindbeschikking d.d. 25 april 2016

De Centrale Grondkamer is van oordeel dat deskundigen in hun (aangevulde) rapport voldoende hebben onderbouwd waarom en op welke wijze zij rekening hebben gehouden met de aftrek voor externe productieomstandigheden. Deskundigen hebben daarbij terecht de bepalingen uit het oorspronkelijke pachtcontract als uitgangspunt genomen. Daarin zijn geen beperkingen opgenomen ten aanzien van bemesting en onkruidbestrijding. De na de mondelinge behandeling door de gemachtigde van pachter toegezonden stukken geven evenmin aanleiding voor een ander oordeel. Deze stukken zien niet op het onderhavige geschil. De Centrale Grondkamer is dan ook van oordeel dat deskundigen op juiste wijze en in voldoende mate acht hebben geslagen op het door pachter en verpachter aangevoerde.

Centrale Grondkamer, beschikking van 29 januari 2016, GP 11.754

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van diverse dijkpercelen in het werkgebied van het Waterschap Hunze en Aa's, gelegen in de provincie Groningen, groot 56.91.00 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 22 september 2015, V1692

[artikel 7:379, lid 1 BW]

Vaststelling van de marktwaarde als bedoeld in artikel 7:379, lid 1, Burgerlijk Wetboek van het aan pachtster verpachte, ter verwerving in eigendom aangeboden, perceel land te Terschelling.

Centrale Grondkamer, beschikking van 28 juli 2015, GP 11.752

[artikel 7:319 BW]

[artikel 36, lid 3 Uitvoeringswet grondkamers]

De grondkamer heeft een bij haar ter goedkeuring ingekomen pachtovereenkomst ongewijzigd goedgekeurd, waarbij de grondkamer in de overwegingen heeft vermeld dat de grondkamer: *"... de pachtvoorwaarden van pachtovereenkomsten die vanaf heden bij de grondkamer worden ingediend onverkort zal toetsen aan de criteria van artikel 7:319 BW zonder rekening te houden met de eertijds gewijzigd goedgekeurde ontwerpovereenkomst. De grondkamer geeft de verpachter in overweging om in elk geval bij de nieuw in te dienen overeenkomsten*".
Verpachters grief richt zich tegen deze overweging (ten overvloede).

Ingevolge artikel 36, derde lid, van de Uitvoeringswet grondkamers kan geen beroep door de pachter of door de verpachter worden ingesteld, indien de pachtovereenkomst ongewijzigd is goedgekeurd. De grondkamer heeft in haar beschikking de haar ter goedkeuring voorgelegde pachtovereenkomst ongewijzigd goedgekeurd. Verpachter is naar het oordeel van de Centrale Grondkamer dus niet-ontvankelijk in het door hem ingestelde beroep.

Ten overvloede overweegt de Centrale Grondkamer dat indien verpachter het oordeel van de grondkamer wil vernemen, voordat hij zich ten opzichte van aspirant-pachters bindt, hij (opnieuw) op grond van artikel 7:324 Burgerlijk Wetboek een ontwerpovereenkomst ter goedkeuring aan de grondkamer kan inzenden. Keurt de grondkamer die ontwerpovereenkomst niet ongewijzigd goed, dan staat tegen die beslissing wél beroep op de Centrale Grondkamer open.

Centrale Grondkamer, beschikking van 28 juli 2015, GP 11.749

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7.326, lid 1 BW]

Herziening pachtprijs van diverse dijkpercelen te Groningen, groot 11.28.10 ha.

Tussenbeschikking d.d. 28 juli 2015

Het incidentele beroep van verpachter betreft het verzoek, met verwijzing naar artikel 7:326 Burgerlijk Wetboek, tot het opnemen van de volgende bepalingen in de pachtovereenkomst.

"Het is de pachter verboden om het pachtobject te bemesten, noch met kunstmest noch met dierlijke mest zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verpachter en in dat geval uitsluitend volgens diens aanwijzingen. Verpachter behoudt zich tevens het recht voor om het pachtobject zelf te bemesten, indien de bestemming de bemesting naar zijn oordeel noodzakelijk maakt"
en

"Het is de pachter verboden om chemische middelen op het pachtobject te gebruiken, noch voor onkruid bestrijding, noch voor gewasbescherming zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van

verpachter en in dat geval uitsluitend volgens diens aanwijzingen. Verpachter behoudt zich tevens het recht voor om op het pachtobject zelf onkruid te bestrijden of gewasbescherming te doen, indien de bestemming van de grasmat dit naar zijn oordeel noodzakelijk maakt”.

De door de verpachter voorgestelde bepalingen hebben naar het oordeel van de Centrale Grondkamer niet de strekking om verouderde onbevredigende bepalingen van de pachtovereenkomst in overeenstemming te brengen met de huidige inzichten omtrent landbouwkundige exploitatie. Zoals verpachter in zijn bezwaar op het voorlopig oordeel van de grondkamer stelt, is zijn verzoek ingegeven door het openbare belang, in dit geval de veiligheid van de waterkerende dijk.

De Centrale Grondkamer heeft zich de vraag gesteld of de restrictieve uitleg die zij tot nu toe heeft gegeven aan dit artikel moet worden heroverwogen. Ook naar de huidige rechtsopvattingen is het een zeer verstrekkende beslissing om partijen te binden aan wezenlijk andere contractvoorwaarden dan door hen zijn overeengekomen. Dat pleit nog steeds voor een restrictieve uitleg van de thans in artikel 7:326 Burgerlijk Wetboek aan de grondkamer toegekende bevoegdheid. Aan een verstrekkende voorziening als bedoeld, bestaat bovendien sinds 1 september 2007 minder behoefte, omdat de verpachter met verwijzing naar artikel 7:370, eerste lid aanhef en onder d, Burgerlijk Wetboek – na opzegging – de tussenkomst van de rechter kan inroepen als de pachter niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst of een pachtwijzigingsovereenkomst.

Centrale Grondkamer, beschikking van 28 juli 2015, GP 11.748

[artikel 7:381, lid 2 BW]

Passering voorkeursrecht. De grondkamer heeft een verzoek van verpachter het voorkeursrecht van pachtster te mogen passeren niet-ontvankelijk verklaard, omdat het verpachte perceel een oppervlakte heeft van 0.41.20 ha. Voor het ressort Zuid-Holland heeft de grondkamer met verwijzing naar artikel 7:395 leden 1 en 2 Burgerlijk Wetboek de oppervlakte voor de bodemcultuurtak tuinbouw verlaagd tot 50 are. Pachtster heeft in beroep aangevoerd dat de oppervlakte 0.51.30 ha bedraagt, doch die stelling is onvoldoende toegelicht.

Centrale Grondkamer, beschikking van 9 juli 2015, GP 11.750 en GP 11.751

[artikel 7:318 BW]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst. Na een kavelruil hebben pachter en verpachtster een pachtwijzigingsovereenkomst gesloten om de wijziging vast te leggen en te regelen. De grondkamer heeft de overeenkomst aangemerkt als een nieuwe pachtovereenkomst, de pachtprijs herzien en aldus de overeenkomst goedgekeurd. Pachter en verpachtster zijn bij een door hen beiden gezamenlijk ondertekend beroepsschrift in beroep gekomen. De Centrale Grondkamer heeft gelet op de inhoud van de ter goedkeuring aangeboden overeenkomst geoordeeld dat in dit geval geen aanleiding bestaat om af te wijken van de eenstemmige uitleg die partijen aan hun overeenkomst geven. De grondkamer heeft de onderhavige overeenkomst ten onrechte aangemerkt als een nieuwe pachtovereenkomst. In de gegeven omstandigheden ziet de Centrale Grondkamer aanleiding de zaak terug te verwijzen naar de grondkamer.

Centrale Grondkamer, beschikking van 8 juli 2015, GP 11.744

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van diverse percelen gras- en bouwland te Limburg, tezamen groot 12.12.47 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 25 juni 2015, GP 11.733

[artikel 7:379 BW]

Vaststelling waarde als bedoeld in artikel 7:379 Burgerlijk Wetboek van een woonhuis erf en bedrijfsgebouwen te Limburg, tezamen groot 4.38.80 ha.

Op verzoek van de Centrale Grondkamer hebben deskundigen de bedoelde waarde vastgesteld. Slechts op één onderdeel zal de Centrale Grondkamer de taxatie door deskundigen niet volgen. Deskundigen hebben de pachtersinvesteringen slechts gedeeltelijk weggedacht. De reden, die zij daarvoor hebben gegeven, hebben zij klaarblijkelijk ontleend aan de regeling van het melioratierecht van artikel 7:350 tweede lid, Burgerlijk Wetboek. De analogie met het melioratierecht 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.

Centrale Grondkamer, beschikking van 9 april 2015, GP 11.747

[artikel 7:311 BW]

Goedkeuring van een pachtovereenkomst.

Appellant is in beroep gekomen tegen de niet-ontvankelijk verklaring van het verzoek de ter toetsing voorgelegde overeenkomst als pachtovereenkomst goed te keuren.

De Centrale Grondkamer concludeert dat het beroep de voorvraag aan de orde stelt of de ter goedkeuring aan de grondkamer gezonden overeenkomst een pachtovereenkomst is in de zin van artikel 7:311 Burgerlijk Wetboek. De grondkamer heeft die vraag ontkennend beantwoord.

Appellant betoogt dat aan alle in artikel 7:311 Burgerlijk Wetboek vermelde elementen is voldaan en verbindt daaraan de gevolgtrekking dat de bedoelde voorvraag bevestigend moet worden beantwoord. Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer ziet hij er daarbij aan voorbij dat de omstandigheid dat aan alle elementen van de definitie van artikel 7:311 Burgerlijk Wetboek is voldaan, niet steeds beslissend is, omdat het uiteindelijk er op aan komt of in de gegeven omstandigheden, gelet op hetgeen partijen ten tijde van het sluiten van de overeenkomst voor ogen stond, de inhoud en strekking van de overeenkomst van dien aard zijn dat deze in zijn geheel beschouwd als een pachtovereenkomst kan worden aangemerkt. (Hoge Raad 11 februari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO9673 met betrekking tot huur).

De strekking van de onderhavige overeenkomst was klaarblijkelijk vooral om appellant de gelegenheid te bieden om zijn bedrijf te herfinancieren. Dat blijkt onder meer uit een aantal in de overeenkomst opgenomen bedingen. Gelet op de inhoud en strekking van de overeenkomst is naar het oordeel van de Centrale Grondkamer van een pachtovereenkomst geen sprake. Zou daarover al anders moeten worden geoordeeld, dan is in verband met dezelfde omstandigheden naar het oordeel van de Centrale Grondkamer het beroep van appellant op pachtbescherming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. Ook om die reden dient het verzoek tot goedkeuring van de overeenkomst als pachtovereenkomst te worden afgewezen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 9 april 2015, GP 11.743

[artikel 7:317 BW]

[artikel 17, eerste en tweede lid Uitvoeringswet grondkamers]

Goedkeuring van een pachtbeëindigingsovereenkomst.

Pachters zijn in beroep gekomen tegen de goedkeuring door de grondkamer van een pachtbeëindigingsovereenkomst.

Pachters hebben bij brief aan verpachter meegedeeld, dat zij na jaren gepacht te hebben gehoor geven aan zijn – naar de Centrale Grondkamer begrijpt mondeling - verzoek de pacht te beëindigen. De Centrale Grondkamer is van oordeel dat deze correspondentie tussen pachters en verpachter niet voldoet aan het vereiste van de schriftelijke vorm tussen partijen waaruit de pachtbeëindiging blijkt. Het in artikel 17, eerste en tweede lid, van de Uitvoeringswet grondkamers neergelegde vereiste van een door beide partijen ondertekende akte of een notarieel afschrift veronderstelt dat partijen bij geschrift, bestemd om tot bewijs te dienen (artikel 156, eerste lid, Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), verklaren een overeenkomst als daarbij bedoeld te hebben gesloten. De eenzijdige schriftelijke mededeling van pachters dat zij gehoor geven aan het verzoek van verpachter de grond pachtvrij op te leveren kan geenszins worden aangemerkt als een zodanige akte. De Centrale Grondkamer overweegt dat de overeenkomst tot pachtbeëindiging tussen verpachter en pachters eventueel ook zou kunnen blijken uit twee afzonderlijke schriftelijke stukken, die in onderlinge samenhang bezien zouden kunnen worden gelijkgesteld met een akte, doch daarvan is in dit geding geen sprake. Ook uit jurisprudentie van het Gerechtshof Arnhem (Hof Arnhem 25 maart 1985, Agr. R. 1986/3952 (Stichting Baron van Ittersum Fonds/Leeffers) blijkt dat in ieder geval de eis moet worden gesteld dat de ingediende stukken door partijen zijn opgemaakt om te dienen als akte waaruit de overeenkomst tot de pachtbeëindiging blijkt. Aan deze voorwaarde is door partijen in dit geding niet voldaan.

Centrale Grondkamer, beschikking van 8 april 2015, GP 11.745 en GP 11.746

[artikel 7:319 BW]
[artikel 1019t Rv]

Goedkeuring van een door de pachtkamer van de rechtbank Noord-Nederland vastgelegde overeenkomst.

Verpachter is in beroep gekomen tegen de afwijzing van zijn verzoek de in een vonnis van de pachtkamer Noord-Nederland vastgelegde pachtovereenkomst voorwaardelijk goed te keuren. De grondkamer heeft het verzoek met verwijzing naar artikel 1019t van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering afgewezen, omdat tegen het vonnis van de pachtkamer van de rechtbank hoger beroep is ingesteld.

De Centrale Grondkamer heeft overwogen dat uit de wetsgeschiedenis van artikel 144 Pachtwet (oud) blijkt dat de wetgever met dit voorschrift heeft beoogd voorzieningen te treffen 'welke noodzakelijk zijn, in verband met de omstandigheid, dat van het vonnis, waarbij de overeenkomst schriftelijk wordt vastgelegd (...), hoger beroep openstaat'. Klaarblijkelijk heeft de wetgever zoveel mogelijk willen voorkomen dat de grondkamer een in een vonnis vastgelegde pachtovereenkomst goedkeurt, al dan niet met wijziging van de inhoud ervan, terwijl achteraf dat vonnis zijn rechtskracht verliest doordat het in hoger beroep wordt vernietigd. In dat geval zou er van de goedkeuring door de grondkamer een schijn uitgaan die in de praktijk gemakkelijk tot verwarring aanleiding zou kunnen geven. Een dergelijke schijn is niet te vrezen ingeval, zoals hier, goedkeuring van de vastgelegde pachtovereenkomst wordt verzocht onder de voorwaarde dat het vastleggingsvonnis kracht van gewijsde zal verkrijgen. Bij toewijzing van een zodanig verzoek kan de grondkamer eenvoudig bij haar goedkeuring vermelden zowel de omstandigheid dat hoger beroep is ingesteld als de aan de goedkeuring verbonden voorwaarde dat het vastleggingsvonnis kracht van gewijsde zal verkrijgen. Dit pleit voor een restrictieve uitleg van de regel van artikel 1019t, derde lid, van Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering in die zin dat er geen grond bestaat voor aanhouding van een verzoek tot voorwaardelijke goedkeuring als hiervoor bedoeld.

Voor een zodanige uitleg pleit verder dat een voorwaardelijke goedkeuring – of het onthouden daarvan – tussen partijen (vooraf) duidelijkheid verschaft over hun rechtspositie voor zover de grondkamer over die positie beslist. De mogelijkheid van voorwaardelijke goedkeuring sluit bovendien aan bij de in artikel 7:324 Burgerlijk Wetboek voorziene mogelijkheid voor partijen om goedkeuring te verzoeken van een ontwerp-pachtovereenkomst, alsmede bij eerdere rechtspraak van de Centrale Grondkamer (beschikking van 16 februari 2010, GP 11.616, Agr.r. 2010/5605).

Gelet op het voorgaande brengt een redelijke en op de praktijk afgestemde uitleg van artikel 1019t Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering met zich dat wanneer tegen een vonnis waarbij een pachtovereenkomst schriftelijk is vastgelegd hoger beroep is ingesteld, in dat beroep voor de grondkamer geen grond is gelegen voor aanhouding van een verzoek tot goedkeuring, in het geval

dat verzoek strekt tot een goedkeuring onder de voorwaarde dat het vastleggingsvonnis kracht van gewijsde zal verkrijgen. Volgt terugverwijzing naar de grondkamer om met inachtneming van de overwegingen van de Centrale Grondkamer opnieuw te beslissen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 31 maart 2015, GP 11.741

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van een perceel grasland te Zeeland, groot 2.64.90 ha.

Pachter is in beroep gekomen tegen de herziening door de grondkamer van de pachtprijs van het onderhavige gepachte perceel, waarbij pachter onder meer heeft aangevoerd dat de grondkamer ten onrechte overweegt dat de taxateurs van de grondkamer onder meer onvoldoende rekening hebben gehouden met de persleiding die door het gepachte loopt.

De Centrale Grondkamer heeft ter plaatse een onderzoek doen instellen. Het rapport van deskundigen is aan pachter en verpachter verzonden met kennisgeving dat daartegen bezwaren kenbaar gemaakt kunnen worden. Binnen de gestelde termijn is door geen van beide partijen gereageerd. De Centrale Grondkamer is van oordeel dat deskundigen in hun rapport op juiste wijze en in voldoende mate acht hebben geslagen op hetgeen door partijen is aangevoerd. Evenmin zijn onjuistheden in het rapport aangetroffen, reden waarom de Centrale Grondkamer het rapport zal volgen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 17 maart 2015, GP 11.742

[artikel 7:319 BW]

Goedkeuring pachtovereenkomst.

De pachtkamer van het Gerechtshof Arnhem- Leeuwarden heeft een reguliere pachtovereenkomst tussen partijen voor onbepaalde tijd vastgelegd. In overeenstemming met artikel 7:319, eerste lid onder f, alsmede artikel 7:320, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek heeft de grondkamer de overeenkomst gewijzigd zodat deze geldt voor de wettelijke duur van zes jaar. Verpachters hebben in beroep aangevoerd dat zij het verpachte zelf in gebruik wensen te nemen en daarom verzoeken de overeenkomst voor een jaar, althans een aanmerkelijk kortere periode dan zes jaar, goed te keuren. De Centrale Grondkamer stelt dat verpachters er aldus aan voorbij zien dat een overeenkomst voor een kortere dan de wettelijke termijn veronderstelt dat partijen een dergelijke overeenkomst zijn aangegaan. De pachtrechter heeft evenwel anders geoordeeld.

Centrale Grondkamer, beschikking van 29 januari 2015, GP 11.739

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van de tot een hoeve te Friesland behorende bedrijfsgebouwen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 22 januari 2015, GP 11.732

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van de tot een hoeve te Noord-Brabant behorende bedrijfsgebouwen.

Centrale Grondkamer, beschikkingen van 6 augustus 2014 en 13 januari 2015, GP 11.731 en GP 11.734

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van tot een hoeve te Noord-Holland, groot 70.07.00 ha, behorende bedrijfsgebouwen.

Tussenbeschikking d.d. 6 augustus 2014

Uit artikel 21 aanhef en onder c van vorenbedoeld Pachtprijzenbesluit 2007, blijkt dat in geval van een verzoek om herziening van de tegenprestatie van de pachter of de verpachter de grondkamer de hoogst toelaatbare pachtprijs ten aanzien van overeenkomsten voor agrarische bedrijfsgebouwen bepaalt met inachtneming van de bij of krachtens de artikelen 16 tot en met 20 gestelde regels. Artikel 16, lid 1 van voormeld Pachtprijzenbesluit 2007 bepaalt dat de hoogst toelaatbare pachtprijs per hectare van een overeenkomst voor de bedrijfsgebouwen van akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven overeenkomt met de bedragen zoals vermeld in de daarbij opgenomen tabel. Artikel 4, lid 1 van de Uitvoeringsregeling pacht, zoals gewijzigd met ingang van 1 juli 2012, vermeldt dat de hoogst toelaatbare pachtprijs voor de bedrijfsgebouwen van akkerbouw- en melkveebedrijven en overige bedrijven, bedoeld in artikel 16, eerste lid, voor het Pachtprijzenbesluit 2007 overeenkomt met de bedragen genoemd in de daarbij opgenomen tabel. Lid 2 van genoemd artikel vermeldt het percentage, bedoeld in artikel 20, eerste lid van het Pachtprijzenbesluit 2007, waarmee de tussen partijen geldende pachtprijs wordt gewijzigd.

De Centrale Grondkamer leidt uit een en ander af dat, anders dan tot 1 juli 2012, de wetgever in het met ingang van die datum inwerking getreden gewijzigde Pachtprijzenbesluit 2007 geen onderscheid meer maakt tussen pachtovereenkomsten betreffende agrarische bedrijfsgebouwen die voor 1 september 2007 zijn aangegaan en nadien aangegane pachtovereenkomsten betreffende agrarische bedrijfsgebouwen. Ook anderszins is naar het oordeel van de Centrale Grondkamer geen aanknopingspunt te vinden voor genoemd onderscheid na 1 juli 2012. Dit impliceert naar het oordeel van de Centrale Grondkamer dat de gewone beginselen van het overgangsrecht hier bepalend zijn, met als hoofdregel de onmiddellijke werking van het nieuwe recht.

Dientengevolge is de Centrale Grondkamer van oordeel dat het, mede gelet op artikel 21 aanhef en onder c van het Pachtprijzenbesluit 2007 als vorenbedoeld, in de rede ligt dat de hoogst toelaatbare pachtprijs ingevolge artikel 16, lid 1 Pachtprijzenbesluit, als vorenbedoeld, de norm is in geval van toetsing van een ter goedkeuring ingezonden pachtovereenkomst of pachtwijzigingsovereenkomst betreffende agrarische bedrijfsgebouwen, maar daarnaast ook in geval van herziening van de desbetreffende pachtprijs door de grondkamer.

Voorts citeert de Centrale Grondkamer een gedeelte van § 3.1 Indeling op basis van doelmatigheid uit de Nota van toelichting bij de op 1 juli 2012 in werking getreden wijziging van het Pachtprijzenbesluit 2007.

Volgt taxatie door deskundigen.

Eindbeschikking d.d. 13 januari 2015

Vaststelling pachtprijs van de bij een boerderij te Noord-Holland, groot 70.07.00 ha, behorende bedrijfsgebouwen.

De Centrale Grondkamer heeft daarbij geoordeeld, anders dan namens pachter is gesteld, dat het niet ontoelaatbaar is dat deskundigen in voorkomend geval een bedrag per hectare vaststellen dat tussen de bedragen uit de tabel van artikel 16, eerste lid van het Pachtprijzenbesluit 2007 in ligt. Een andere opvatting zou deskundigen – in gevallen waarin de doelmatigheid volgens hun taxatie tussen twee van de wettelijke categorieën in ligt (in het onderhavige geval tussen matig en redelijk) – dwingen tot een arbitraire keuze tussen een te hoog of juist een te laag bedrag per hectare. Een redelijke en op de praktijk afgestemde uitleg van het Pachtprijzenbesluit 2007 brengt daarom mee dat laatstbedoelde opvatting moet worden verworpen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2014, GP 11.737

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen grasland te Noord-Holland, tezamen groot 5.76.72 ha.

De grondkamer heeft de pachtprijs bepaald van een bij haar ter goedkeuring ingezonden pachtbeëindigingsovereenkomst en vervolgens de gewijzigde overeenkomst goedgekeurd. Pachter heeft in beroep aangevoerd dat hij wenst dat bij de bepaling van de pachtprijs in de onderhavige overeenkomst mede rekening moet worden gehouden met de economische exploitatiemogelijkheden van het onderhavige weiland.

De Centrale Grondkamer heeft ter plaatse een onderzoek doen instellen. Deskundigen hebben blijkens hun rapport de hoogst toelaatbare pachtprijs van het land in geschil naar de normen van 2012 getaxeerd. Deze taxatie komt de Centrale Grondkamer in de gegeven omstandigheden niet onjuist voor terwijl deze als zodanig door de pachter evenmin is bestreden. Nu de waardering door de Centrale Grondkamer hoger is dan de waartoe de grondkamer is gekomen en enkel de pachter in beroep is gekomen moet de beschikking, waarvan beroep, worden bevestigd.

Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2014, GP 11.736

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van een hoeve te Gelderland, tezamen groot 30.03.87 ha.

Verpachtster heeft in beroep grieven aangevoerd tegen de door de grondkamer bepaalde pachtprijs van de tot de onderhavige hoeve behorende woning en bedrijfsgebouwen en heeft geen bezwaren tegen de door de grondkamer bepaalde prijs van het daartoe behorende land. De Centrale Grondkamer heeft ter plaatse een onderzoek doen instellen. Deskundigen hebben blijkens het oordeel van de Centrale Grondkamer, in hun rapport in voldoende mate en op juiste wijze acht geslagen op het door verpachtster aangevoerde. De Centrale Grondkamer heeft behoudens enkele correcties geen onjuistheden in het rapport aangetroffen en zal dat met inachtneming van de correcties volgen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2014, GP 11.735

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van een perceel grasland te Noord-Holland, groot 6.73.90 ha.

Pachter is in beroep gekomen tegen de herziening door de grondkamer van de pachtprijs van het onderhavige gepachte perceel, waarbij pachter onder meer heeft aangevoerd dat de grondkamer ten onrechte overweegt dat de wildschade geen onderdeel kan uitmaken van de beraadslagingen van de taxateurs van de grondkamer.

De Centrale Grondkamer heeft ter plaatse een onderzoek doen instellen. Het rapport van deskundigen is aan pachter en verpachter verzonden met kennisgeving dat daartegen bezwaren kenbaar gemaakt kunnen worden. Binnen de gestelde termijn is door geen van beide partijen gereageerd. De Centrale Grondkamer is van oordeel dat deskundigen in hun rapport op juiste wijze en in voldoende mate acht hebben geslagen op hetgeen door partijen is aangevoerd. Evenmin zijn onjuistheden in het rapport aangetroffen, reden waarom de Centrale Grondkamer het rapport zal volgen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2014, GP 11.706

[artikel 7:348, lid 2 BW]

Machtiging tot de bouw van een loods met opslagruimte.

Pachter heeft in beroep grieven aangevoerd tegen de door de grondkamer verleende machtiging onder de voorwaarde dat de pachter de veranderingen aan het einde van de pacht op eerste verzoek van de verpachter en op kosten van de pachter ongedaan maakt en het gepachte terugbrengt in de toestand waarin het verkeerde voor het aanbrengen van de veranderingen.

Verpachter heeft in zijn incidenteel beroep eveneens grieven aangevoerd.

Primair moet de grondkamer en in beroep de Centrale Grondkamer ingevolge artikel 7:348, lid 3 BW beoordelen of de veranderingen, te weten de bouw van de onderhavige loods c.a. door pachter, noodzakelijk zijn voor een doelmatige gebruik van het gepachte door hem. Partijen verschillen in dit verband van mening over de vraag van welke oppervlakte land moet worden uitgegaan bij de beantwoording van deze vraag. De Centrale Grondkamer volgt deskundigen in hun uitgangspunt dat pachter met behulp van de thans door hem van verpachter gepachte bedrijfsgebouwen ca. 72.68.71 ha bouwland langdurig exploiteert. In de gegeven omstandigheden moet er van uit worden gegaan dat verpachter bekend was, althans redelijkerwijs had kunnen zijn, met genoemde oppervlakte bouwland die pachter langdurig in gebruik heeft. De constatering van deskundigen met de daaraan in hun rapport ten grondslag gelegde motivering dat de opslagmogelijkheden in de thans door pachter van verpachter gepachte bedrijfsgebouwen in de gegeven omstandigheden niet toereikend zijn voor de exploitatie van genoemde ca. 72.68.71 ha bouwland komt de Centrale Grondkamer evenmin onjuist voor. De Centrale Grondkamer kan deskundigen voorts volgen in de door hen in hun rapport gesignaleerde bezwaren die voor pachter kleven aan de thans door hem bij derden in gebruik zijnde opslagmogelijkheden. Vorenbedoelde feiten en omstandigheden brengen de Centrale Grondkamer tot de conclusie dat voormelde vraag bevestigend kan worden beantwoord.

Voorts moet de grondkamer en in beroep de Centrale Grondkamer bezien of geen zwaarwichtige bezwaren van verpachter, als bedoeld in artikel 7:348, lid 3 BW zich verzetten tegen het aanbrengen van door pachter gewenste veranderingen. Uit de stukken blijkt dat verpachter zich met name tegen de realisatie van de door pachter beoogde loods c.a. verzet omdat hij van mening is dat hij dientengevolge zal worden geconfronteerd met aanzienlijke (financiële) risico's, te weten het melioratierecht, het risico dat pachter, blijkens een rapport van ACCON waaruit volgt dat bedrijfsopvolging voorwaarde is voor deze investering en aan die voorwaarde niet wordt voldaan, niet in staat zal zijn de extra lasten te voldoen, alsmede extra onderhoudskosten.

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

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

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

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

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

Ook de stedenbouwkundige en planologische bezwaren van verpachter zijn niet zwaarwichtig.

De Centrale Grondkamer overweegt ten slotte dat het in de gegeven omstandigheden in de rede ligt dat, indien en voor zover verpachter als gevolg van de bouw door pachter van vorenbedoelde loods met hogere lasten zal worden geconfronteerd (WOZ, waterschapslasten of anderszins) hij deze aan pachter in rekening zal kunnen brengen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 20 oktober 2014, GP 11.726

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van een boerderij te Friesland, totaal groot 70.06.70 ha.

Pachter heeft in beroep enkel grieven aangevoerd tegen de door de grondkamer bepaalde pachtprijs van de tot de onderhavige boerderij behorende woning en bedrijfsgebouwen.

Met betrekking tot toepassing van de tabel in het eerste lid van artikel 16 van het Pachtprizenbesluit 2007, zoals gewijzigd met ingang van 1 juli 2012, overweegt de Centrale Grondkamer dat uit hetgeen in de Nota van toelichting, behorende bij voormelde wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007 dienaangaande is vermeld voortvloeit dat, anders dan door pachter is aangevoerd, bij de beoordeling van de doelmatigheid van de onderhavige bedrijfsgebouwen niet enkel de leeftijd van die bedrijfsgebouwen bepalend is. Voorts moet, eveneens anders dan hij heeft aangevoerd, in dit verband door de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, toepassing worden gegeven aan de wettelijke bepalingen als vorenvermeld met bijbehorende Nota van toelichting en niet op de mede daaraan ten grondslag liggende LEI-nota.

Bij de beoordeling van een verzoek om herziening van de pachtprijs van bedrijfsgebouwen als het onderhavige dienen de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, uit te gaan van het gebruik van het pachtobject zoals door partijen is overeengekomen bij het ingaan van de tussen hen bestaande pachtovereenkomst, in casu 1 mei 1974. Anders dan pachter kennelijk veronderstelt, ligt het evenwel in de rede dat de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, daarnaast ook acht slaan op de wijze waarop het bedrijf zich nadien in het licht van het indertijd door partijen overeengekomen gebruik heeft ontwikkeld. Dit brengt mede dat bij een verzoek om herziening van de pachtprijs van de onderhavige bedrijfsgebouwen in de gegeven omstandigheden niet zonder meer enkel moet worden uitgegaan van het indertijd door partijen in hun pachtovereenkomst overeengekomen gebruik daarvan maar dat daarbij ook mede moet worden betrokken eventueel gewijzigd gebruik dat nadien is overeengekomen of goedgevonden. Of hiervan sprake is, is een voorvraag. Omdat verpachtster niet eerder in deze procedure bezwaar heeft gemaakt tegen het gewijzigd gebruik, beantwoordt de Centrale Grondkamer de voorvraag aldus dat verpachtster het gewijzigd gebruik stilzwijgend heeft goedgevonden.

Centrale Grondkamer, beschikking van 3 oktober 2014, GP 11.738

[artikel 79, lid 3 Wet inrichting landelijk gebied]

Opmaken akte als bedoeld in artikel 79, lid 3 WILG door grondkamer betreffende een hoeve te Drenthe, groot 16.76.65 ha.

Verpachtster heeft bezwaar tegen de daarin vermelde oppervlakte van de percelen en de pachtprijs van de woning.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer heeft de grondkamer zich bij het opmaken van voormelde akte terecht gebaseerd op -en zich ook beperkt tot- hetgeen haar middels genoemde op de akte van toedeling in de onderhavige landinrichting gebaseerde pachtlijst ter zake van de kadastrale omschrijving en oppervlakte van het pachtobject is medegedeeld. De Centrale Grondkamer verwijst in

dit verband naar haar beschikkingen van 23 februari 1998, kenmerk GP 11.217 (appellant/geïntimeerden) en van 21 april 1999, kenmerk GP 11.324 (appellante/geïntimeerde), welke beschikkingen betrekking hebben op de toepassing van de vergelijkbare artikelen uit de destijds van kracht zijnde Landinrichtingswet.

Voor zoveel nodig overweegt de Centrale Grondkamer in dit verband in navolging van de grondkamer dat het partijen vrij staat om middels een nader te sluiten pachtwijzigingsovereenkomst de oppervlakte en kadastrale omschrijving van het pachtobject aan te passen aan de volgens hen bestaande werkelijkheid. Eventuele geschillen dienaangaande betreffen de beantwoording van een rechtsvraag en de beoordeling daarvan is bij uitsluiting voorbehouden aan de bevoegde pachtrechter.

De tot de onderhavige hoeve behorende bedrijfsgebouwen en woning zijn als zodanig niet betrokken bij voormelde landinrichting. Dientengevolge heeft de grondkamer bij de bepaling van de pacht prijs van de onderhavige hoeve in haar bestreden beschikking de in de eerdere pachtovereenkomst tussen partijen vermelde pacht prijs van die bedrijfsgebouwen en van die woning -terecht- gehandhaafd.

Centrale Grondkamer, beschikking van 3 oktober 2014, GP 11.728

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pacht prijs van tot een hoeve te Utrecht, groot 12.87.25 ha, behorende bedrijfsgebouwen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 6 augustus 2014, V 1691

[artikel 3:170 BW]

[artikel 7:380, lid 2 BW]

Verzoek van verpachters om vast te stellen dat zij een ernstige reden hebben om de pachters, die niet kunnen worden aangemerkt als hun bloed- of aanverwant in rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad, niet in de gelegenheid te stellen om eigenaar te worden van percelen land te Noord-Brabant, tezamen groot 00.89.95 ha.

Het inleidend verzoek heeft ten doel om vast te stellen dat verpachters een ernstige reden als vorenbedoeld hebben om de daarvoor in aanmerking komende pachters niet in de gelegenheid te stellen om eigenaar te worden van het land in geschil. Genoemd verzoek beoogt het mogelijk te maken om uitvoering te geven aan het onderhavige testament en het daarin opgenomen legaat. Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer betreft dit geen beschikkingshandeling, waarvoor volgens artikel 3:170 BW geldt dat uitsluitend de deelgenoten tezamen bevoegd zijn. Het verkrijgen van de uitspraak dat de verpachter een ernstige reden heeft om de pachter niet in de gelegenheid te stellen eigenaar te worden is nodig alvorens tot beschikkingshandelingen kan worden overgegaan. De strekking van het verzoek is immers enkel om te voorkomen dat – in geval dat uitvoering wordt gegeven aan het legaat – de gemeenschappelijke verpachters jegens de desbetreffende pachters aansprakelijk zijn omdat zij hen niet in de gelegenheid hebben gesteld eigenaar te worden. Aldus dient het verzoek het belang van de gemeenschap in de zin van artikel 3:171 BW en zijn verpachters ook zonder de medewerking van de desbetreffende pachters in hun verzoek ontvankelijk.

De Centrale Grondkamer ziet aanleiding om haar eerdere rechtspraak te dezen (zie onder meer Centrale Grondkamer 14 november 2000, kenmerk V 1646 [(verpachter/pachter)] en Centrale Grondkamer 4 mei 2005, kenmerk V 1683 [(verpachter/pachter)], Pr september 2005/ 5, te heroverwegen. Indertijd was de Centrale Grondkamer van oordeel dat de plicht van de erven om uitvoering te geven aan de laatste wilsbeschikking van een erflater zwaar weegt, doch dat die enkele omstandigheid niet voldoende is om de in het voorkeursrecht gelegen bescherming van het belang van de pachter, zijnde de continuïteit en duurzaamheid van het gebruik door hem van het gepachte, opzij te zetten door inwilliging van het artikel (oud) 56e, lid 2, van de Pachtwet bedoelde verzoek van een verpachter. Bij de beoordeling van zulk een verzoek moet volgens deze rechtspraak daarom worden nagegaan of tevens sprake is van andere omstandigheden die ertoe leiden dat dit belang van de pachter wél moet wijken voor de zwaarwegende verplichting van de erven.

Thans is de Centrale Grondkamer van oordeel dat de afgifte van een legaat als vorenbedoeld in een geval als dit in beginsel een ernstige reden als bedoeld in artikel 7:380, lid 2 BW is. De wil van erflaatster die bij leven aan haar zoon het verpachte had kunnen vervreemden zonder dat in dat geval een voorkeursrecht zou hebben bestaan (artikel 7:380, lid 1 aanhef en onder b BW weegt voor de Centrale Grondkamer dus thans in beginsel het zwaarst Een en ander behoudens klemmende redenen voor pachter. Van deze laatste is de Centrale Grondkamer in deze procedure, in eerste aanleg noch in beroep, gebleken.

Centrale Grondkamer, beschikking van 6 augustus 2014, GP 11.731 en GP 11.734

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van tot een hoeve te Noord-Holland, groot 70.07.00 ha, behorende bedrijfsgebouwen.

Tussenbeschikking d.d. 6 augustus 2014

Uit artikel 21 aanhef en onder c van vorenbedoeld Pachtprijzenbesluit 2007, blijkt dat in geval van een verzoek om herziening van de tegenprestatie van de pachter of de verpachter de grondkamer de hoogst toelaatbare pachtprijs ten aanzien van overeenkomsten voor agrarische bedrijfsgebouwen bepaalt met inachtneming van de bij of krachtens de artikelen 16 tot en met 20 gestelde regels. Artikel 16, lid 1 van voormeld Pachtprijzenbesluit 2007 bepaalt dat de hoogst toelaatbare pachtprijs per hectare van een overeenkomst voor de bedrijfsgebouwen van akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven overeenkomt met de bedragen zoals vermeld in de daarbij opgenomen tabel. Artikel 4, lid 1 van de Uitvoeringsregeling pacht, zoals gewijzigd met ingang van 1 juli 2012, vermeldt dat de hoogst toelaatbare pachtprijs voor de bedrijfsgebouwen van akkerbouw- en melkveebedrijven en overige bedrijven, bedoeld in artikel 16, eerste lid, voor het Pachtprijzenbesluit 2007 overeenkomt met de bedragen genoemd in de daarbij opgenomen tabel. Lid 2 van genoemd artikel vermeldt het percentage, bedoeld in artikel 20, eerste lid van het Pachtprijzenbesluit 2007, waarmee de tussen partijen geldende pachtprijs wordt gewijzigd.

De Centrale Grondkamer leidt uit een en ander af dat, anders dan tot 1 juli 2012, de wetgever in het met ingang van die datum inwerking getreden gewijzigde Pachtprijzenbesluit 2007 geen onderscheid meer maakt tussen pachtovereenkomsten betreffende agrarische bedrijfsgebouwen die voor 1 september 2007 zijn aangegaan en nadien aangegane pachtovereenkomsten betreffende agrarische bedrijfsgebouwen. Ook anderszins is naar het oordeel van de Centrale Grondkamer geen aanknopingspunt te vinden voor genoemd onderscheid na 1 juli 2012. Dit impliceert naar het oordeel van de Centrale Grondkamer dat de gewone beginselen van het overgangsrecht hier bepalend zijn, met als hoofdregel de onmiddellijke werking van het nieuwe recht.

Dientengevolge is de Centrale Grondkamer van oordeel dat het, mede gelet op artikel 21 aanhef en onder c van het Pachtprijzenbesluit 2007 als vorenbedoeld, in de rede ligt dat de hoogst toelaatbare pachtprijs ingevolge artikel 16, lid 1 Pachtprijzenbesluit, als vorenbedoeld, de norm is in geval van toetsing van een ter goedkeuring ingezonden pachtovereenkomst of pachtwijzigingsovereenkomst betreffende agrarische bedrijfsgebouwen, maar daarnaast ook in geval van herziening van de desbetreffende pachtprijs door de grondkamer.

Voorts citeert de Centrale Grondkamer een gedeelte van § 3.1 Indeling op basis van doelmatigheid uit de Nota van toelichting bij de op 1 juli 2012 in werking getreden wijziging van het Pachtprijzenbesluit 2007.

Volgt taxatie door deskundigen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 3 juli 2014, GP 11.730

[artikel 7:397, lid 1 BW]

Goedkeuring geliberaliseerde pachtovereenkomst betreffende een perceel bouwland te Zuid-Holland, groot 21.54.03 ha.

De grondkamer had de onderhavige pachtovereenkomst moeten aanmelden als een (reguliere) pachtovereenkomst betreffende een hoeve en had deze moeten toetsen met toepassing van artikel 7:319 BW.

Volgt vernietiging van de beschikking van de grondkamer.

Centrale Grondkamer, beschikkingen van 1 april 2014 en 12 juni 2014, GP 11.729

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van de tot een hoeve in Friesland behorende bedrijfsgebouwen.

Tussenbeschikking d.d. 1 april 2014

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer blijkt uit dit samenstel van stukken voldoende duidelijk de naam en voorletters en de woonplaats van de indiener van het beroepschrift en wie zijn gemachtigde is, alsmede de naam en woonplaats van de wederpartij, en voorts wie optreedt als zijn gemachtigde. Ook zijn de bezwaren tegen de beschikking, waarvan beroep, en de gevraagde beschikking van partijen voldoende duidelijk kenbaar gemaakt, terwijl voorts een fotokopie van die beschikking met bijbehorend pachtoverzicht is bijgevoegd. Dat voor pachter duidelijk was wie de indiener van het beroepschrift is en dat het gericht was tegen een beslissing waarbij hij (weder)partij was, volgt ook uit het verweerschrift. Pachter is dan ook niet in enig (procesrechterlijk) belang geschaad.

Een en ander leidt er volgens de Centrale Grondkamer toe dat het door verpachter ingestelde beroep ontvankelijk is.

Eindbeschikking d.d. 12 juni 2014

Vaststelling pachtprijs van de bij een boerderij in Friesland, groot 28.05.74 ha, behorende bedrijfsgebouwen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 12 mei 2014, GP 11.723

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van een boerderij te Noord-Holland, totaal groot 39.96.28 ha.

Grievens hebben enkel betrekking op de door de grondkamer bepaalde pachtprijs van de tot de onderhavige boerderij behorende bedrijfsgebouwen.

Centrale Grondkamer, beschikkingen van 7 oktober 2013 en 24 april 2014, GP 11.710

[artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet]

Goedkeuring pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet betreffende percelen weiland te Drenthe, tezamen groot 1.00.15 ha.

Tussenbeschikking d.d. 7 oktober 2013

Indien zich in een procedure betreffende de herziening van een pachtprijs in het desbetreffende grondkamerdossier een op een herzieningsverzoek gegeven en op een taxatierapport van deskundigen gebaseerde onherroepelijke beschikking van die grondkamer betreffende het land in geschil bevindt dan gaat de Centrale Grondkamer, blijkens haar vaste jurisprudentie, hiervan, behoudens bijzondere omstandigheden die zich hier niet voordoen, uit. De onderhavige procedure betreft evenwel de goedkeuring van een pachtovereenkomst ingevolge artikel 158, lid 1 van de Landinrichtingswet. Voorts blijkt niet dat de door verpachtster overgelegde grondkamerbeschikking met bijbehorende taxatierapport c.a. -mede- betrekking heeft op het onderhavige pachtobject.

Indien deskundigen aanleiding zullen zien om in hun taxatierapport toepassing te geven aan de pachtnormen van 1995, dan ligt het naar het oordeel van de Centrale Grondkamer in de rede dat zij in dat verband mede acht zullen slaan op de regionorm voor de gemeente Norg van f 525,00 per ha per jaar (regionorm 2). Bij de toepassing van de pachtnormen van 1998 ligt het volgens de Centrale Grondkamer in de rede dat zij daarbij mede acht zullen slaan op de regionorm voor de gemeente Noordenveld van f 840,00 per ha per jaar (regionorm 3a).

Volgt taxatie pacht prijs door deskundigen.

Eindbeschikking d.d. 24 april 2014

In haar beschikking van 7 oktober 2013 heeft de Centrale Grondkamer in overweging 6 onder meer het volgende overwogen: "Indien deskundigen aanleiding zullen zien om in hun taxatierapport toepassing te geven aan de pachtnormen van 1995, dan ligt het naar het oordeel van de Centrale Grondkamer in de rede dat zij in dat verband mede acht zullen slaan op de regionorm van de gemeente Norg van f 525,00 per ha per jaar (regionorm 2)". Anders dan verpachtster kennelijk veronderstelt ziet het woord "mede" niet op de mogelijke toepassing door deskundigen van de normen van regio 3a maar op de omstandigheid dat deskundigen bij de toepassing van de pachtnormen van 1995 behalve op de toepasselijke regionorm ook acht moeten slaan op (2% van) de vrije verkeerswaarde van het land in geschil en de daarin vermelde verhoging c.q. verlaging van de pacht prijs naar de normen van 1992/1994 met 15% met een maximum van f 85,00 per ha.

Volgt vernietiging van de beschikking, waarvan beroep, wat betreft de daarin gewijzigde pacht prijs, zulks met wijziging van de overeengekomen pacht prijs. Voor het overige wordt de beschikking, waarvan beroep, bevestigd.

Centrale Grondkamer, beschikkingen van 7 oktober 2013 en 24 april 2014, GP 11.709

[artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet]

Goedkeuring pacht overeenkomst als bedoeld in artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet betreffende percelen weiland te Drenthe, tezamen groot 19.62.45 ha.

Tussenbeschikking d.d. 7 oktober 2013

Indien zich in een procedure betreffende de herziening van een pacht prijs in het desbetreffende grondkamer dossier een op een herzieningsverzoek gegeven en op een taxatierapport van deskundigen gebaseerde onherroepelijke beschikking van die grondkamer betreffende het land in geschil bevindt, dan gaat de Centrale Grondkamer, blijkens haar vaste jurisprudentie, hiervan, behoudens bijzondere omstandigheden die zich hier niet voordoen, uit. De onderhavige procedure betreft evenwel de goedkeuring van een pacht overeenkomst ingevolge artikel 158, lid 1 van de Landinrichtingswet. Voorts blijkt niet dat de door verpachtster overgelegde grondkamer beschikking met een tweetal taxatierapporten c.a. betrekking hebben op -een gedeelte van- het onderhavige pacht object.

Indien deskundigen aanleiding zullen zien om in hun taxatierapport toepassing te geven aan de pachtnormen van 1995, dan ligt het naar het oordeel van de Centrale Grondkamer in de rede dat zij in dat verband mede acht zullen slaan op de regionorm voor de gemeente Norg van f 525,00 per ha per jaar (regionorm 2). Bij de toepassing van de pachtnormen van 1998 ligt het volgens de Centrale Grondkamer in de rede dat zij daarbij mede acht zullen slaan op de regionorm voor de gemeente Noordenveld van f 840,00 per ha per jaar (regionorm 3a).

Volgt taxatie pacht prijs door deskundigen.

Eindbeschikking d.d. 24 april 2014

In haar beschikking van 7 oktober 2013 heeft de Centrale Grondkamer in overweging 6 onder meer het volgende overwogen: "Indien deskundigen aanleiding zullen zien om in hun taxatierapport toepassing te geven aan de pachtnormen van 1995, dan ligt het naar het oordeel van de Centrale Grondkamer in de rede dat zij in dat verband mede acht zullen slaan op de regionorm van de gemeente Norg van f 525,00 per ha per jaar (regionorm 2)". Anders dan verpachtster kennelijk veronderstelt ziet het woord "mede" niet op de mogelijke toepassing door deskundigen van de normen

van regio 3a maar op de omstandigheid dat deskundigen bij de toepassing van de pachtnormen van 1995 behalve op de toepasselijke regionorm ook acht moeten slaan op (2% van) de vrije verkeerswaarde van het land in geschil en de daarin vermelde verhoging c.q. verlaging van de pachtprijs naar de normen van 1992/1994 met 15% met een maximum van f 85,00 per ha.

Volgt bevestiging van de beschikking, waarvan beroep.

Centrale Grondkamer, beschikkingen van 7 oktober 2013 en 24 april 2014, GP 11.708

[artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet]

Goedkeuring pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet betreffende een perceel weiland te Drenthe, groot 11.37.95 ha.

Tussenbeschikking d.d. 7 oktober 2013

Indien zich in een procedure betreffende de herziening van een pachtprijs in het desbetreffende grondkamerdossier een op een herzieningsverzoek gegeven en op een taxatierapport van deskundigen gebaseerde onherroepelijke beschikking van die grondkamer betreffende het land in geschil bevindt, dan gaat de Centrale Grondkamer, blijkens haar vaste jurisprudentie, hiervan, behoudens bijzondere omstandigheden die zich hier niet voordoen, uit. De onderhavige procedure betreft evenwel de goedkeuring van een pachtovereenkomst ingevolge artikel 158, lid 1 van de Landinrichtingswet. Voorts blijkt niet dat de door verpachtster overgelegde grondkamerbeschikking met een tweetal taxatierapporten c.a. betrekking hebben op -een gedeelte van- het onderhavige pachtobject.

Indien deskundigen aanleiding zullen zien om in hun taxatierapport toepassing te geven aan de pachtnormen van 1995, dan ligt het naar het oordeel van de Centrale Grondkamer in de rede dat zij in dat verband mede acht zullen slaan op de regionorm voor de gemeente Norg van f 525,00 per ha per jaar (regionorm 2). Bij de toepassing van de pachtnormen van 1998 ligt het volgens de Centrale Grondkamer in de rede dat zij daarbij mede acht zullen slaan op de regionorm voor de gemeente Noordenveld van f 840,00 per ha per jaar (regionorm 3a).

Volgt taxatie pachtprijs door deskundigen.

Eindbeschikking d.d. 24 april 2014

In haar beschikking van 7 oktober 2013 heeft de Centrale Grondkamer in overweging 6 onder meer het volgende overwogen: "Indien deskundigen aanleiding zullen zien om in hun taxatierapport toepassing te geven aan de pachtnormen van 1995, dan ligt het naar het oordeel van de Centrale Grondkamer in de rede dat zij in dat verband mede acht zullen slaan op de regionorm van de gemeente Norg van f 525,00 per ha per jaar (regionorm 2)". Anders dan verpachtster kennelijk veronderstelt ziet het woord "mede" niet op de mogelijke toepassing door deskundigen van de normen van regio 3a maar op de omstandigheid dat deskundigen bij de toepassing van de pachtnormen van 1995 behalve op de toepasselijke regionorm ook acht moeten slaan op (2% van) de vrije verkeerswaarde van het land in geschil en de daarin vermelde verhoging c.q. verlaging van de pachtprijs naar de normen van 1992/1994 met 15% met een maximum van f 85,00 per ha.

Volgt vernietiging van de beschikking, waarvan beroep, wat betreft de daarin gewijzigde pachtprijs, zulks met wijziging van de overeengekomen pachtprijs. Voor het overige wordt de beschikking, waarvan beroep, bevestigd.

Centrale Grondkamer, beschikking van 8 april 2014, GP 11.727

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Gelderland, tezamen groot 8.05.95 ha.

Eerder verzoek van pachter om herziening van de pachtprijs met toepassing van de pachtnormen van 2012 is afgewezen door de grondkamer.

Nieuw verzoek daartoe van pachter wordt wederom afgewezen door de grondkamer. Pachter gaat in beroep.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer is er geen sprake van gewijzigde omstandigheden, terwijl evenmin in de gegeven omstandigheden redelijkheid en billijkheid herziening van de pachtprijs rechtvaardigen.

Volgt bevestiging van de beschikking, waarvan beroep.

Centrale Grondkamer, beschikking van 1 april 2014, GP 11.729

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van de tot een hoeve in Friesland behorende bedrijfsgebouwen.

Tussenbeschikking

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer blijkt uit dit samenstel van stukken voldoende duidelijk de naam en voorletters en de woonplaats van de indiener van het beroepschrift en wie zijn gemachtigde is, alsmede de naam en woonplaats van de wederpartij, en voorts wie optreedt als zijn gemachtigde. Ook zijn de bezwaren tegen de beschikking, waarvan beroep, en de gevraagde beschikking van partijen voldoende duidelijk kenbaar gemaakt, terwijl voorts een fotokopie van die beschikking met bijbehorend pachtoverzicht is bijgevoegd. Dat voor pachter duidelijk was wie de indiener van het beroepschrift is en dat het gericht was tegen een beslissing waarbij hij (weder)partij was, volgt ook uit het verweerschrift. Pachter is dan ook niet in enig (procesrechterlijk) belang geschaad.

Een en ander leidt er volgens de Centrale Grondkamer toe dat het door verpachter ingestelde beroep ontvankelijk is.

Centrale Grondkamer, beschikking van 1 april 2014, GP 11.728

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van de tot een hoeve in Utrecht, groot 12.87.25 ha, behorende bedrijfsgebouwen.

Tussenbeschikking

De Centrale Grondkamer ziet, alvorens verder te beslissen, in de gegeven omstandigheden aanleiding om deskundigen de hoogst toelaatbare pachtprijs van de tot de onderhavige hoeve behorende bedrijfsgebouwen met ingang van 1 mei 2013 te laten taxeren en hun bevindingen ter kennis van partijen te brengen.

De pachtprijs van de onderhavige bedrijfsgebouwen met ingang van 1 mei 2013 moet worden bepaald met toepassing van het dienaangaande bepaalde in het Pachtprizenbesluit 2007, zoals met ingang van 1 juli 2012 gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 26 juni 2012, houdende wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007, Staatsblad 2012, 295. In artikel 16, lid 1 van genoemd besluit is in vergelijking met voorgaande besluiten, een gewijzigde berekeningsmethodiek voor de pachtprizen van bedrijfsgebouwen opgenomen, terwijl lid 2 van genoemd artikel een jaarlijkse indexatie van die pachtprizen bevat. Op de bladzijden 7 en 8 van de bij genoemd besluit behorende Nota van Toelichting wordt ingegaan op de opbouw van de nieuwe systematiek. Aangegeven wordt dat met de gewijzigde methodiek voor de pachtprizen van bedrijfsgebouwen de kosten voor de verpachter van de bedrijfsgebouwen in eigendom centraal staan. Voorts wordt nader ingegaan op de verschillende kostenposten en factoren die de componenten zijn op basis waarvan de hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische bedrijfsgebouwen zijn berekend, te weten:

- a. Afschrijvingskosten;
- b. Rente en onroerendezaakbelasting;
- c. Onderhoudskosten en vaste lasten;
- d. Leeftijd van het gebouw;

e. Indeling op basis van de aard van het bedrijf: Bedrijfstype-indeling.

Centrale Grondkamer, beschikking van 31 maart 2014, GP 11.721

[artikel 7:319 BW]

Goedkeuring pachtovereenkomst betreffende 4.60.00 ha land in Gelderland.

Bij wijze van voorlichting van partijen overweegt de Centrale Grondkamer nog als volgt. De taxateurs hebben voor de periode vanaf 1 april 2002 de hoogst toelaatbare pachtprijs getaxeerd op een hoger bedrag van de tussen partijen overeengekomen pachtprijs van € 545,00 per hectare per jaar. Dat betekent niet dat verpachtster wat betreft die periode op meer aanspraak kan maken dan de tussen partijen overeengekomen en in zoverre ongewijzigd goed te keuren pachtprijs. Herziening van de pachtprijs van rechtswege ingevolge het eerste lid van artikel 7:333 BW vindt eerst plaats met ingang van het eerstvolgende pachtjaar na goedkeuring door de grondkamer, dan wel, in geval van beroep, door de Centrale Grondkamer. In dit geval vindt dus voor het eerst herziening van rechtswege plaats per 1 april 2014.

Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.725

[artikel 7:319 BW]

[artikel 16, lid 1 Pachtprijzenbesluit 2007]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende de pachtprijs van bedrijfsgebouwen in Overijssel.

Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.724

[artikel 7:319 BW]

[artikel 16, lid 1 Pachtprijzenbesluit 2007]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende de pachtprijs van bedrijfsgebouwen in Zuid-Holland.

Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.719

[artikel 7:319 BW]

[artikel 16, lid 1 Pachtprijzenbesluit 2007]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende de pachtprijs van bedrijfsgebouwen in Zeeland.

Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.718

[artikel 7:319 BW]

[artikel 16, lid 1 Pachtprijzenbesluit 2007]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende de pachtprijs van bedrijfsgebouwen in Zeeland.

Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.717

[artikel 7:319 BW]

[artikel 16, lid 1 Pachtprijzenbesluit 2007]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende de pachtprijs van bedrijfsgebouwen in Zeeland.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 december 2013, GP 11.714

[artikel 7:319 BW]
[artikel 16 Pachtprijzenbesluit 2007]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst houdende wijziging van de pachtprijs van bedrijfsgebouwen van een boerderij in Noord-Holland.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 december 2013, GP 11.703

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Friesland, tezamen groot 28.72.40 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 9 december 2013, GP 11.715

[artikel 7:319 BW]
[artikel 16 Pachtprijzenbesluit 2007]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende de pachtprijs van bedrijfsgebouwen in Noord-Holland.

Centrale Grondkamer, beschikking van 9 december 2013, GP 11.713

[artikel 7:319 BW]
[artikel 16 Pachtprijzenbesluit 2007]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende de pachtprijs van bedrijfsgebouwen in Noord-Holland.

Centrale Grondkamer, beschikking van 9 december 2013, GP 11.711

[artikel 7:319 BW]
[artikel 16 Pachtprijzenbesluit 2007]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende de pachtprijs van bedrijfsgebouwen in Noord-Holland.

Centrale Grondkamer, beschikking van 26 november 2013, GP 11.702

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Friesland, tezamen groot 64.43.40 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 25 november 2013, GP 11.712

[artikel 7:319 BW]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende de tot een boerderij in Gelderland behorende bedrijfsgebouwen en inhoudende een wijziging van de voorwaarden van de

pachtovereenkomst en in samenhang daarmee een wijziging van de pachtprijs van de bedrijfsgebouwen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 4 november 2013, GP 11.722

[artikel 7:319 BW]
[artikel 7:397, lid 1 BW]

Goedkeuring van een drietal pachtovereenkomsten betreffende los land te Utrecht, aangegaan voor “2 à 3 jaar”.

In de onderhavige procedure staat centraal de vraag of de tussen partijen bestaande pachtovereenkomsten al dan niet kunnen worden aangemerkt als een geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397, lid 1 BW.

Met betrekking tot deze vraag overweegt de Centrale Grondkamer dat de beoordeling van een geschil over het rechtskarakter van een overeenkomst de beantwoording van een rechtsvraag betreft, die bij uitsluiting is voorbehouden aan de bevoegde pachtrechter. De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, zijn evenwel gehouden deze rechtsvraag bij wijze van voorvraag te beantwoorden indien dit voor de beoordeling van het aan hen voorgelegde geschil noodzakelijk is. Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer dat verpachter met de onderhavige procedure kennelijk beoogd heeft een toetsing door de grondkamer, c.q. de Centrale Grondkamer, van door partijen overeengekomen tegenprestatie aan de hoogst toelaatbare pachtprijs van het onderhavige percelen land te vermijden. Hiervan kan slechts sprake zijn indien de tussen partijen bestaande overeenkomsten pachtovereenkomsten zijn als bedoeld in artikel 7:397, lid 1 BW. Derhalve acht de Centrale Grondkamer de beantwoording van voormelde rechtsvraag bij wijze van voorvraag in de gegeven omstandigheden noodzakelijk. Daartoe overweegt zij het navolgende.

Een geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397, lid 1 BW veronderstelt dat partijen zijn overeengekomen dat in hun verhouding de bepalingen van de artikelen 7:313 lid 2, 7:319 lid 1 onder a, c en d, 7:325, 7:327, 7:328, 7:332, 7:333, 7:363 tot en met 7:374, 7:378 tot en met 7:384, 7:399a en 7:399c lid 1 BW niet van toepassing zullen zijn. Dit betekent niet dat per se deze bepalingen met zoveel woorden door partijen moeten zijn genoemd, maar wel dat partijen hun overeenstemming over en weer in de bedoelde zin hebben begrepen en hebben mogen begrijpen. De omstandigheid de pachtovereenkomst “voor 2 à 3 jaar” is aangegaan, is in dit verband onvoldoende. Dat beding ziet uitsluitend op de duur van de pachtovereenkomst en zondert dus hooguit de toepasselijkheid uit van de bepalingen van titel 5 van Boek 7 die daarop betrekking hebben. (Zelfs die bedoeling behoeven partijen niet te hebben gehad, omdat immers ook een reguliere pachtovereenkomst voor een kortere duur dan de wettelijke duur van 6 jaar worden aangegaan, zij het ook dat die kortere duur de goedkeuring van de grondkamer behoeft, artikel 7:325 lid 3 BW.) Een geliberaliseerde pachtovereenkomst veronderstelt dat met betrekking tot veel meer de pachter beschermende bepalingen tussen partijen is overeengekomen dat zij niet van toepassing zijn. Dat daarvan sprake is geweest, is door verpachter niet begrijpelijk toegelicht.

Centrale Grondkamer, beschikking van 17 oktober 2013, GP 11.716

[artikel 7:397, lid 1 BW]
[artikel 37, lid 2 Uitvoeringswet grondkamers]

Goedkeuring pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397, lid 1 BW betreffende een perceel land te Noord-Holland, groot 4.80.00 ha.

Ingevolge artikel 37, lid 2 van de Uitvoeringswet grondkamers bevat het beroepschrift de bezwaren tegen de beschikking, waarvan beroep, en de gevraagde beslissing. Blijkens zijn beroepschrift heeft de grief van pachter kennelijk betrekking op de wijze van totstandkoming van de onderhavige pachtovereenkomst en niet op goedkeuring daarvan bij de beschikking, waarvan beroep. Mitsdien is zijn beroep ongegrond.

Centrale Grondkamer, beschikking van 17 oktober 2013, GP 11.707

[artikel 7: 319 BW]

Goedkeuring pachtvereenkomst betreffende 16.47.70 ha land te Zuid-Holland.
Centraal staat de vraag of tussen partijen met betrekking tot vermeld land een pachtvereenkomst bestaat en zo ja, of de overeengekomen tegenprestatie niet hoger is dan de hoogst toelaatbare.

Met betrekking tot de eerstgenoemde vraag overweegt de Centrale Grondkamer dat de beoordeling van een geschil over het rechtskarakter van een overeenkomst de beantwoording van een rechtsvraag betreft, die bij uitsluiting is voorbehouden aan de bevoegde pachtrechter. De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, zijn evenwel gehouden deze rechtsvraag bij wijze van voorvraag te beantwoorden indien dit voor de beoordeling van het aan hen voorgelegde geschil noodzakelijk is. Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer dat appellanten met de onderhavige procedure kennelijk beoogd hebben een toetsing door de grondkamer, c.q. de Centrale Grondkamer, te bewerkstelligen van door partijen overeengekomen tegenprestatie aan de hoogst toelaatbare pachtprijs van het onderhavige perceel land. Hiervan kan slechts sprake zijn indien de tussen partijen bestaande overeenkomst is een pachtvereenkomst als bedoeld in artikel 7:311 BW. Derhalve acht de Centrale Grondkamer de beantwoording van voormelde rechtsvraag bij wijze van voorvraag in de gegeven omstandigheden noodzakelijk.

Mede gelet op overwegingen van het gerechtshof te 's-Gravenhage in haar arrest van 27 november 2012, welke in de beschikking worden geciteerd, is de Centrale Grondkamer van oordeel dat, indien de pachtrechter geroepen zou worden tot een oordeel over het rechtskarakter van de onderhavige rechtsverhouding tussen partijen, zij deze niet zou aanmerken als een pachtvereenkomst als bedoeld in artikel 7:311 BW. De door het gerechtshof te 's-Gravenhage toegekende vergoeding draagt immers het karakter van een schadevergoeding. Mitsdien heeft de grondkamer het inleidend verzoek van appellanten terecht niet-ontvankelijk verklaard.

Het hiervoor overwogene brengt mede dat het overigens door partijen aangevoerde hier geen bespreking meer behoeft.

Centrale Grondkamer, beschikking van 7 oktober 2013, GP 11.710

[artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet]

Goedkeuring pachtvereenkomst als bedoeld in artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet betreffende percelen weiland te Drenthe, tezamen groot 1.00.15 ha.

Tussenbeschikking

Indien zich in een procedure betreffende de herziening van een pachtprijs in het desbetreffende grondkamerdossier een op een herzieningsverzoek gegeven en op een taxatierapport van deskundigen gebaseerde onherroepelijke beschikking van die grondkamer betreffende het land in geschil bevindt dan gaat de Centrale Grondkamer, blijkens haar vaste jurisprudentie, hiervan, behoudens bijzondere omstandigheden die zich hier niet voordoen, uit. De onderhavige procedure betreft evenwel de goedkeuring van een pachtvereenkomst ingevolge artikel 158, lid 1 van de Landinrichtingswet. Voorts blijkt niet dat de door verpachtster overgelegde grondkamerbeschikking met bijbehorende taxatierapport c.a. -mede- betrekking heeft op het onderhavige pachtobject.

Indien deskundigen aanleiding zullen zien om in hun taxatierapport toepassing te geven aan de pachtnormen van 1995, dan ligt het naar het oordeel van de Centrale Grondkamer in de rede dat zij in dat verband mede acht zullen slaan op de regionorm voor de gemeente [...] van f 525,00 per ha per jaar (regionorm 2). Bij de toepassing van de pachtnormen van 1998 ligt het volgens de Centrale Grondkamer in de rede dat zij daarbij mede acht zullen slaan op de regionorm voor de gemeente [...] van f 840,00 per ha per jaar (regionorm 3a).

Volgt taxatie pachtprijs door deskundigen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 7 oktober 2013, GP 11.709

[artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet]

Goedkeuring pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet betreffende percelen weiland te Drenthe, tezamen groot 19.62.45 ha.

Tussenbeschikking

Indien zich in een procedure betreffende de herziening van een pachtprijs in het desbetreffende grondkamerdossier een op een herzieningsverzoek gegeven en op een taxatierapport van deskundigen gebaseerde onherroepelijke beschikking van die grondkamer betreffende het land in geschil bevindt, dan gaat de Centrale Grondkamer, blijkens haar vaste jurisprudentie, hiervan, behoudens bijzondere omstandigheden die zich hier niet voordoen, uit. De onderhavige procedure betreft evenwel de goedkeuring van een pachtovereenkomst ingevolge artikel 158, lid 1 van de Landinrichtingswet. Voorts blijkt niet dat de door verpachtster overgelegde grondkamerbeschikking met een tweetal taxatierapporten c.a. betrekking hebben op -een gedeelte van- het onderhavige pachtobject.

Indien deskundigen aanleiding zullen zien om in hun taxatierapport toepassing te geven aan de pachtnormen van 1995, dan ligt het naar het oordeel van de Centrale Grondkamer in de rede dat zij in dat verband mede acht zullen slaan op de regionorm voor de gemeente [...] van f 525,00 per ha per jaar (regionorm 2). Bij de toepassing van de pachtnormen van 1998 ligt het volgens de Centrale Grondkamer in de rede dat zij daarbij mede acht zullen slaan op de regionorm voor de gemeente [...] van f 840,00 per ha per jaar (regionorm 3a).

Volgt taxatie pachtprijs door deskundigen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 7 oktober 2013, GP 11.708

[artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet]

Goedkeuring pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet betreffende een perceel weiland te Drenthe, groot 11.37.95 ha.

Tussenbeschikking

Indien zich in een procedure betreffende de herziening van een pachtprijs in het desbetreffende grondkamerdossier een op een herzieningsverzoek gegeven en op een taxatierapport van deskundigen gebaseerde onherroepelijke beschikking van die grondkamer betreffende het land in geschil bevindt, dan gaat de Centrale Grondkamer, blijkens haar vaste jurisprudentie, hiervan, behoudens bijzondere omstandigheden die zich hier niet voordoen, uit. De onderhavige procedure betreft evenwel de goedkeuring van een pachtovereenkomst ingevolge artikel 158, lid 1 van de Landinrichtingswet. Voorts blijkt niet dat de door verpachtster overgelegde grondkamerbeschikking met een tweetal taxatierapporten c.a. betrekking hebben op -een gedeelte van- het onderhavige pachtobject.

Indien deskundigen aanleiding zullen zien om in hun taxatierapport toepassing te geven aan de pachtnormen van 1995, dan ligt het naar het oordeel van de Centrale Grondkamer in de rede dat zij in dat verband mede acht zullen slaan op de regionorm voor de gemeente [...] van f 525,00 per ha per jaar (regionorm 2). Bij de toepassing van de pachtnormen van 1998 ligt het volgens de Centrale Grondkamer in de rede dat zij daarbij mede acht zullen slaan op de regionorm voor de gemeente [...] van f 840,00 per ha per jaar (regionorm 3a).

Volgt taxatie pachtprijs door deskundigen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 2 september 2013, GP 11.720

[artikelen 390 en 391 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering]

Verzoek tot herroeping van de beschikking van de Centrale Grondkamer van 17 juli 2013, kenmerk GP 11.697.

De Uitvoeringswet grondkamers kent het rechtsmiddel van herroeping niet. Het gesloten stelsel van rechtsmiddelen -een uitgangspunt dat niet alleen in het burgerlijk procesrecht maar ook in het bestuursrecht geldt- en meer in het algemeen het beginsel van rechtszekerheid verzet zich ertegen dat een rechterlijke beslissing die tussen partijen rechtskracht heeft verkregen, die kracht naderhand zou kunnen verliezen zonder dat daarvoor een wettelijke grondslag valt aan te wijzen. Ten onrechte veronderstelt verzoeker dat artikel 390 e.v. van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering op procedures bij de grondkamer, althans de Centrale Grondkamer, van toepassing zouden zijn. De Centrale Grondkamer wijst op het opschrift van Boek I van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering waarvan artikel 390 e.v. deel uitmaken, namelijk: "De wijze van procederen voor de rechtbanken, de hoven en de Hoge Raad". De Centrale Grondkamer maakt geen deel uit van genoemde colleges. Omdat artikel 46 van de Uitvoeringswet grondkamers de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) buiten toepassing verklaart, biedt de herzieningsmogelijkheid van die wet (artikel 8:88 Awb) evenmin een mogelijkheid in de onderhavige procedure. Verzoeker kan in zijn verzoek niet worden ontvangen.

Ten overvloede voegt de Centrale Grondkamer aan het voorgaande nog toe dat verzoeker ten onrechte in zijn verzoekschrift vermeldt dat hij bij gelegenheid van de mondelinge behandeling van de zaak met kenmerk GP 11.697 op 8 juli 2013 de wraking van de Centrale Grondkamer heeft ingeroepen (verzoekschrift onder 5). Dat is niet juist. Verzoeker heeft bij gelegenheid van de mondelinge behandeling gezegd te overwegen om de deskundigen en de Centrale Grondkamer te wraken. Daarop heeft de voorzitter gezegd dat wraking van deskundigen een figuur is die de wet niet kent, maar dat wraking van de Centrale Grondkamer wel mogelijk is. Hij heeft daaraan toegevoegd dat de mondelinge behandeling mede bedoeld was om te onderzoeken of de bezwaren van verzoeker tegen het rapport van de deskundigen terecht zijn of niet en dat verzoeker ruimschoots de gelegenheid zou krijgen om zijn bezwaren mondeling toe te lichten. Hij heeft vervolgens aan verzoeker gevraagd of hij die gelegenheid wilde benutten en de beslissing of hij de Centrale Grondkamer zou wraken of niet, wilde uitstellen. Nadat verzoeker daarop instemmend had gereageerd, is de mondelinge behandeling voortgezet zonder dat verzoeker de Centrale Grondkamer heeft gewraakt. Ook na de zitting is van verzoeker geen wrakingsverzoek ontvangen.

Gelet op de kennelijke niet-ontvankelijkheid van verzoeker in zijn verzoek tot heropening is deze beschikking gegeven zonder dat de wederpartij om een reactie is gevraagd en ook zonder mondelinge behandeling van de zaak.

Verzoeker is niet-ontvankelijk in zijn verzoek.

Centrale Grondkamer, beschikkingen van 15 mei 2012 en 2 september 2013, GP 11.683 en GP 11.684

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprijzenbesluit 2007]

Herziening pachtprijs van een boerderij in Noord-Holland, totaal groot 30.05.87 ha.

De door partijen aangevoerde grieven hebben enkel betrekking op de door de grondkamer met ingang van 1 november 2009 bepaalde pachtprijs van het tot de boerderij behorende land en meer in het bijzonder op de door de grondkamer bepaalde vrije verkeerswaarde daarvan.

Tussenbeschikking d.d. 15 mei 2012

Bij de herziening van de pachtprijs van het land moet worden uitgegaan van de omschrijving daarvan in de door partijen gesloten pachtovereenkomst.

Bij de bepaling van de pachtprijs van het tot de onderhavige boerderij behorende land en in dat verband ook bij de bepaling van de vrije verkeerswaarde daarvan moeten de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, uitgaan van het land zoals bij het aangaan van de door partijen op

20 maart 1978 ondertekende en bij beschikking van de grondkamer voor Noord-Holland van 2 mei 1978 goedgekeurde pachtovereenkomst, ingaande op 1 november 1977, door verpachtster aan pachter ter beschikking is gesteld. De daaraan nadien door pachter voor zijn rekening aangebrachte veranderingen en verbeteringen dienen daarbij buiten beschouwing te blijven.

Anders dan pachter kennelijk veronderstelt zijn de eventuele vòòr 1 november 1977 door hem of zijn rechtsvoorgangers voor hun rekening aan het onderhavige land aangebrachte veranderingen en verbeteringen als gevolg van voormelde (nieuwe) pachtovereenkomst tussen partijen daarvan onderdeel geworden en dienen derhalve bij de bepaling van de onderhavige pachtprijs en in dat verband ook bij de bepaling van de vrije verkeerswaarde van dat land wel te worden betrokken.

Uit artikel 1, achtste gedachtestreepje, Pachtprijzenbesluit 2007 vloeit voort dat de omschrijving van het gebruik van het desbetreffende land in de tussen partijen bestaande pachtovereenkomst voor de bepaling van voormelde vrije verkeerswaarde in beginsel niet relevant is.

Voor zoveel nodig overweegt de Centrale Grondkamer nog dat, indien het feitelijk gebruik van het onderhavige land afwijkt van het indertijd door partijen overeengekomen gebruik, het in de rede ligt dat partijen ter zake een pachtwijzigingsovereenkomst sluiten en deze ter goedkeuring aan de bevoegde grondkamer zenden.

Volgt taxatie door deskundigen.

Eindbeschikking d.d. 2 september 2013

Indien hoger beroep wordt ingesteld van een beschikking van de grondkamer betreffende een herziening van de pachtprijs van land en in het grondkamerdossier zich een eerdere onherroepelijke op een taxatierapport van deskundigen van de grondkamer gebaseerde herzieningsbeschikking van die grondkamer bevindt, gaat de Centrale Grondkamer volgens haar vaste jurisprudentie hier in beroep van uit. Deskundigen hebben deze jurisprudentie in hun rapport in die zin genuanceerd dat zij in het onderhavige geval niet van de desbetreffende beschikking van de grondkamer zijn uitgegaan omdat deze naar hun mening op onjuiste uitgangspunten was gebaseerd. De Centrale Grondkamer volgt in de gegeven omstandigheden deskundigen.

Op de beide onderdelen van het pachtobject zijn verschillende pachtprijsregimes van toepassing, zodat de hoogst toelaatbare pachtprijs van die onderdelen afzonderlijk moet worden bepaald.

Uit de definitie van het begrip vrije verkeerswaarde in artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprijzenbesluit 2007 vloeit voort dat de omschrijving van het desbetreffende land in de tussen partijen bestaande pachtovereenkomst voor de bepaling van voormelde vrije verkeerswaarde in beginsel niet relevant is. Een en ander brengt mede dat het denkbaar is dat in het kader van de herziening van de pachtprijs van beide voormelde pachtobjecten de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, komen tot dezelfde vrije verkeerswaarde voor die beide pachtobjecten.

Centrale Grondkamer, beschikking van 17 juli 2013, GP 11.700

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van 5.37.70 ha bouwland in Zeeland.

Indien deskundigen blijkt dat partijen van mening verschillen over de vrije verkeerswaarde van land in geschil, stellen zij zelfstandig een onderzoek in naar de grondtransacties in het desbetreffende gebied en maken zij daarbij gebruik van de gegevens van Kadata waarin geen namen van partijen zijn vermeld maar wel beperkt kadastrale gegevens van de desbetreffende objecten. Indien zij daarvoor aanleiding zien, verrichten zij nader onderzoek naar bepaalde transacties en verrichten de daarvoor noodzakelijke aanvullende kadastrale recherche (kadastrale uittreksels, plankkaartjes en zo nodig leveringsakten).

Centrale Grondkamer, beschikking van 17 juli 2013, GP 11.699

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van 6.17.00 ha bouwland in Zeeland.

Met betrekking tot de volgorde van behandeling door de grondkamer van de bij haar ingekomen verzoeken bevat de Uitvoeringswet grondkamers geen voorschriften. Nu ook anderszins daarop geen wettelijke voorschriften van toepassing zijn en verpachter evenmin heeft gesteld noch anderszins is gebleken dat hij dientengevolge in zijn belangen is geschaad, treft de desbetreffende grief van verpachter geen doel.

Verpachter heeft voorts aangevoerd dat hij niet tijdig in de gelegenheid is gesteld om de taxatie door deskundigen van de grondkamer bij te wonen. Nog daargelaten de juistheid hiervan is hij, gelet op het feit dat hij zijn bezwaren in beroep kenbaar heeft kunnen maken, door de door hem beweerde onjuiste handelwijze evenwel niet zodanig in zijn procesbelang geschaad dat enkel dientengevolge de bestreden beschikking niet in stand kan blijven. Zijn grief ter zake treft dan ook geen doel.

Indien deskundigen blijkt dat partijen van mening verschillen over de vrije verkeerswaarde van land in geschil, stellen zij zelfstandig een onderzoek in naar de grondtransacties in het desbetreffende gebied en maken zij daarbij gebruik van de gegevens van Kadata waarin geen namen van partijen zijn vermeld maar wel beperkt kadastrale gegevens van de desbetreffende objecten. Indien zij daarvoor aanleiding zien, verrichten zij nader onderzoek naar bepaalde transacties en verrichten de daarvoor noodzakelijke aanvullende kadastrale recherche (kadastrale uittreksels, plankaartjes en zo nodig leveringsakten).

Centrale Grondkamer, beschikking van 17 juli 2013, GP 11.698

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van 6.17.90 ha bouwland in Zeeland.

Indien deskundigen blijkt dat partijen van mening verschillen over de vrije verkeerswaarde van land in geschil, stellen zij zelfstandig een onderzoek in naar de grondtransacties in het desbetreffende gebied en maken zij daarbij gebruik van de gegevens van Kadata waarin geen namen van partijen zijn vermeld maar wel beperkt kadastrale gegevens van de desbetreffende objecten. Indien zij daarvoor aanleiding zien, verrichten zij nader onderzoek naar bepaalde transacties en verrichten de daarvoor noodzakelijke aanvullende kadastrale recherche (kadastrale uittreksels, plankaartjes en zo nodig leveringsakten).

Centrale Grondkamer, beschikking van 17 juli 2013, GP 11.697

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van 6.52.50 ha bouwland in Zeeland.

Met betrekking tot de volgorde van behandeling door de grondkamer van de bij haar ingekomen verzoeken bevat de Uitvoeringswet grondkamers geen voorschriften. Nu ook anderszins daarop geen wettelijke voorschriften van toepassing zijn en verpachter evenmin heeft gesteld noch anderszins is gebleken dat hij dientengevolge in zijn belangen is geschaad, treft de desbetreffende grief van verpachter geen doel.

Verpachter heeft voorts aangevoerd dat hij niet tijdig in de gelegenheid is gesteld om de taxatie door deskundigen van de grondkamer bij te wonen. Nog daargelaten de juistheid hiervan is hij, gelet op het feit dat hij zijn bezwaren in beroep kenbaar heeft kunnen maken, door de door hem beweerde onjuiste handelwijze evenwel niet zodanig in zijn procesbelang geschaad dat enkel dientengevolge de bestreden beschikking niet in stand kan blijven. Zijn grief ter zake treft dan ook geen doel.

Indien deskundigen blijkt dat partijen van mening verschillen over de vrije verkeerswaarde van land in geschil, stellen zij zelfstandig een onderzoek in naar de grondtransacties in het desbetreffende gebied en maken zij daarbij gebruik van de gegevens van Kadata waarin geen namen van partijen zijn

vermeld maar wel beperkt kadastrale gegevens van de desbetreffende objecten. Indien zij daarvoor aanleiding zien, verrichten zij nader onderzoek naar bepaalde transacties en verrichten de daarvoor noodzakelijke aanvullende kadastrale recherche (kadastrale uittreksels, plankaartjes en zo nodig leveringsakten).

Centrale Grondkamer, beschikking van 10 juni 2013, GP 11.705

[artikel 7:319 BW]

[artikel 7:685 BW]

Goedkeuring van pachtovereenkomst betreffende een hoeve in Gelderland, totaal groot 42.04.00 ha.

De door pachters aangevoerde grieven hebben enkel betrekking op de door de grondkamer ongewijzigd goedgekeurde pachtprijs in de onderhavige pachtovereenkomst.

Ingevolge artikel 36, lid 1, van de Uitvoeringswet grondkamers staat behoudens het in het derde lid bepaalde, aan partijen, belanghebbenden, alsmede aan de verzoeker binnen een maand, nadat de beschikking aan hen is verzonden, beroep open bij de Centrale Grondkamer. Lid 3 van genoemd artikel bepaalt dat geen beroep door de pachter of de verpachter kan worden ingesteld indien de pachtovereenkomst of een overeenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst dan wel het ontwerp van een van deze overeenkomsten ongewijzigd wordt goedgekeurd.

De situatie van artikel 36, lid 1 van de Uitvoeringswet grondkamers is hier naar de letter niet van toepassing, nu de grondkamer de overeenkomst niet ongewijzigd heeft goedgekeurd. De Centrale Grondkamer ziet echter aanleiding de onderhavige situatie wat betreft het beroep van pachters hiermee gelijk te stellen, nu de toegepaste wijziging niet ten nadele van pachters strekt en enkel heeft gediend om de overeenkomst in overeenstemming met de eisen van de wet te brengen. Deze zienswijze is in overeenstemming met die zoals verwoord in de beschikking van de Centrale Grondkamer van 8 september 2011, kenmerk GP 11.663.

Pachters hebben in hun beroepschrift aangevoerd dat er gegronde redenen zijn om dit appelverbod te doorbreken. Zij hebben daartoe gesteld dat de grondkamer in strijd met het bepaalde in artikel 7:319, lid 1 sub a BW het Pachtprizenbesluit ten onrechte niet in aanmerking heeft genomen. Het buiten toepassing laten van het Pachtprizenbesluit is naar hun mening grond om hoger beroep van de bestreden beschikking mogelijk te maken. Zij vragen in dit verband aandacht voor het arrest van de Hoge Raad van 27 maart 1998, NJ 1998, nummer 553, alsmede voor de conclusie van de advocaat-generaal.

Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer het navolgende.

De Hoge Raad acht hoger beroep en cassatie wel mogelijk als de rechter buiten het toepassingsbereik van artikel 7:685 BW is getreden, het artikel ten onrechte buiten toepassing is gelaten (HR 12 maart 1982, NJ 1983, 1818) of zulke fundamentele rechtsbeginselen zijn geschonden dat niet kan worden gesproken van een eerlijke en onpartijdige behandeling van de zaak. Verkeerde toepassing van artikel 7:685 BW is geen beroepsgrond (vgl. HR 27 maart 1998, NJ 1998, 553).

De Centrale Grondkamer is van oordeel dat voormelde "doorbrekingsjurisprudentie" ook toepassing kan vinden in een zaak als de onderhavige. Zoals hiervoor reeds overwogen hebben pachters in dit verband gesteld dat de grondkamer het Pachtprizenbesluit buiten toepassing heeft gelaten. Mede gelet op voormelde jurisprudentie van de Hoge Raad, zijn zij naar het oordeel van de Centrale Grondkamer in zoverre ontvankelijk in hun hoger beroep.

In hun materiële toelichting hierop stellen pachters dat, nu de pachtprijs in de pachtovereenkomst is uitgesplitst in drie onderdelen -grond, woning en gebouwen-, deze drie onderdelen door de grondkamer met toepassing van het Pachtprizenbesluit hadden moeten worden getoetst, waarbij zij hebben aangevoerd dat met name de hoogte van de tegenprestatie voor de woning niet in overeenstemming is met het Pachtprizenbesluit. Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer blijkt hieruit dat naar de mening van pachters het Pachtprizenbesluit onjuist is toegepast. Van het buiten toepassing laten van het Pachtprizenbesluit zoals door pachters aangevoerd is derhalve geen sprake zodat hun beroep op het doorbreken van het appelverbod ongegrond is.

De Centrale Grondkamer verwerpt het beroep.

Centrale Grondkamer, beschikking van 10 juni 2013, GP 11.704

[artikel 7:397, lid 2 BW]

Goedkeuring van pachtvereenkomst als bedoeld in artikel 7:397, lid 2 BW betreffende percelen land in Zuid-Holland, tezamen groot 10.75.00 ha, zulks voor de duur van 30 jaar.

De grondkamer heeft artikel 4 van de pachtvereenkomst, welk artikel betrekking had op de herziening van de pachtprijs geschrapt, terwijl zij ook goedkeuring heeft onthouden aan de door verpachters als alternatief voorgestelde versie daarvan. Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer:

“De Centrale Grondkamer kan de grondkamer in zoverre volgen dat ook zij van oordeel is dat de door verpachters als alternatief voorgestelde versie van artikel 4 van de onderhavige pachtvereenkomst niet ongewijzigd kan worden goedgekeurd. Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer had de grondkamer, alvorens over te gaan tot schrapping van voormeld artikel, moeten nagaan of haar bezwaren niet door wijziging daarvan waren te ondervangen (Centrale Grondkamer 24 september 1982, Agrarisch Recht 1983/3613). Nu hiervan niet is gebleken, kan alleen hierom al de bestreden beschikking niet in stand blijven en zal de Centrale Grondkamer overeenkomstig het subsidiaire verzoek van verpachters met toepassing van artikel 38, lid 2 van de Uitvoeringswet grondkamers doen hetgeen de grondkamer had behoren te doen. Daartoe heeft de Centrale Grondkamer ambtshalve voormelde mondelinge behandeling gelast.”

Ter zitting is door de Centrale Grondkamer een wijziging van artikel 4 voorgesteld, waarvan de gemachtigde van verpachters heeft verklaard dat deze recht doet aan de bedoeling van partijen. De Centrale Grondkamer wijzigt artikel 4 dienovereenkomstig.

Centrale Grondkamer, beschikkingen van 29 mei 2012 en 3 juni 2013, GP 11.687

[artikel 7:333, lid 2 BW)

Herziening pachtprijs van percelen land voor de aspergeteelt, groot 2.70.00 ha en percelen land voor de boomkwekerij, groot 1.50.00 ha, in Utrecht.

Tussenbeschikking 29 mei 2012

In haar beschikking van 24 november 2011, kenmerk GP 11.653 (pachter/verpachter) heeft de Centrale Grondkamer met betrekking tot het in die zaak door deskundigen aan haar uitgebrachte rapport -voor zover te dezen relevant- het navolgende overwogen:

“.....

In onderdeel 3 van “Bijzonderheden” van hun rapport hebben deskundigen vermeld dat in eerdere uitspraken van de Centrale Grondkamer de teelt van asperges is aangemerkt als grove tuinbouw.

In onderdeel 4 van “Bijzonderheden” hebben deskundigen voorts vermeld dat het Pachtnormenbesluit 1977 met ingang van 31 oktober 1995 is ingetrokken en noch het toen van kracht geworden Pachtnormenbesluit 1995 (hetwelk bij ministerieel besluit van 10 juli 2007 is ingetrokken), noch het thans vigerende Pachtprizenbesluit 2007 -zowel wat de tekst van deze besluiten betreft als wat de toelichting daarop aangaat- aanwijzingen c.q. richtlijnen bevatten voor een andere waardering van voor de teelt van asperges in gebruik zijnde grond dan als tuinland. Deskundigen hebben daarom het litigieuze perceelsgedeelte als tuinland gewaardeerd. De Centrale Grondkamer acht voormelde zienswijze van deskundigen juist en zal deze volgen.
.....”

De Centrale Grondkamer ziet thans geen aanleiding om op voormeld oordeel terug te komen. De desbetreffende grief van pachter treft derhalve geen doel.

Volgt taxatie van de hoogst toelaatbare pachtprijs van het land met ingang van 1 januari 2010.

Eindbeschikking d.d. 3 juni 2013

Herziening pachtprijs van de onderhavige percelen land.

Centrale Grondkamer, beschikkingen van 6 september 2012 en 30 mei 2013, GP 11.689 en GP 11.690

Herziening pachtprijs van een hoeve in Overijssel, totaal groot 29.35.00 ha.

[artikel 7:333, lid 3 BW]

Tussenbeschikking d.d. 6 september 2012

Nog daargelaten de juistheid van het door verpachters aangevoerde, dat de beschikking van de grondkamer is gegeven ten aanzien van verpachters van 52/100 deel van het verpachte object en dat de overige medeverpachters, tezamen verpachters van 48/100 deel, noch in eerste instantie zijn opgeroepen noch in de gegeven beschikking zijn betrokken, overweegt de Centrale Grondkamer dienaangaande het navolgende.

Gelet op het feit dat (mede)verpachters hun bezwaren tegen de litigieuze beschikking in beroep kenbaar hebben kunnen maken en de hierna te nemen beslissing, zijn zij door de door hen beweerde onjuiste handelwijze van de grondkamer evenwel niet zodanig in hun procesbelang geschaad dat enkel dientengevolge de bestreden beschikking niet in stand kan blijven. Voor zover de (mede)verpachters door de grondkamer ten onrechte niet zijn gehoord, is dat in de onderhavige procedure in beroep hersteld. De desbetreffende grief van verpachters treft dan ook geen doel.

Volgt taxatie van de pachtprijs van de bedrijfsgebouwen en het land.

Eindbeschikking d.d. 30 mei 2013

Herziening pachtprijs in de onderhavige pachtovereenkomst.

Centrale Grondkamer, beschikking van 19 december 2012, GP 11.701

[artikel 7:325, lid 4 BW]

[artikel 36, lid 3 Uitvoeringswet grondkamers]

Verzoek om goedkeuring van pachtovereenkomst betreffende percelen bouwland in Limburg, tezamen groot 15.70.20 ha, zulks voor de duur van één jaar.

Artikel 36, lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers bepaalt onder meer dat door de pachter of de verpachter geen beroep kan worden ingesteld indien de pachtovereenkomst ongewijzigd wordt goedgekeurd. Genoemde uitzondering op de regel vervat in artikel 36, lid 1 van genoemde wet mag niet naar analogie worden toegepast op beschikkingen van de grondkamer waarbij op grond van artikel 7:325, lid 4 BW de korte duur van een pachtovereenkomst is goedgekeurd, zoals in casu door de grondkamer bij voormelde beschikking is gedaan.

Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van bijzondere omstandigheden van het geval zoals bedoeld in artikel 7:325, lid 4 BW dienen de omstandigheden bij het ingaan van de overeengekomen of beoogde korte duur te worden bezien.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer moet voormelde door partijen overeengekomen koopprijs in de gegeven omstandigheden worden aangemerkt als een koopprijs van genoemd land in pachtvrije toestand, hetgeen overigens als zodanig door pachter in de stukken noch anderszins is bestreden. Het ligt dan ook in de rede dat de koper van dit land als gevolg van de betaling van een dergelijke koopprijs na aankoop daarvan de vrije beschikking daarover wenste te hebben dan wel in voorkomende gevallen het gebruik daarvan slechts voor een concrete korte periode, in casu één jaar, aan een ander, in casu de voormalige eigenaar, af wilde staan middels een daartoe strekkende pachtovereenkomst.

Voormelde omstandigheden zijn dientengevolge naar het oordeel van de Centrale Grondkamer aan te merken als bijzondere omstandigheden als bedoeld in artikel 7:324, lid 4 BW, welke de goedkeuring van de overeengekomen korte duur rechtvaardigen, terwijl de algemene belangen van de landbouw daardoor niet worden geschaad.

Centrale Grondkamer, beschikking van 26 november 2012, GP 11.686

[artikel 7:319 BW]

[artikel 36, lid 1 Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel 37, lid 2 Uitvoeringswet grondkamers]

Goedkeuring van schriftelijk vastgelegde pachtovereenkomst met betrekking tot ongeveer 3.00.00 ha landbouwgrond in Noord-Holland.

De intrekking van het beroep door verpachters brengt mee dat aan hun beroep de gronden zijn komen te ontvallen zodat dit beroep moet worden verworpen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 5 november 2012, GP 11.682

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening van pacht prijs van tot een hoeve in Overijssel behorende bedrijfsgebouwen, totaal groot 40.14.71 ha.

Tussenbeschikking 12 april 2012

Partijen hebben in het verleden een pachtwijzigingsovereenkomst ondertekend die is goedgekeurd door de grondkamer en waarin partijen een wijziging in de bedrijfsvoering van pachter zijn overeengekomen, onder meer inhoudende dat het melkveebedrijf wordt beëindigd. In dat verband zijn partijen in onderdeel 4 van het hoofdstuk "Bedrijfsvoering" van genoemde pachtwijzigingsovereenkomst het volgende overeengekomen:

"De huidige pacht prijs voor woning, bedrijfsgebouwen en gronden blijft gehandhaafd, ongeacht de gehanteerde bedrijfsvoering. Deze prijs zal periodiek worden aangepast aan de op dat moment geldende pacht normen. De gewijzigde bedrijfsvoering en de daarmee annex gewijzigde gebruik van de bedrijfsgebouwen zal nu en in de toekomst niet van invloed zijn op de pacht prijsbepaling van de bedrijfsgebouwen en gronden. Immers, de verpachter heeft de voor de melkveehouderij bestemde ligboxstal en bijgebouwen aan de pachter ter beschikking gesteld".

Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer het volgende.

De beoordeling van geschillen betreffende de interpretatie van een pacht(wijzigings)overeenkomst als de onderhavige betreft de beantwoording van een rechtsvraag welke bij uitsluiting is voorbehouden aan de bevoegde pacht rechter.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, zijn evenwel gehouden deze rechtsvraag bij wijze van voorvraag te beantwoorden indien dit voor de beoordeling van het onderhavige geschil noodzakelijk is. De Centrale Grondkamer is van oordeel dat te dezen van een dergelijke noodzaak sprake is.

De Centrale Grondkamer verstaat voormeld onderdeel van de onderhavige pachtwijzigingsovereenkomst aldus dat partijen hiermede hebben beoogd te bewerkstelligen dat de ten tijde van de wijziging van de bedrijfsvoering door pachter tussen hen geldende pacht prijs van -onder meer- de bedrijfsgebouwen niet door de beëindiging van het melkveebedrijf zou worden beïnvloed. In dat verband zijn partijen overeengekomen dat deze pacht prijs periodiek zal worden aangepast aan de op dat moment geldende pacht normen, waarbij de gewijzigde bedrijfsvoering en het daarmee annex gewijzigde gebruik van die bedrijfsgebouwen nu en in de toekomst niet van invloed zullen zijn op de pacht prijsbepaling van -onder meer- de bedrijfsgebouwen.

Uit de stukken, waaronder die in eerste aanleg, blijkt dat de grondkamer bij haar (onherroepelijke) beschikking van 11 januari 2001 de door partijen in een door hen getekende pachtwijzigingsovereenkomst, houdende een wijziging van de pacht prijs van de onderhavige hoeve ingevolge de op 31 oktober 1998 in werking getreden wijziging van het Pacht normenbesluit 1995 heeft gewijzigd. Aan deze beschikking van de grondkamer ligt een door een deskundige van de grondkamer aan haar uitgebracht taxatierapport ten grondslag, waarin de pacht prijs van de bedrijfsgebouwen -zulks in afwijking van de door partijen overeengekomen pacht prijs- is getaxeerd.

Ingevolge artikel 19, lid 1 juncto lid 4 van de Pachtwet is deze pachtprijs van de onderhavige bedrijfsgebouwen met toepassing van de op 31 oktober 2001 in werking getreden wijziging van het Pachtnormenbesluit 1995 van rechtswege verhoogd met 16,5% met ingang van 1 mei 2002. Dit uitgaande van gelijkblijvende doelmatigheid daarvan (zie Stb. 2001, 509, blz. 14).

Ingevolge artikel 7:333, lid 1 juncto lid 4 BW is de pachtprijs van de onderhavige bedrijfsgebouwen met toepassing van artikel 20, lid 1 van het op 1 september 2007 in werking getreden Pachtprizenbesluit 2007 juncto artikel 4 van de Uitvoeringsregeling pacht met ingang van 1 mei 2008 van rechtswege gewijzigd (verhoogd) met 15,25%. Vervolgens is met ingang van 1 september 2009 een wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007 c.a. in werking getreden, als gevolg waarvan voormelde pachtprijs van rechtswege met ingang van 1 mei 2010 is gewijzigd (verhoogd) met 3,24%. In voornoemde regelingen is niet met zoveel woorden vermeld dat de daarin opgenomen wijziging van de pachtprijs van bedrijfsgebouwen van rechtswege enkel geldt bij gelijkblijvende doelmatigheid van die bedrijfsgebouwen. Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer moet echter worden verondersteld dat zulks wel de bedoeling van de wetgever is geweest omdat, indien hier niet van zou worden uitgegaan, dit tot gevolg zou hebben dat de pachtprijs van bedrijfsgebouwen zou stijgen naar mate deze ouder en dientengevolge veelal minder doelmatig zouden worden.

Om de doelmatigheid van de onderhavige bedrijfsgebouwen op de hiervoor vermelde tijdstippen van herziening van de pachtprijs daarvan te kunnen beoordelen acht de Centrale Grondkamer een bezichtiging van de situatie ter plaatse door haar deskundigen noodzakelijk.

Eindbeschikking 5 november 2012

Taxatie van pachtprijs van tot de onderhavige hoeve behorende bedrijfsgebouwen.
Volgt vernietiging van de beschikking, waarvan beroep.

Centrale Grondkamer, beschikking van 15 oktober 2012, GP 11.693

[artikel 7:397, lid 2 BW]

Goedkeuring van geliberaliseerde pachtovereenkomst met een duur van 7 jaren betreffende percelen bouwland in Groningen, groot 6.05.00 ha.

Voor de hoogst toelaatbare pachtprijs in de onderhavige pachtovereenkomst is de desbetreffende regionorm bepalend.

Centrale Grondkamer, beschikking van 13 september 2012, GP 11.696

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Noord-Brabant, groot 2.26.97 ha.

In beroep is aan de orde de beantwoording van de aanvraag of de in een eerdere pachtwijzigingsovereenkomst door partijen overeengekomen pachtprijs een afstand inhoudt van hun recht om aan de grondkamer herziening te verzoeken en zich mitsdien niet verdraagt met het inleidend verzoek van verpachtster in deze procedure.

In zijn beroepschrift heeft pachter deze aanvraag bevestigend beantwoord. Verpachtster heeft deze zienswijze van pachter niet bestreden.

Een en ander brengt de Centrale Grondkamer tot het oordeel dat in de gegeven omstandigheden de redelijkheid en billijkheid geen herziening van de onderhavige pachtprijs zoals door verpachtster gevraagd verlangen, terwijl deze evenmin door gewijzigde omstandigheden wordt gerechtvaardigd. Dientengevolge moet het inleidend verzoek van verpachtster alsnog worden afgewezen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 13 september 2012, GP 11.695

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 36, lid 3 Uitvoeringswet grondkamers]

Herziening pachtprijs van een boerderij in Utrecht, totaal groot 22.70.00 ha.

Het inleidende verzoek van pachters is door de grondkamer terecht aangemerkt als een verzoek om herziening van de eerder door haar na toetsing aan de op 1 september 2009 in werking getreden wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007 ongewijzigd goedgekeurde door partijen overeengekomen pachtprijs. Ingevolge artikel 36, lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers kon door geen van beide partijen tegen de desbetreffende beschikking beroep bij de Centrale Grondkamer worden ingesteld. Pachters hebben door indiening van voormeld verzoek kennelijk getracht een voor beroep vatbare beschikking van de grondkamer betreffende de toetsing met toepassing van de pachtnormen van 2009 van de eerder door hen met verpachtster overeengekomen pachtprijs in voormelde pachtwijzigingsovereenkomst te verkrijgen. De Centrale Grondkamer acht deze veronderstelling des te meer aannemelijk nu pachters in genoemd inleidend verzoek enkel als reden hebben vermeld de "wijziging van het pachtprizenbesluit" waarmee zij in de gegeven omstandigheden enkel gedoeld kunnen hebben op de op 1 september 2009 in werking getreden wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007. Van andere gewijzigde omstandigheden dan wel enigerlei aanleiding voor toepassing van de redelijkheid en billijkheid als bedoeld in artikel 7:333, lid 2 BW wordt door hen in hun inleidend verzoek noch anderszins melding gemaakt. De Centrale Grondkamer ziet in deze handelwijze van pachters die kennelijk ten doel heeft om het appelverbod zoals neergelegd in artikel 36, lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers te ontgaan, grond voor afwijzing van hun desbetreffende inleidend verzoek.

Centrale Grondkamer, beschikking van 13 september 2012, GP 11.688

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Gelderland, tezamen groot 25.38.50 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 6 september 2012, GP 11.689 en GP 11.690

[artikel 7:333, lid 3 BW]

[artikel 34, lid 2 Uitvoeringswet grondkamers]

Herziening pachtprijs van een hoeve in Overijssel, groot 29.35.00 ha.

Tussenbeschikking

Ingevolge artikel 34, lid 2 van de Uitvoeringswet grondkamers wordt een expeditie van de beschikking van de grondkamer aan partijen en belanghebbenden toegezonden. Uit de stukken in eerste aanleg blijkt niet of en aan welke van voormelde (mede)verpachters de beschikking, waarvan beroep, is toegezonden.

Verpachters hebben aangevoerd dat een aantal (mede)verpachters noch in eerste instantie zijn opgeroepen noch in de beschikking van de grondkamer zijn betrokken. Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer het volgende.

Gelet op het feit dat (mede)verpachters hun bezwaren tegen de litigieuze beschikking in beroep kenbaar hebben kunnen maken en de hierna te nemen beslissing, zijn zij door de door hen beweerde onjuiste handelwijze van de grondkamer evenwel niet zodanig in hun procesbelang geschaad dat enkel dientengevolge de bestreden beschikking niet in stand kan blijven. Voor zover de (mede)verpachters door de grondkamer ten onrechte niet zijn gehoord, is dat in de onderhavige procedure in beroep hersteld. De desbetreffende grief van verpachters treft dan ook geen doel.

De Centrale Grondkamer bepaalt dat deskundigen de tot de pachtprijs van de hoeve behorende bedrijfsgebouwen en het daartoe behorende land met ingang van 22 februari 2012 zullen taxeren.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.677

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Noord-Brabant, groot 12.92.85 ha in totaal.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.676

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Noord-Brabant, groot 4.57.90 ha in totaal.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.675

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Noord-Brabant, groot 14.79.85 ha in totaal.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.674

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Noord-Brabant, groot 3.10.40 ha in totaal.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.673

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Noord-Brabant, groot 4.14.30 ha in totaal.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.672

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Noord-Brabant, groot 2.34.45 ha in totaal.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.671

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Noord-Brabant, groot 36.00.83 ha in totaal.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.670

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Noord-Brabant, groot 14.98.40 ha in totaal.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.669

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Noord-Brabant, groot 3.81.90 ha in totaal.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.668

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Noord-Brabant, groot 4.54.40 ha in totaal.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.667

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Noord-Brabant, groot 4.01.10 ha in totaal.

Centrale Grondkamer, beschikking van 11 juni 2012, GP 11.681

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 2 Pachtprijzenbesluit 2007]

[artikel 2a Pachtprijzenbesluit 2007]

[artikel 3 Pachtprijzenbesluit 2007]

[artikel 3 Uitvoeringsregeling Pacht]

[artikel 4 Uitvoeringsregeling Pacht]

Herziening van de pachtprijs van een boerderij in Noord-Brabant, groot 56.68.60 ha.

Tussenbeschikking d.d. 20 december 2011

Volgens vaste rechtspraak van de Centrale Grondkamer is de grondkamer in geval van een verzoek van de verpachter om herziening van de pachtprijs gehouden de bestaande pachtprijs (van een perceel land) te verhogen tot de hoogst toelaatbare, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich daartegen verzetten (bijvoorbeeld Centrale Grondkamer 28 mei 1996, Pr augustus 1996, 2, Menten/Behlau).

De Centrale Grondkamer geeft in haar beschikking aan op welke wijze de hoogst toelaatbare pachtprijs van het tot de onderhavige boerderij behorende land, bedrijfsgebouwen en woning moet worden bepaald.

Volgt taxatie door deskundigen van de hoogst toelaatbare pachtprijs van de onderhavige boerderij.

Eindbeschikking d.d. 11 juni 2012

Volgt vernietiging van de bestreden beschikking met bepaling van de pachtprijs overeenkomstig het deskundigenrapport.

Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.661

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprijzenbesluit 2007]

Herziening van de pachtprijs van percelen uiterwaardgrond in Gelderland, tezamen groot 5.93.00 ha.

Tussenbeschikking d.d. 19 januari 2012

Blijkens artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprijzenbesluit 2007 wordt onder vrije verkeerswaarde verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dient zich bij de bepaling van de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te oriënteren op de desbetreffende waarde van vergelijkbare objecten en daartoe -indien en voor zover beschikbaar- de in de openbare registers geregistreerde verkooptransacties van vergelijkbare objecten te raadplegen. De uitkomsten van een ander dienen

concreet en kenbaar voor partijen te worden verwoord in de desbetreffende beschikking dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van de door de grondkamer, dan wel de Centrale Grondkamer, ingeschakelde deskundigen. Indien geen vergelijkingstransacties als vorenbedoeld beschikbaar zijn, moet in de desbetreffende beschikking, dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van deskundigen, worden aangegeven op welke -andere- wijze de daarin vermelde waardering tot stand is gekomen. Weliswaar kan bij een taxatie als hier bedoeld ook een rol spelen de intuïtieve inschatting van deskundigen, maar dat neemt niet weg dat deskundigen gehouden zijn om hun oordeel over de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te objectiveren en aldus zoveel als mogelijk inzicht te geven in de wijze waarop de taxatie tot stand is gekomen en aldus die taxatie voor partijen en voor de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, aanvaardbaar en controleerbaar te maken. De hiervoor bedoelde maatstaf sluit aan bij de maatstaf die de Centrale Grondkamer in haar beschikking van 14 januari 2005, V 1680, heeft geformuleerd voor een taxatie van de werkelijke waarde in de zin van artikel 56c, lid 2 van de Pachtwet (oud), welke bepaling grotendeels overeenstemt met het huidige artikel 7:379, lid 2 BW.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer voldoet het rapport van deskundigen wat betreft de daarin getaxeerde vrije verkeerswaarde van de percelen land ten behoeve van de pachtprijs taxatie daarvan naar de opeenvolgende pachtnormen niet aan de hiervoor vermelde maatstaf.

Deskundigen wordt opgedragen om alsnog een rapport uit te brengen aan de Centrale Grondkamer met een taxatie van de vrije verkeerswaarde van de percelen land die voldoet aan voormelde maatstaf.

Eindbeschikking d.d. 29 mei 2012

Volgt vernietiging van de bestreden beschikking met bepaling van de pachtprijs.

Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.660

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

Herziening van de pachtprijs van een perceel uiterwaardgrond in Gelderland, groot 2.04.00 ha.

Tussenbeschikking d.d. 19 januari 2012

Blijkens artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprizenbesluit 2007 wordt onder vrije verkeerswaarde verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dient zich bij de bepaling van de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te oriënteren op de desbetreffende waarde van vergelijkbare objecten en daartoe -indien en voor zover beschikbaar- de in de openbare registers geregistreerde verkooptransacties van vergelijkbare objecten te raadplegen. De uitkomsten van een ander dienen concreet en kenbaar voor partijen te worden verwoord in de desbetreffende beschikking dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van de door de grondkamer, dan wel de Centrale Grondkamer, ingeschakelde deskundigen. Indien geen vergelijkingstransacties als vorenbedoeld beschikbaar zijn, moet in de desbetreffende beschikking, dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van deskundigen, worden aangegeven op welke -andere- wijze de daarin vermelde waardering tot stand is gekomen. Weliswaar kan bij een taxatie als hier bedoeld ook een rol spelen de intuïtieve inschatting van deskundigen, maar dat neemt niet weg dat deskundigen gehouden zijn om hun oordeel over de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te objectiveren en aldus zoveel als mogelijk inzicht te geven in de wijze waarop de taxatie tot stand is gekomen en aldus die taxatie voor partijen en voor de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, aanvaardbaar en controleerbaar te maken. De hiervoor bedoelde maatstaf sluit aan bij de maatstaf die de Centrale Grondkamer in haar beschikking van 14 januari 2005, V 1680, heeft geformuleerd voor een taxatie van de werkelijke waarde in de zin van artikel 56c, lid 2 van de Pachtwet (oud), welke bepaling grotendeels overeenstemt met het huidige artikel 7:379, lid 2 BW.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer voldoet het rapport van deskundigen wat betreft de daarin getaxeerde vrije verkeerswaarde van het perceel land ten behoeve van de pachtprijsaxatie daarvan naar de opeenvolgende pachtnormen niet aan de hiervoor vermelde maatstaf.

Deskundigen wordt opgedragen om alsnog een rapport uit te brengen aan de Centrale Grondkamer met een taxatie van de vrije verkeerswaarde van het perceel land die voldoet aan voormelde maatstaf.

Eindbeschikking d.d. 29 mei 2012

Volgt bevestiging van de bestreden beschikking.

Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.659

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

Herziening van de pacht prijs van een perceel uiterwaardgrond in Gelderland, groot 4.86.00 ha.

Tussenbeschikking d.d. 19 januari 2012

Blijkens artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprizenbesluit 2007 wordt onder vrije verkeerswaarde verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dient zich bij de bepaling van de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te oriënteren op de desbetreffende waarde van vergelijkbare objecten en daartoe -indien en voor zover beschikbaar- de in de openbare registers geregistreerde verkooptransacties van vergelijkbare objecten te raadplegen. De uitkomsten van een ander dienen concreet en kenbaar voor partijen te worden verwoord in de desbetreffende beschikking dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van de door de grondkamer, dan wel de Centrale Grondkamer, ingeschakelde deskundigen. Indien geen vergelijkingstransacties als vorenbedoeld beschikbaar zijn, moet in de desbetreffende beschikking, dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van deskundigen, worden aangegeven op welke -andere- wijze de daarin vermelde waardering tot stand is gekomen. Weliswaar kan bij een taxatie als hier bedoeld ook een rol spelen de intuïtieve inschatting van deskundigen, maar dat neemt niet weg dat deskundigen gehouden zijn om hun oordeel over de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te objectiveren en aldus zoveel als mogelijk inzicht te geven in de wijze waarop de taxatie tot stand is gekomen en aldus die taxatie voor partijen en voor de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, aanvaardbaar en controleerbaar te maken. De hiervoor bedoelde maatstaf sluit aan bij de maatstaf die de Centrale Grondkamer in haar beschikking van 14 januari 2005, V 1680, heeft geformuleerd voor een taxatie van de werkelijke waarde in de zin van artikel 56c, lid 2 van de Pachtwet (oud), welke bepaling grotendeels overeenstemt met het huidige artikel 7:379, lid 2 BW.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer voldoet het rapport van deskundigen wat betreft de daarin getaxeerde vrije verkeerswaarde van het perceel land ten behoeve van de pachtprijsaxatie daarvan naar de opeenvolgende pachtnormen niet aan de hiervoor vermelde maatstaf.

Deskundigen wordt opgedragen om alsnog een rapport uit te brengen aan de Centrale Grondkamer met een taxatie van de vrije verkeerswaarde van het perceel land die voldoet aan voormelde maatstaf.

Eindbeschikking d.d. 29 mei 2012

Volgt bevestiging van de bestreden beschikking.

Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.658

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

Herziening van de pacht prijs van een perceel uiterwaardgrond in Gelderland, groot 4.68.00 ha.

Tussenbeschikking d.d. 19 januari 2012

Blijkens artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprizenbesluit 2007 wordt onder vrije verkeerswaarde verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dient zich bij de bepaling van de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te oriënteren op de desbetreffende waarde van vergelijkbare objecten en daartoe -indien en voor zover beschikbaar- de in de openbare registers geregistreerde verkooptransacties van vergelijkbare objecten te raadplegen. De uitkomsten van een ander dienen concreet en kenbaar voor partijen te worden verwoord in de desbetreffende beschikking dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van de door de grondkamer, dan wel de Centrale Grondkamer, ingeschakelde deskundigen. Indien geen vergelijkingstransacties als vorenbedoeld beschikbaar zijn, moet in de desbetreffende beschikking, dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van deskundigen, worden aangegeven op welke -andere- wijze de daarin vermelde waardering tot stand is gekomen. Weliswaar kan bij een taxatie als hier bedoeld ook een rol spelen de intuïtieve inschatting van deskundigen, maar dat neemt niet weg dat deskundigen gehouden zijn om hun oordeel over de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te objectiveren en aldus zoveel als mogelijk inzicht te geven in de wijze waarop de taxatie tot stand is gekomen en aldus die taxatie voor partijen en voor de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, aanvaardbaar en controleerbaar te maken. De hiervoor bedoelde maatstaf sluit aan bij de maatstaf die de Centrale Grondkamer in haar beschikking van 14 januari 2005, V 1680, heeft geformuleerd voor een taxatie van de werkelijke waarde in de zin van artikel 56c, lid 2 van de Pachtwet (oud), welke bepaling grotendeels overeenstemt met het huidige artikel 7:379, lid 2 BW.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer voldoet het rapport van deskundigen wat betreft de daarin getaxeerde vrije verkeerswaarde van het perceel land ten behoeve van de pachtprjistaxatie daarvan naar de opeenvolgende pachtnormen niet aan de hiervoor vermelde maatstaf.

Deskundigen wordt opgedragen om alsnog een rapport uit te brengen aan de Centrale Grondkamer met een taxatie van de vrije verkeerswaarde van het perceel land die voldoet aan voormelde maatstaf.

Eindbeschikking d.d. 29 mei 2012

Volgt vernietiging van de bestreden beschikking met bepaling van de pacht prijs.

Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.657

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

Herziening van de pacht prijs van percelen uiterwaardgrond in Gelderland, tezamen groot 13.77.00 ha.

Tussenbeschikking d.d. 19 januari 2012

Blijkens artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprizenbesluit 2007 wordt onder vrije verkeerswaarde verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dient zich bij de bepaling van de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te oriënteren op de desbetreffende waarde van vergelijkbare objecten en daartoe -indien en voor zover beschikbaar- de in de openbare registers geregistreerde verkooptransacties van vergelijkbare objecten te raadplegen. De uitkomsten van een ander dienen concreet en kenbaar voor partijen te worden verwoord in de desbetreffende beschikking dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van de door de grondkamer, dan wel de Centrale Grondkamer, ingeschakelde deskundigen. Indien geen vergelijkingstransacties als vorenbedoeld beschikbaar zijn,

moet in de desbetreffende beschikking, dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van deskundigen, worden aangegeven op welke -andere- wijze de daarin vermelde waardering tot stand is gekomen. Weliswaar kan bij een taxatie als hier bedoeld ook een rol spelen de intuïtieve inschatting van deskundigen, maar dat neemt niet weg dat deskundigen gehouden zijn om hun oordeel over de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te objectiveren en aldus zoveel als mogelijk inzicht te geven in de wijze waarop de taxatie tot stand is gekomen en aldus die taxatie voor partijen en voor de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, aanvaardbaar en controleerbaar te maken. De hiervoor bedoelde maatstaf sluit aan bij de maatstaf die de Centrale Grondkamer in haar beschikking van 14 januari 2005, V 1680, heeft geformuleerd voor een taxatie van de werkelijke waarde in de zin van artikel 56c, lid 2 van de Pachtwet (oud), welke bepaling grotendeels overeenstemt met het huidige artikel 7:379, lid 2 BW.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer voldoet het rapport van deskundigen wat betreft de daarin getaxeerde vrije verkeerswaarde van de percelen land ten behoeve van de pachtprijs-taxatie daarvan naar de opeenvolgende pachtnormen niet aan de hiervoor vermelde maatstaf.

Deskundigen wordt opgedragen om alsnog een rapport uit te brengen aan de Centrale Grondkamer met een taxatie van de vrije verkeerswaarde van de percelen land die voldoet aan voormelde maatstaf.

Eindbeschikking d.d. 29 mei 2012

Volgt vernietiging van de bestreden beschikking met bepaling van de pachtprijs.

Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.687

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land voor de aspergeteelt, groot 2.70.00 ha en percelen land voor de boomkwekerij, groot 1.50.00 ha, in Utrecht.

Tussenbeschikking

Het inleidend verzoek te dezen van pachter is op 27 juli 2010 bij de grondkamer ingekomen en heeft mede gelet op het bepaalde in artikel 7:333, lid 2 BW, betrekking op de herziening (verlaging volgens pachter) van de pachtprijs van de onderhavige percelen land met toepassing van de op 1 september 2009 in werking getreden wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007 ca.

Mede gelet op de ingangsdatum van de onderhavige pachtovereenkomst, te weten 1 januari 2003, alsmede op het bepaalde in artikel 7:333, lid 4 BW, is de ingangsdatum van een eventuele herziening van de tegenprestatie als vorenbedoeld 1 januari 2010.

In haar beschikking van 24 november 2011, kenmerk GP 11.653 (appellant/geïntimeerde) heeft de Centrale Grondkamer met betrekking tot het in die zaak door deskundigen aan haar uitgebrachte rapport -voor zover te dezen relevant- het navolgende overwogen:

“.....

In onderdeel 3 van “Bijzonderheden” van hun rapport hebben deskundigen vermeld dat in eerdere uitspraken van de Centrale Grondkamer de teelt van asperges is aangemerkt als grove tuinbouw.

In onderdeel 4 van “Bijzonderheden” hebben deskundigen voorts vermeld dat het Pachtnormenbesluit 1977 met ingang van 31 oktober 1995 is ingetrokken en noch het toen van kracht geworden Pachtnormenbesluit 1995 (hetwelk bij ministerieel besluit van 10 juli 2007 is ingetrokken), noch het thans vigerende Pachtprizenbesluit 2007 -zowel wat de tekst van deze besluiten betreft als wat de toelichting daarop aangaat- aanwijzingen c.q. richtlijnen bevatten voor een andere waardering van voor de teelt van asperges in gebruik zijnde grond dan als tuinland. Deskundigen hebben daarom het litigieuze perceelsgedeelte als tuinland gewaardeerd. De Centrale Grondkamer acht voormelde zienswijze van deskundigen juist en zal deze volgen.

.....”.

De Centrale Grondkamer ziet thans geen aanleiding om op voormeld oordeel terug te komen.

Volgt taxatie van de hoogst toelaatbare pachtprijs van het land met ingang van 1 januari 2010.

Centrale Grondkamer, beschikking van 15 mei 2012, GP 11.683 en GP 11.684

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

Herziening pachtprijs van een boerderij in Noord-Holland, totaal groot 30.05.87 ha.

De door partijen aangevoerde grieven hebben enkel betrekking op de door de grondkamer met ingang van 1 november 2009 bepaalde pachtprijs van het tot de boerderij behorende land en meer in het bijzonder op de door de grondkamer bepaalde vrije verkeerswaarde daarvan.

Tussenbeschikking

Bij de herziening van de pachtprijs van het land moet worden uitgegaan van de omschrijving daarvan in de door partijen gesloten pachtovereenkomst.

Bij de bepaling van de pachtprijs van het tot de onderhavige boerderij behorende land en in dat verband ook bij de bepaling van de vrije verkeerswaarde daarvan moeten de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, uitgaan van het land zoals bij het aangaan van de door partijen op 20 maart 1978 ondertekende en bij beschikking van de grondkamer voor Noord-Holland van 2 mei 1978 goedgekeurde pachtovereenkomst, ingaande op 1 november 1977, door verpachtster aan pachter ter beschikking is gesteld. De daaraan nadien door pachter voor zijn rekening aangebrachte veranderingen en verbeteringen dienen daarbij buiten beschouwing te blijven.

Anders dan pachter kennelijk veronderstelt zijn de eventuele vòòr 1 november 1977 door hem of zijn rechtsvoorgangers voor hun rekening aan het onderhavige land aangebrachte veranderingen en verbeteringen als gevolg van voormelde (nieuwe) pachtovereenkomst tussen partijen daarvan onderdeel geworden en dienen derhalve bij de bepaling van de onderhavige pachtprijs en in dat verband ook bij de bepaling van de vrije verkeerswaarde van dat land wel te worden betrokken.

Uit artikel 1, achtste gedachtestreepje, Pachtprizenbesluit 2007 vloeit voort dat de omschrijving van het gebruik van het desbetreffende land in de tussen partijen bestaande pachtovereenkomst voor de bepaling van voormelde vrije verkeerswaarde in beginsel niet relevant is.

Voor zoveel nodig overweegt de Centrale Grondkamer nog dat, indien het feitelijk gebruik van het onderhavige land afwijkt van het indertijd door partijen overeengekomen gebruik, het in de rede ligt dat partijen ter zake een pachtwijzigingsovereenkomst sluiten en deze ter goedkeuring aan de bevoegde grondkamer zenden.

Volgt taxatie door deskundigen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 12 april 2012, GP 11.682

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van een hoeve in Overijssel, totaal groot 40.14.71 ha.

Partijen hebben in het verleden een pachtwijzigingsovereenkomst ondertekend die is goedgekeurd door de grondkamer en waarin partijen een wijziging in de bedrijfsvoering van pachter zijn overeengekomen, onder meer inhoudende dat het melkveebedrijf wordt beëindigd. In dat verband zijn partijen in onderdeel 4 van het hoofdstuk "Bedrijfsvoering" van genoemde pachtwijzigingsovereenkomst het volgende overeengekomen:

"De huidige pachtprijs voor woning, bedrijfsgebouwen en gronden blijft gehandhaafd, ongeacht de gehanteerde bedrijfsvoering. Deze prijs zal periodiek worden aangepast aan de op dat moment geldende pachtnormen. De gewijzigde bedrijfsvoering en de daarmee annex gewijzigde gebruik van de bedrijfsgebouwen zal nu en in de toekomst niet van invloed zijn op de pachtprijsbepaling van de bedrijfsgebouwen en gronden. Immers, de verpachter heeft de voor de melkveehouderij bestemde ligboxstal en bijgebouwen aan de pachter ter beschikking gesteld".

Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer het volgende.

De beoordeling van geschillen betreffende de interpretatie van een pacht(wijzigings)overeen-

komst als de onderhavige betreft de beantwoording van een rechtsvraag welke bij uitsluiting is voorbehouden aan de bevoegde pachtrechter.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, zijn evenwel gehouden deze rechtsvraag bij wijze van voorvraag te beantwoorden indien dit voor de beoordeling van het onderhavige geschil noodzakelijk is. De Centrale Grondkamer is van oordeel dat te dezen van een dergelijke noodzaak sprake is.

De Centrale Grondkamer verstaat voormeld onderdeel van de onderhavige pachtwijzigings-overeenkomst aldus dat partijen hiermede hebben beoogd te bewerkstelligen dat de ten tijde van de wijziging van de bedrijfsvoering door pachter tussen hen geldende pachtprijs van -onder meer- de bedrijfsgebouwen niet door de beëindiging van het melkveebedrijf zou worden beïnvloed. In dat verband zijn partijen overeengekomen dat deze pachtprijs periodiek zal worden aangepast aan de op dat moment geldende pachtnormen, waarbij de gewijzigde bedrijfsvoering en het daarmee annex gewijzigde gebruik van die bedrijfsgebouwen nu en in de toekomst niet van invloed zullen zijn op de pachtprijsbepaling van -onder meer- de bedrijfsgebouwen.

Uit de stukken, waaronder die in eerste aanleg, blijkt dat de grondkamer bij haar (onherroepelijke) beschikking van 11 januari 2001 de door partijen in een door hen getekende pachtwijzigings-overeenkomst, houdende een wijziging van de pachtprijs van de onderhavige hoeve ingevolge de op 31 oktober 1998 in werking getreden wijziging van het Pachtnormenbesluit 1995 heeft gewijzigd. Aan deze beschikking van de grondkamer ligt een door een deskundige van de grondkamer aan haar uitgebracht taxatierapport ten grondslag, waarin de pachtprijs van de bedrijfsgebouwen -zulks in afwijking van de door partijen overeengekomen pachtprijs- is getaxeerd.

Ingevolge artikel 19, lid 1 juncto lid 4 van de Pachtwet is deze pachtprijs van de onderhavige bedrijfsgebouwen met toepassing van de op 31 oktober 2001 in werking getreden wijziging van het Pachtnormenbesluit 1995 van rechtswege verhoogd met 16,5% met ingang van 1 mei 2002. Dit uitgaande van gelijkblijvende doelmatigheid daarvan (zie Stb. 2001, 509, blz. 14).

Ingevolge artikel 7:333, lid 1 juncto lid 4 BW is de pachtprijs van de onderhavige bedrijfsgebouwen met toepassing van artikel 20, lid 1 van het op 1 september 2007 in werking getreden Pachtprizenbesluit 2007 juncto artikel 4 van de Uitvoeringsregeling pacht met ingang van 1 mei 2008 van rechtswege gewijzigd (verhoogd) met 15,25%. Vervolgens is met ingang van 1 september 2009 een wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007 c.a. in werking getreden, als gevolg waarvan voormelde pachtprijs van rechtswege met ingang van 1 mei 2010 is gewijzigd (verhoogd) met 3,24%. In voornoemde regelingen is niet met zoveel woorden vermeld dat de daarin opgenomen wijziging van de pachtprijs van bedrijfsgebouwen van rechtswege enkel geldt bij gelijkblijvende doelmatigheid van die bedrijfsgebouwen. Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer moet echter worden verondersteld dat zulks wel de bedoeling van de wetgever is geweest omdat, indien hier niet van zou worden uitgegaan, dit tot gevolg zou hebben dat de pachtprijs van bedrijfsgebouwen zou stijgen naar mate deze ouder en dientengevolge veelal minder doelmatig zouden worden.

Om de doelmatigheid van de onderhavige bedrijfsgebouwen op de hiervoor vermelde tijdstippen van herziening van de pachtprijs daarvan te kunnen beoordelen acht de Centrale Grondkamer een bezichtiging van de situatie ter plaatse door haar deskundigen noodzakelijk.

Centrale Grondkamer, beschikking van 6 februari 2012, GP 11.679

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 2, lid 2 Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 2a, lid 2 Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 21, Pachtprizenbesluit 2007]

De grondkamer heeft in haar beschikking, waarvan beroep, terecht overwogen dat volgens jurisprudentie van de Centrale Grondkamer (GP 11.553, [verpachtster]/[pachter], d.d. 19 juni 2006) bij het bepalen van de hoogst toelaatbare pachtprijs in de onderhavige pachtovereenkomst onderscheid dient te worden gemaakt tussen het voordien tussen partijen reeds verpachte object enerzijds en het daaraan door partijen middels voormelde pachtwijzigingsovereenkomst toegevoegde land ten aanzien waarvan zij nog niet eerder een pachtverhouding met elkaar hadden anderzijds. Een en ander vloeit

voort uit artikel 4, lid 1 van het Pachtnormenbesluit 1995 waarin is bepaald dat, indien partijen voor de eerste maal een pachtovereenkomst sluiten met betrekking tot land zonder woningen of andere opstallen, de hoogst toelaatbare pachtprijs 2% van de vrije verkeerswaarde van dat land is met dien verstande dat de pachtprijs niet meer bedraagt dan de desbetreffende regionorm.

Bij de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs van het toegevoegde land moet worden uitgegaan van het tijdstip waarop dit perceel middels voornoemde pachtwijzigingsovereenkomst aan het toen reeds bestaande pachtoject is toegevoegd. De omstandigheid dat pachtster dan wel haar rechtsvoorgangers het toegevoegde land eerder in gebruik hadden anders dan op grond van een pachtovereenkomst doet hieraan niet af.

Bij Koninklijk Besluit van 20 augustus 2009, Stb 2009, 358 is met ingang van 1 september 2009 ingevoegd artikel 2a Pachtprijzenbesluit 2007. Die bepaling luidde tot 1 juli 2011 als volgt:

“1. Artikel 2, tweede lid, vindt ten aanzien van land waarvoor een pachtprijs geldt die 10% hoger is dan de pachtprijs, bedoeld in artikel 2, eerste lid, slechts toepassing voor zover die toepassing niet leidt tot een stijging van de pachtprijs voor het desbetreffende land.

2. Indien toepassing van artikel 2, tweede lid, leidt tot een pachtprijs van het desbetreffende land die meer dan 10% hoger is dan de pachtprijs, bedoeld in artikel 2, eerste lid, dan geldt voor het desbetreffende land de pachtprijs die 10% hoger is dan de pachtprijs, bedoeld in artikel 2, eerste lid, als hoogst toelaatbare pachtprijs.”

Bedoeld artikel 2, lid 2 Pachtprijzenbesluit 2007 ziet op de *periodieke verhoging van rechtswege van de pachtprijs* van op 31 augustus 2007 reeds bestaande overeenkomsten. De bepaling van artikel 2a is door de toenmalige Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit als volgt toegelicht (Staatsblad 2009, 358, p. 12-13):

“Bij de bepaling van de pachtprijzen wordt onderscheiden tussen nieuwe en bestaande pachtovereenkomsten. Voor een pachtovereenkomst die wordt aangegaan op of na 1 september 2007 wordt de pachtprijs bepaald op de zogenoemde regionorm (artikel 2, eerste lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007). Voor een pachtovereenkomst die voor 1 september 2007 is aangegaan wordt de op grond van die pachtovereenkomst geldende pachtprijs gewijzigd met het zogenoemde regionale veranderpercentage (artikel 2, tweede lid, van het Pachtprijzenbesluit 2007).

Uit gegevens van het LEI is gebleken dat deze systematiek voor ongeveer eenderde van de pachters leidt tot een pachtprijs die hoger is dan de regionorm. In een aantal gevallen leidt toepassing van het veranderpercentage er zelfs toe dat pachters die een pachtprijs betalen die hoger is dan de desbetreffende regionorm een nog hogere pachtprijs moeten betalen. De systematiek kan daarmee leiden tot grote verschillen in pachtprijzen per regio voor vergelijkbare bedrijven. Op 3 juni 2009 heeft de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit een algemeen overleg gehad met de Tweede Kamer der Staten-Generaal over het pachtrecht (Kamerstukken II 2008/09, 28 625, nr. 74). De Tweede Kamer der Staten-Generaal heeft de minister toen verzocht om een oplossing voor pachters die met een pachtprijs worden geconfronteerd die fors hoger is dan de regionorm.

De minister heeft de Tweede Kamer toegezegd te zullen voorzien in een plafond gerelateerd aan de regionorm. Zo wordt voorkomen dat de pachtprijzen voor bestaande overeenkomsten verder uit de pas gaan lopen. Voor bestaande overeenkomsten wordt de maximumnorm 110% van de regionorm, voor zover als gevolg van toepassing van het veranderpercentage de pachtprijs boven 110% van de regionorm uitkomt. Voor overeenkomsten waarvoor al een pachtprijs geldt die hoger is dan 110% van de regionorm geldt dat toepassing van het veranderpercentage niet tot een verdere stijging van de pachtprijs mag leiden. De pachtprijs blijft dan gelijk aan de geldende pachtprijs. Alleen als toepassing van het veranderpercentage tot een verlaging van de pachtprijs leidt, wordt de pachtprijs naar beneden bijgesteld (artikel I, onderdeel A). Aftopping van de pachtprijs voor de laatstgenoemde categorie overeenkomsten tot 110% van de regionorm zou immers een onevenredige benadeling van de verpachter betekenen.

Ook voor de aldus berekende pachtprijs geldt dat die niet hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende land (artikel I, onderdeel B). Naar verwachting zal het plafond van de 2% vrije verkeerswaarde gelet op de grondprijzontwikkelingen in een aantal gebieden eerder bereikt zijn dan het plafond van 110% van de regionorm.”

Aldus volgt uit de wetsgeschiedenis dat de strekking van artikel 2a Pachtprijzenbesluit 2007 is om tegen te gaan dat de pachtprijzen van pachtovereenkomsten die op 31 augustus 2007 reeds bestonden en pachtovereenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn ingegaan meer dan 10% van elkaar verschillen. In verband met die strekking voorzagt (en voorziet ook het huidige) artikel 2a

Pachtprijzenbesluit 2007 in de "aftopping" van de pachtprijs van pachtovereenkomst die op 31 augustus 2007 reeds bestonden, voor zover toepassing van het veranderpercentage van artikel 2, lid 2 Pachtprijzenbesluit 2007 zou leiden tot een prijs die meer dan 10% hoger is dan de regionorm van artikel 2, lid 1 Pachtprijzenbesluit 2007. Uit de wetsgeschiedenis volgt verder dat door de Minister onder ogen is gezien dat het geval zich kan voordoen dat de tussen partijen op grond van een op 31 augustus 2007 reeds bestaande pachtovereenkomst geldende pachtprijs reeds voorafgaand aan de inwerkingtreding van artikel 2a Pachtprijzenbesluit 2007 meer dan 10% hoger dan de bedoelde regionorm kan zijn geweest. Voor dat geval heeft de Minister gekozen voor een "regel van overgangsrecht" die voorziet in "bevrozing" van de tussen partijen geldende pachtprijs, tot het moment dat eventueel een negatief veranderpercentage ertoe leidt dat alsnog het verschil tussen deze pachtprijs en de regionorm ten hoogste 10% gaat bedragen.

De onderhavige zaak stelt de vraag aan de orde welke de betekenis is van de bepaling van artikel 2a Pachtprijzenbesluit 2007 – welke bepaling *rechtstreeks* alleen van toepassing is op de periodieke verhoging van rechtswege op grond van artikel 2, lid 2 Pachtprijzenbesluit 2007– voor een *herziening door de grondkamer van de tussen partijen geldende pachtprijs* overeenkomstig artikel 7:333, lid 3 BW. Uit de wetsgeschiedenis volgt niet met zoveel woorden dat de Minister zich van deze vraag rekenschap heeft gegeven.

Artikel 21 Pachtprijzenbesluit 2007, welke bepaling aansluit bij vaste rechtspraak van de Centrale Grondkamer voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat besluit, bepaalt dat de grondkamer in geval van een verzoek tot herziening de hoogst toelaatbare pachtprijs dient te bepalen. Sinds 1 juli 2011 verwijst die bepaling mede naar artikel 2a Pachtprijzenbesluit 2007, waarmee volgens de Staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie een omissie werd rechtgezet (Staatsblad 2011, 332, p. 8). Gelet op de strekking van artikel 2a Pachtprijzenbesluit 2007, zoals die volgt uit de wetsgeschiedenis van die bepaling als hiervoor bedoeld, moet artikel 21 Pachtprijzenbesluit 2007 aldus worden uitgelegd, dat herziening door de grondkamer van een tussen partijen geldende pachtprijs die voorafgaand aan die herziening niet meer dan 10% hoger was dan de regionorm, niet behoort te leiden tot een prijs die dat wel is. In dat geval leidt artikel 2a dus tot "aftopping" van de pachtprijs zoals die door grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, wordt herzien.

Consequentie van de hiervoor bedoelde uitleg van de verhouding tussen artikel 2a Pachtprijzenbesluit 2007 en artikel 21 van dat besluit, is dat de grondkamer, en in hoger beroep de Centrale Grondkamer, zich behalve van de *hoogst toelaatbare* pachtprijs ook rekenschap dient te geven van de hoogte van de tussen partijen tot het moment van herziening *geldende* pachtprijs. Voor de berekening van de tussen partijen tot het moment van herziening geldende pachtprijs is bepalend de eerder tussen partijen overeengekomen en destijds door de grondkamer goedgekeurde pachtprijs, zoals vervolgens gewijzigd overeenkomstig de veranderpercentages van de opeenvolgende pachtnormen. Anders dan voor de berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs, behoeft voor de berekening van de tussen partijen geldende pachtprijs geen rekening te worden gehouden met het maximum van 2% van de vrije verkeerswaarde (thans artikel 3 Pachtprijzenbesluit 2007). Strekking van de normen die gelden voor de periodieke wijziging van de tussen partijen geldende pachtprijs is dat partijen zoveel mogelijk zelfstandig en eenduidig de nieuwe tussen hen geldende pachtprijs kunnen berekenen. In verband met die strekking en met het oog op het beginsel van rechtszekerheid moet worden aangenomen dat, indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming bereiken, de pachter die meent dat de pachtprijs na toepassing van het toepasselijke veranderpercentage meer bedraagt dan 2% van de vrije verkeerswaarde, bij de grondkamer om herziening van de pachtprijs moet verzoeken (artikel 7:333, lid 2 of 3 BW) en dat tot dat moment de prijs geldt zoals die met toepassing van het veranderpercentage kan worden berekend. Voor deze uitleg van het Pachtprijzenbesluit 2007 pleit bovendien dat aldus in een procedure bij de pachtrechter over beweerdelijk achterstallige pacht de tussen partijen geldende pachtprijs eenduidig kan worden bepaald, zonder dat het nodig is om een deskundige te benoemen die de vrije verkeerswaarde van het gepachte in de relevante jaren zou moeten bepalen. Uiteraard is een gang naar de grondkamer niet nodig indien partijen minnelijk overeenstemming bereiken over de invloed van de vrije verkeerswaarde op de tussen hen geldende pachtprijs.

[artikel 7:333, lid 2 BW]
[artikel 7:379, lid 2 BW]
[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

Herziening van de pacht prijs van percelen uiterwaardgrond in Gelderland, tezamen groot 5.93.00 ha.

Tussenbeschikking:

Blijkens artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprizenbesluit 2007 wordt onder vrije verkeerswaarde verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dient zich bij de bepaling van de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te oriënteren op de desbetreffende waarde van vergelijkbare objecten en daartoe -indien en voor zover beschikbaar- de in de openbare registers geregistreerde verkooptransacties van vergelijkbare objecten te raadplegen. De uitkomsten van een ander dienen concreet en kenbaar voor partijen te worden verwoord in de desbetreffende beschikking dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van de door de grondkamer, dan wel de Centrale Grondkamer, ingeschakelde deskundigen. Indien geen vergelijkingstransacties als vorenbedoeld beschikbaar zijn, moet in de desbetreffende beschikking, dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van deskundigen, worden aangegeven op welke -andere- wijze de daarin vermelde waardering tot stand is gekomen. Weliswaar kan bij een taxatie als hier bedoeld ook een rol spelen de intuïtieve inschatting van deskundigen, maar dat neemt niet weg dat deskundigen gehouden zijn om hun oordeel over de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te objectiveren en aldus zoveel als mogelijk inzicht te geven in de wijze waarop de taxatie tot stand is gekomen en aldus die taxatie voor partijen en voor de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, aanvaardbaar en controleerbaar te maken. De hiervoor bedoelde maatstaf sluit aan bij de maatstaf die de Centrale Grondkamer in haar beschikking van 14 januari 2005, V 1680, heeft geformuleerd voor een taxatie van de werkelijke waarde in de zin van artikel 56c, lid 2 van de Pachtwet (oud), welke bepaling grotendeels overeenstemt met het huidige artikel 7:379, lid 2 BW.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer voldoet het rapport van deskundigen wat betreft de daarin getaxeerde vrije verkeerswaarde van de percelen land ten behoeve van de pachtprizetaxatie daarvan naar de opeenvolgende pachtnormen niet aan de hiervoor vermelde maatstaf.

Deskundigen wordt opgedragen om alsnog een rapport uit te brengen aan de Centrale Grondkamer met een taxatie van de vrije verkeerswaarde van de percelen land die voldoet aan voormelde maatstaf.

Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP 11.660

[artikel 7:333, lid 2 BW]
[artikel 7:379, lid 2 BW]
[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

Herziening van de pacht prijs van een perceel uiterwaardgrond in Gelderland, groot 2.04.00 ha.

Tussenbeschikking:

Blijkens artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprizenbesluit 2007 wordt onder vrije verkeerswaarde verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dient zich bij de bepaling van de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te oriënteren op de desbetreffende waarde van vergelijkbare objecten en daartoe -indien en voor zover beschikbaar- de in de openbare registers geregistreerde verkooptransacties van vergelijkbare objecten te raadplegen. De uitkomsten van een ander dienen concreet en kenbaar voor partijen te worden verwoord in de desbetreffende beschikking dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van de door de grondkamer, dan wel de Centrale Grondkamer, ingeschakelde deskundigen. Indien geen vergelijkingstransacties als vorenbedoeld beschikbaar zijn,

moet in de desbetreffende beschikking, dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van deskundigen, worden aangegeven op welke -andere- wijze de daarin vermelde waardering tot stand is gekomen. Weliswaar kan bij een taxatie als hier bedoeld ook een rol spelen de intuïtieve inschatting van deskundigen, maar dat neemt niet weg dat deskundigen gehouden zijn om hun oordeel over de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te objectiveren en aldus zoveel als mogelijk inzicht te geven in de wijze waarop de taxatie tot stand is gekomen en aldus die taxatie voor partijen en voor de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, aanvaardbaar en controleerbaar te maken. De hiervoor bedoelde maatstaf sluit aan bij de maatstaf die de Centrale Grondkamer in haar beschikking van 14 januari 2005, V 1680, heeft geformuleerd voor een taxatie van de werkelijke waarde in de zin van artikel 56c, lid 2 van de Pachtwet (oud), welke bepaling grotendeels overeenstemt met het huidige artikel 7:379, lid 2 BW.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer voldoet het rapport van deskundigen wat betreft de daarin getaxeerde vrije verkeerswaarde van het perceel land ten behoeve van de pachtprijsaxatie daarvan naar de opeenvolgende pachtnormen niet aan de hiervoor vermelde maatstaf.

Deskundigen wordt opgedragen om alsnog een rapport uit te brengen aan de Centrale Grondkamer met een taxatie van de vrije verkeerswaarde van het perceel land die voldoet aan voormelde maatstaf.

Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP 11.659

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprijzenbesluit 2007]

Herziening van de pacht prijs van een perceel uiterwaardgrond in Gelderland, groot 4.86.00 ha.

Tussenbeschikking

Blijkens artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprijzenbesluit 2007 wordt onder vrije verkeerswaarde verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dient zich bij de bepaling van de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te oriënteren op de desbetreffende waarde van vergelijkbare objecten en daartoe -indien en voor zover beschikbaar- de in de openbare registers geregistreerde verkooptransacties van vergelijkbare objecten te raadplegen. De uitkomsten van een ander dienen concreet en kenbaar voor partijen te worden verwoord in de desbetreffende beschikking dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van de door de grondkamer, dan wel de Centrale Grondkamer, ingeschakelde deskundigen. Indien geen vergelijkingstransacties als vorenbedoeld beschikbaar zijn, moet in de desbetreffende beschikking, dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van deskundigen, worden aangegeven op welke -andere- wijze de daarin vermelde waardering tot stand is gekomen. Weliswaar kan bij een taxatie als hier bedoeld ook een rol spelen de intuïtieve inschatting van deskundigen, maar dat neemt niet weg dat deskundigen gehouden zijn om hun oordeel over de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te objectiveren en aldus zoveel als mogelijk inzicht te geven in de wijze waarop de taxatie tot stand is gekomen en aldus die taxatie voor partijen en voor de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, aanvaardbaar en controleerbaar te maken. De hiervoor bedoelde maatstaf sluit aan bij de maatstaf die de Centrale Grondkamer in haar beschikking van 14 januari 2005, V 1680, heeft geformuleerd voor een taxatie van de werkelijke waarde in de zin van artikel 56c, lid 2 van de Pachtwet (oud), welke bepaling grotendeels overeenstemt met het huidige artikel 7:379, lid 2 BW.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer voldoet het rapport van deskundigen wat betreft de daarin getaxeerde vrije verkeerswaarde van het perceel land ten behoeve van de pachtprijsaxatie daarvan naar de opeenvolgende pachtnormen niet aan de hiervoor vermelde maatstaf.

Deskundigen wordt opgedragen om alsnog een rapport uit te brengen aan de Centrale Grondkamer met een taxatie van de vrije verkeerswaarde van het perceel land die voldoet aan voormelde maatstaf.

Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP 11.658

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

Herziening van de pachtprijs van een perceel uiterwaardgrond in Gelderland, groot 4.68.00 ha.

Tussenbeschikking:

Blijkens artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprizenbesluit 2007 wordt onder vrije verkeerswaarde verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dient zich bij de bepaling van de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te oriënteren op de desbetreffende waarde van vergelijkbare objecten en daartoe -indien en voor zover beschikbaar- de in de openbare registers geregistreerde verkooptransacties van vergelijkbare objecten te raadplegen. De uitkomsten van een ander dienen concreet en kenbaar voor partijen te worden verwoord in de desbetreffende beschikking dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van de door de grondkamer, dan wel de Centrale Grondkamer, ingeschakelde deskundigen. Indien geen vergelijkingstransacties als vorenbedoeld beschikbaar zijn, moet in de desbetreffende beschikking, dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van deskundigen, worden aangegeven op welke -andere- wijze de daarin vermelde waardering tot stand is gekomen. Weliswaar kan bij een taxatie als hier bedoeld ook een rol spelen de intuïtieve inschatting van deskundigen, maar dat neemt niet weg dat deskundigen gehouden zijn om hun oordeel over de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te objectiveren en aldus zoveel als mogelijk inzicht te geven in de wijze waarop de taxatie tot stand is gekomen en aldus die taxatie voor partijen en voor de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, aanvaardbaar en controleerbaar te maken. De hiervoor bedoelde maatstaf sluit aan bij de maatstaf die de Centrale Grondkamer in haar beschikking van 14 januari 2005, V 1680, heeft geformuleerd voor een taxatie van de werkelijke waarde in de zin van artikel 56c, lid 2 van de Pachtwet (oud), welke bepaling grotendeels overeenstemt met het huidige artikel 7:379, lid 2 BW.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer voldoet het rapport van deskundigen wat betreft de daarin getaxeerde vrije verkeerswaarde van het perceel land ten behoeve van de pachtprizetaxatie daarvan naar de opeenvolgende pachtnormen niet aan de hiervoor vermelde maatstaf.

Deskundigen wordt opgedragen om alsnog een rapport uit te brengen aan de Centrale Grondkamer met een taxatie van de vrije verkeerswaarde van het perceel land die voldoet aan voormelde maatstaf.

Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP 11.657

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

Herziening van de pachtprijs van percelen uiterwaardgrond in Gelderland, tezamen groot 13.77.00 ha.

Tussenbeschikking:

Blijkens artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprizenbesluit 2007 wordt onder vrije verkeerswaarde verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dient zich bij de bepaling van de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te oriënteren op de desbetreffende waarde van vergelijkbare objecten en daartoe -indien en voor zover beschikbaar- de in de openbare registers geregistreerde verkooptransacties van vergelijkbare objecten te raadplegen. De uitkomsten van een ander dienen

concreet en kenbaar voor partijen te worden verwoord in de desbetreffende beschikking dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van de door de grondkamer, dan wel de Centrale Grondkamer, ingeschakelde deskundigen. Indien geen vergelijkingstransacties als vorenbedoeld beschikbaar zijn, moet in de desbetreffende beschikking, dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van deskundigen, worden aangegeven op welke -andere- wijze de daarin vermelde waardering tot stand is gekomen. Weliswaar kan bij een taxatie als hier bedoeld ook een rol spelen de intuïtieve inschatting van deskundigen, maar dat neemt niet weg dat deskundigen gehouden zijn om hun oordeel over de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te objectiveren en aldus zoveel als mogelijk inzicht te geven in de wijze waarop de taxatie tot stand is gekomen en aldus die taxatie voor partijen en voor de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, aanvaardbaar en controleerbaar te maken. De hiervoor bedoelde maatstaf sluit aan bij de maatstaf die de Centrale Grondkamer in haar beschikking van 14 januari 2005, V 1680, heeft geformuleerd voor een taxatie van de werkelijke waarde in de zin van artikel 56c, lid 2 van de Pachtwet (oud), welke bepaling grotendeels overeenstemt met het huidige artikel 7:379, lid 2 BW.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer voldoet het rapport van deskundigen wat betreft de daarin getaxeerde vrije verkeerswaarde van de percelen land ten behoeve van de pachtprijs-taxatie daarvan naar de opeenvolgende pachtnormen niet aan de hiervoor vermelde maatstaf.

Deskundigen wordt opgedragen om alsnog een rapport uit te brengen aan de Centrale Grondkamer met een taxatie van de vrije verkeerswaarde van de percelen land die voldoet aan voormelde maatstaf.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2012, GP 11.685

[artikel 7:397, lid 1 BW]

[artikel 7:319, lid 1 sub f BW]

Goedkeuring van geliberaliseerde pachtovereenkomst betreffende percelen grasland in Noord-Brabant, groot 4.95.00 ha.

Artikel 5 van de door partijen gesloten pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397, lid 1 BW luidt als volgt:

“De navolgende bijzondere voorwaarden zijn overeengekomen:

- In verband met het project [...] bestaat de mogelijkheid dat een gedeelte van de oppervlakte van afdeling 4a4 nodig is ten behoeve van genoemde project. Indien dit daadwerkelijk het geval is zal pachter de betreffende oppervlakte vrij ter beschikking stellen aan verpachter. De pacht prijs voor de betreffende oppervlakte zal dan naar rato en redelijkheid verrekend worden.”

De grondkamer heeft artikel 5 geschrapt met als reden dat ook voor een geliberaliseerde pacht-overeenkomst geldt, dat deze een bepaalde duur dient te hebben en niet tussentijds éénzijdig -zonder tussenkomst van de pachtrechter- geheel of gedeeltelijk kan worden beëindigd in afwijking van de overeengekomen pachtduur.

Mede gelet op het bepaalde in artikel 7:397, lid 1 juncto artikel 7:319, lid 1 sub f BW heeft naar het oordeel van de Centrale Grondkamer de grondkamer terecht en op juiste gronden artikel 5 voornoemd geschrapt. Genoemd artikel 7:397, lid 1 BW betreft een uitzondering op het regime van de reguliere pacht wat betreft overeenkomsten waarvan partijen dat in de pachtovereenkomst hebben bepaald en die zijn “aangegaan voor een duur van zes jaren of korter”. Met de strekking van deze uitzondering is niet verenigbaar dat een verpachter bedingt dat hij de pachtovereenkomst tussentijds al dan niet gedeeltelijk, dus vóór afloop van de door partijen bepaalde duur (in dit geval één jaar), eenzijdig kan beëindigen. Artikel 5 van de door partijen gesloten pachtovereenkomst is hiermee in strijd.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2012, GP 11.666

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening van de pacht prijs van een perceel tuinland in Noord-Brabant, groot 4.81.30 ha.

De percelen zijn verpacht als "tuinland en houtwal". Deskundigen hebben de pachtprijs daarvan met inachtneming hiervan getaxeerd. Het door pachter gestelde beëindigde gebruik als tuinland leidt niet tot een ander oordeel, nu het overeengekomen gebruik beslissend is.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2012, GP 11.665

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening van de pachtprijs van een perceel tuinland in Noord-Brabant, groot 1.25.00 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 12 januari 2012, GP 11.656

[artikel 7:319 BW]

[artikel 2, lid 2 Pachtprijzenbesluit 2007]

[artikel 2a, lid 1 Pachtprijzenbesluit 2007]

Goedkeuring van schriftelijk vastgelegde pachtovereenkomst betreffende percelen land in Limburg, tezamen groot 2.37.90 ha.

In een procedure als de onderhavige, welke in gang is gezet door het tijdig indienen bij de Centrale Grondkamer van een aan de wettelijke vereisten voldoende beroepschrift door verpachter tegen de beschikking van de grondkamer, dient de Centrale Grondkamer zich zelfstandig een oordeel te vormen. Dit onafhankelijk van eventueel eerdere beslissingen van de grondkamer. De omstandigheid dat pachters geen gebruik hebben kunnen maken van de mogelijkheid om een verweerschrift, al dan niet houdende incidenteel beroep, in te dienen doet hieraan niet af.

De hoogst toelaatbare pachtprijs van land ingevolge het met ingang van 1 september 2009 gewijzigde Pachtprijzenbesluit 2007 wordt bepaald door de met toepassing van het met ingang van 1 september 2007 in werking getreden Pachtprijzenbesluit 2007 bepaalde hoogst toelaatbare pachtprijs te wijzigen met het desbetreffende regionale veranderpercentage (artikel 2, lid 2 van het Pachtprijzenbesluit 2007, zoals laatstelijk gewijzigd). Dit evenwel met dien verstande dat, blijkens artikel 2a, lid 1 van het Pachtprijzenbesluit 2007, zoals laatstelijk gewijzigd, vorenbedoelde wijziging van de pachtprijs ten aanzien van land waarvoor een pachtprijs geldt die 10% hoger is dan de pachtprijs, bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Pachtprijzenbesluit 2007, zoals laatstelijk gewijzigd, (ook wel "regionorm" genoemd) slechts toepassing vindt voor zover die toepassing niet leidt tot een stijging van de pachtprijs voor het desbetreffende land. Indien vorenbedoelde wijziging leidt tot een pachtprijs van het desbetreffende land die meer dan 10% hoger is dan vorenbedoelde "regionorm" dan geldt die "regionorm" als hoogst toelaatbare pachtprijs, aldus artikel 2a, lid 2 van het Pachtprijzenbesluit 2007, zoals laatstelijk gewijzigd.

Voorts bepaalt artikel 3 van het Pachtprijzenbesluit 2007, zoals laatstelijk gewijzigd, dat indien de op de hiervoor vermelde wijze bepaalde pachtprijs meer bedraagt dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende land, dan 2% van die waarde voor het desbetreffende land als hoogst toelaatbare pachtprijs geldt.

De hoogst toelaatbare pachtprijs van land ingevolge het met ingang van 1 september 2007 in werking getreden Pachtprijzenbesluit 2007 wordt bepaald door de met toepassing van de per 31 oktober 2001 in werking getreden wijziging van het Pachtnormenbesluit 1995 bepaalde hoogst toelaatbare pachtprijs te wijzigen met het desbetreffende regionale veranderpercentage (artikel 2, lid 2 van het Pachtprijzenbesluit 2007). Artikel 3 van het Pachtprijzenbesluit 2007 bepaalt dat indien de op de hiervoor vermelde wijze bepaalde pachtprijs meer bedraagt dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende land, dan 2% van die waarde voor het desbetreffende land als hoogst toelaatbare pachtprijs geldt.

De hoogst toelaatbare pachtprijs voor land ingevolge het met ingang van 31 oktober 2001 gewijzigde Pachtnormenbesluit 1995 wordt bepaald door de met toepassing van het met ingang van 31 oktober 1998 in werking getreden wijziging van artikel 2 van het Pachtnormenbesluit 1995 bepaalde hoogst toelaatbare pachtprijs daarvan. Om deze hoogst toelaatbare pachtprijs te kunnen bepalen dient eerst de hoogst toelaatbare pachtprijs voor land ingevolge artikel 2 van het Pachtnormenbesluit 1995 te worden bepaald. Voor de bepaling van laatstbedoelde hoogst toelaatbare pachtprijs is de bepaling

van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor land met toepassing van het met ingang van 15 oktober 1992 in werking getreden wijziging van het Pachtnormenbesluit 1977 noodzakelijk.

Centrale Grondkamer, beschikking van 20 december 2011, GP 11.681

[artikel 7:333, lid 2 BW]
[artikel 2 Pacht Prijzenbesluit 2007]
[artikel 2a Pacht Prijzenbesluit 2007]
[artikel 3 Pacht Prijzenbesluit 2007]
[artikel 3 Uitvoeringsregeling Pacht]
[artikel 4 Uitvoeringsregeling Pacht]

Herziening van de pachtprijs van een boerderij te Noord-Brabant, groot 56.68.60 ha.

Tussenbeschikking

Volgens vaste rechtspraak van de Centrale Grondkamer is de grondkamer in geval van een verzoek van de verpachter om herziening van de pachtprijs gehouden de bestaande pachtprijs (van een perceel land) te verhogen tot de hoogst toelaatbare, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich daartegen verzetten (bijvoorbeeld Centrale Grondkamer 28 mei 1996, Pr augustus 1996, 2, Menten/Behlau).

De Centrale Grondkamer geeft in haar beschikking aan op welke wijze de hoogst toelaatbare pachtprijs van het tot de onderhavige boerderij behorende land, bedrijfsgebouwen en woning moet worden bepaald.

Volgt taxatie door deskundigen van de hoogst toelaatbare pachtprijs van de onderhavige boerderij.

Centrale Grondkamer, beschikking van 20 december 2011, GP 11.680

[artikel 7: 397, lid 1 BW]

Goedkeuring van (ontwerp) geliberaliseerde pachtvereenkomst betreffende 1.20.00 ha land in Friesland.

De Centrale Grondkamer bevestigt de wijziging van het boetebeding door de grondkamer.

De Centrale Grondkamer overweegt dat in artikel 22, lid 2 van de pachtvereenkomst enkel vaste bedragen per dag zijn vermeld, welke in relatie tot de door partijen overeengekomen pachtprijs hoog zijn. Een en ander heeft -bij ongewijzigde goedkeuring- tot gevolg dat pachter in die gevallen waarin de werkelijke kosten als gevolg van zijn verzuim lager zouden zijn dan die berekend met inachtneming van vorenbedoelde bedragen, in ieder geval laatstbedoeld bedrag aan verpachter verschuldigd zou zijn. Bovendien is de Centrale Grondkamer met de grondkamer van oordeel dat de door haar gewijzigde bedragen als een voldoende aansporing voor pachter moeten worden geacht om zich aan de in voormeld artikel 22, lid 1 van de Algemene Voorwaarden bedoelde verplichtingen te houden. De Centrale Grondkamer is voorts met de grondkamer van oordeel dat ook aan de indexering van de boetebedragen goedkeuring moet worden onthouden.

Centrale Grondkamer, beschikking van 20 december 2011, GP 11.646

[artikel 7: 319 BW]

Eindbeschikking d.d. 20 december 2011

Goedkeuring van pachtwijzigingsvereenkomst betreffende een boerderij in Overijssel, groot 28.59.75 ha.

De Centrale Grondkamer wijzigt de overeengekomen pachtprijs.

Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2011, GP 11.653

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van een perceel cultuurgrond in Limburg, groot 5.45.50 ha.

De Centrale Grondkamer kan de grondkamer volgen in haar overweging dat, waar de pachtkamer van de rechtbank Roermond, sector kanton, in haar tussenvonnis van 1 december 2009 er onder vaststaande feiten melding van maakt, dat zowel sprake is van veeteelt (melkvee) als akkerbouw (aspergeteelt), de pachtkamer met aanduiding "akkerbouw" niet beoogd heeft een kwalificatie aan het gebruik van het land te geven als bedoeld in het Pachtprizenbesluit 2007. De Centrale Grondkamer deelt de zienswijze van de grondkamer dat de pachtkamer het gebruik van het land als tuinland als bedoeld het Pachtprizenbesluit 2007 niet heeft uitgesloten. In het licht hiervan kan de Centrale Grondkamer de grondkamer ook volgen in haar overweging dat de in het dictum van het eindvonnis van de pachtkamer van 2 februari 2010 vermelde aanduiding van het land als "cultuurgrond" aldus dient te worden opgevat, dat daaronder de bestemming tuinland in de zin van het Pachtprizenbesluit 2007 is begrepen.

Deskundigen hebben in hun rapport vermeld dat in eerdere uitspraken van de Centrale Grondkamer de teelt van asperges is aangemerkt als grove tuinbouw, waarvoor toen, gelet op de toelichting bij het ministerieel besluit van 29 september 1978, waarbij het Pachtnormenbesluit 1977 is gewijzigd, de pachtnormen voor bouwland zijn toegepast.

Voorts hebben deskundigen in hun rapport vermeld dat het Pachtnormenbesluit 1977 met ingang van 31 oktober 1995 is ingetrokken en noch het toen van kracht geworden Pachtnormenbesluit 1995 (hetwelk bij ministerieel besluit van 10 juli 2007 is ingetrokken), noch het thans vigerende Pachtprizenbesluit 2007 -zowel wat de tekst van deze besluiten betreft als wat de toelichting daarop aangaat- aanwijzingen c.q. richtlijnen bevatten voor een andere waardering van voor de teelt van asperges in gebruik zijnde grond dan als tuinland. Deskundigen hebben daarom het litigieuze perceelsgedeelte als tuinland gewaardeerd.

De Centrale Grondkamer acht voormelde zienswijze van deskundigen juist en zal deze volgen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2011, GP 11.641

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van een hoeve in Gelderland, totaal groot 31.25.70 ha.

De pachtprijs van de woning is door deskundigen bepaald door toepassing van het puntenstelsel agrarische bedrijfswoningen naar de normen 2001 en de uitkomst daarvan te verhogen met de te dezen toepasselijke percentages ingevolge het Pachtprizenbesluit 2007 en vervolgens ingevolge de normen van 2009. Deskundigen hebben hierbij aangetekend dat zij van mening zijn dat het aldus berekende bedrag naar redelijkheid en billijkheid als te laag moet worden aangemerkt en dat zij de Centrale Grondkamer adviseren om de pachtprijs van de onderhavige woning in de gegeven omstandigheden te bepalen op € 2.000,00 per jaar. Ter zitting is gebleken dat deskundigen zich hierbij hebben gebaseerd op vaste jurisprudentie van de Centrale Grondkamer die als uitgangspunt hanteert dat het redelijk en billijk is dat de pachtprijs van een agrarische bedrijfswoning op een zodanig bedrag wordt bepaald dat de eigenaar/verpachter in ieder geval de in verband met die bedrijfswoning op hem rustende vaste lasten betreffende de instandhouding daarvan, daaronder begrepen de kosten van groot onderhoud, de assurantiepremie en de WOZ-heffing, vergoed krijgt van pachter middels de pachtprijs daarvan. Een en ander kan tot gevolg hebben dat de pachtprijs van een agrarische bedrijfswoning op een hoger bedrag moet worden bepaald dan op het bedrag dat berekend is met toepassing van het desbetreffende puntenstelsel voor agrarische bedrijfswoningen.

In het licht van het hiervoor overwogene en mede gelet op de door partijen in hoofdzaken niet weersproken omschrijving van de onderhavige woning in hun rapport, kan de Centrale Grondkamer deskundigen volgen in hun bepaling van de pachtprijs daarvan met ingang van 10 november 2009 op € 2.000,00 in totaal per jaar.

Deskundigen hebben de pachtprijs van de onderhavige bedrijfsgebouwen bepaald door toepassing van de te dezen geldende hectaretabel en de uitkomst daarvan te verhogen met de te dezen toepasselijke percentages ingevolge het Pachtprizenbesluit 2007 en de normen van 2009.

Deskundigen hebben hierbij aangetekend dat zij van mening zijn dat het aldus berekende bedrag naar redelijkheid en billijkheid als te laag moet worden aangemerkt en dat zij de Centrale Grondkamer adviseren om de pachtprijs van de onderhavige bedrijfsgebouwen in de gegeven omstandigheden te bepalen op €2.000,00 per jaar. Ter zitting is gebleken dat deskundigen zich hierbij hebben gebaseerd op vaste jurisprudentie van de Centrale Grondkamer die als uitgangspunt hanteert dat het redelijk en billijk is dat de pachtprijs van agrarische bedrijfsgebouwen op een zodanig bedrag wordt bepaald dat de eigenaar/verpachter in ieder geval de in verband met die bedrijfsgebouwen op hem rustende vaste lasten, betreffende de instandhouding daarvan, daaronder begrepen de kosten van groot onderhoud en de assurantiepremie, vergoed krijgt van pachter middels de pachtprijs daarvan. Een en ander kan tot gevolg hebben dat de pachtprijs van agrarische bedrijfsgebouwen op een hoger bedrag moet worden bepaald dan op het bedrag dat berekend is met toepassing van het desbetreffende hectaretabel voor agrarische bedrijfsgebouwen.

In het licht van het hiervoor overwogene en mede gelet op de door partijen niet weersproken omschrijving van de onderhavige bedrijfsgebouwen in hun rapport, kan de Centrale Grondkamer deskundigen volgen in hun bepaling van de pachtprijs daarvan met ingang van 10 november 2009 op €2.000,00 in totaal per jaar.

Centrale Grondkamer, beschikking van 22 november 2011, GP 11.655

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 1 Pachtprijzenbesluit 2007]

Herziening van de pachtprijs van tot een hoeve in Friesland behorende percelen land, tezamen groot 49.42.70 ha.

Artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprijzenbesluit 2007 bepaalt dat onder vrije verkeerswaarde wordt verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

In het licht van voornoemd artikel moet de Centrale Grondkamer bij de bepaling van de pachtprijs van het onderhavige land en in dat verband ook bij de bepaling van de daarvoor mede van belang zijnde vrije verkeerswaarde van het land in geschil, uitgaan van dit land zoals dat bij het aangaan van de onderhavige pachtovereenkomst door verpachter aan pachter of zijn rechtsvoorgangers ter beschikking is gesteld. De nadien door de pachter of zijn rechtsvoorgangers aan dat land voor eigen rekening aangebrachte voorzieningen en verbeteringen dienen daarbij buiten beschouwing te blijven. De omstandigheid dat pachter dan wel zijn rechtsvoorganger, in casu zijn vader, die voorzieningen en verbeteringen de nodige jaren geleden (doch wel tijdens de looptijd van de onderhavige pachtovereenkomst) aan het gepachte hebben aangebracht doet hieraan niet af. Een en ander brengt mede dat de Centrale Grondkamer het kennelijke standpunt van verpachter dat deze pachtersinvesteringen na een aantal jaren zijn afgeschreven en derhalve dan niet meer als zodanig moeten worden aangemerkt, niet kan volgen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 14 november 2011, GP 11.652

[artikel 7:319 BW]

[artikel 46 Uitvoeringswet grondkamers]

Goedkeuring van een pachtovereenkomst met betrekking tot percelen grasland in Noord-Holland, tezamen groot 5.37.00 ha.

Bij de beoordeling van een door partijen ter goedkeuring ingezonden pachtovereenkomst dienen de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, uit te gaan van en zich te beperken tot hetgeen daarin door partijen met betrekking tot hun pachtverhouding is vermeld. Dit geldt ook voor de daarin door partijen vermelde ingangsdatum van de pachtovereenkomst.

De door beide partijen aangegeven wijziging van de ingangsdatum van de onderhavige pachtovereenkomst brengt mede dat ingevolge artikel 7: 319, lid 1, sub a BW (artikel 19, lid 1, sub a van de Pachtwet oud) door de grondkamer, en eventueel in beroep door de Centrale Grondkamer, nagegaan dient te worden of de door partijen met ingang van die gewijzigde ingangsdatum overeengekomen pachtprijs de dan geldende hoogst toelaatbare pachtprijs niet te boven gaat. Teneinde partijen de mogelijkheid van een beoordeling hiervan in twee instanties niet te ontnemen zal de Centrale Grondkamer de zaak terugwijzen naar de grondkamer om daarop met inachtneming van het hiervoor overwogene opnieuw te beslissen.

Verpachter heeft zich in dit verband nog beroepen op artikel 8:75 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze bepaling levert echter gelet op artikel 46 van de Uitvoeringswet grondkamers evenmin een wettelijke grondslag op.

Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2011, GP 11.632 en GP 11.633

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening van de pachtprijs van percelen land in Overijssel, tezamen groot 26.71.14 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2011, GP 11.630

[artikel 7:319 BW]

Goedkeuring van een pachtwijzigingsovereenkomst betreffende een boerderij in Overijssel, groot 33.46.99 ha en houdende een wijziging van de pachtprijs.

Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2011, GP 11.629

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening van de pachtprijs van een kade en buitendijs land in Overijssel, tezamen groot 5.23.13 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2011, GP 11.628

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening van de pachtprijs van een boerderij in Overijssel, groot 30.77.80 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2011, GP 11.627

[artikel 7:319 BW]

[artikel 4, lid 1 Pachtnormenbesluit 1995]

Goedkeuring van een pachtwijzigingsovereenkomst betreffende een boerderij in Overijssel, groot 27.90.90 ha en houdende een wijziging van de pachtprijs.

Dit perceel is met ingang van 22 februari 2007 middels een pachtwijzigingsovereenkomst door partijen aan het onderhavige pachtobject toegevoegd.

Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer in navolging van haar beschikking van 19 juni 2006, GP 11.553, (Beheerstichting Drie Gasthuizen/Sloot-Ebskamp c.s.), Agr.r. 2007, blz. 216/217, dat artikel 4, eerste lid van het Pachtnormenbesluit 1995, zoals destijds van toepassing, bepaalt dat indien partijen voor de eerste maal een pachtovereenkomst sluiten met betrekking tot land zonder woningen of andere opstallen, de hoogste toelaatbare pachtprijs 2% van de vrije verkeerswaarde van dat land bedraagt met dien verstande dat de pachtprijs niet meer bedraagt dan de desbetreffende regionorm. In de bijbehorende Nota van Toelichting is dienaangaande vermeld dat voor nieuwe

pachtovereenkomsten geldt dat direct een pachtprijs van 2% van de vrije verkeerswaarde kan worden toegepast. Onder een nieuwe pachtovereenkomst wordt verstaan een pachtovereenkomst tussen partijen die nog niet eerder een pachtverhouding met elkaar hadden ten aanzien van een bepaald stuk land. Onder een partij wordt tevens verstaan de echtgenoot, de bloed- en aanverwanten in rechte lijn en de pleegkinderen van die partij. Ook hier geldt dat indien 2% van de vrije verkeerswaarde meer is dan de regionale pachtnorm, de regionale pachtnorm als hoogst toelaatbare pachtprijs geldt. Het hiervoor overwogene brengt mede dat in casu onderscheid moet worden gemaakt tussen de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs van het tussen partijen voordien reeds verpachte pachtobject en het daaraan door partijen in 1997 middels een mondelinge pachtovereenkomst en met ingang van 22 februari 2007 middels een de pachtwijzigingsovereenkomst toegevoegde perceel 059K ten aanzien waarvan zij nog niet eerder een pachtverhouding met elkaar hadden. De hoogst toelaatbare pachtprijs van laatstgenoemd toegevoegd perceel moet bepaald worden met toepassing van artikel 4, eerste lid van het Pachtnormenbesluit 1995 voornoemd, terwijl de hoogst toelaatbare pachtprijs van het eerder genoemde tussen partijen reeds verpachte pachtobject bepaald moeten worden aan de hand van artikel 2, derde lid van het Pachtnormenbesluit 1995, zoals te dezen van toepassing.

Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.678

[artikel 36, lid 1, Uitvoeringswet grondkamers]
[artikel 44 Uitvoeringswet grondkamers]
[artikel 12 e.v. Uitvoeringsbesluit pacht]
[artikel 25, lid 1 en 2 Uitvoeringswet grondkamers]

Goedkeuring van pachtwijzigingsovereenkomst betreffende een boerderij in Gelderland, totaal groot 32.73.89 ha.

Verpachter kan in zijn beroep niet worden ontvangen omdat de brief van 22 juli 2011 geen beslissing van de grondkamer betreft, maar een betalingsverzoek van een incassobureau. Reeds daarom is geen sprake van een voor beroep vatbare beslissing.

Ter voorlichting van (de gemachtigde van) verpachter voegt de Centrale Grondkamer aan het voorgaande nog het navolgende toe. De verschuldigdheid van het griffierecht volgt uit de wet, thans uit artikel 44 van de Uitvoeringswet grondkamers en artikel 12 e.v. van het Uitvoeringsbesluit pacht en voorheen uit artikel 113 van de Pachtwet en artikel 1 e.v. van het Tariefbesluit Pachtwet 1995. De wet voorziet niet in een mogelijkheid van bezwaar of beroep tegen die heffing. Dit neemt niet weg dat in geval van een onjuiste toepassing van de wettelijke regels omtrent het griffierecht een partij zich bij brief tot de grondkamer zal kunnen wenden met een gemotiveerd verzoek om de heffing van het recht te herzien. Anders dan verpachter veronderstelt, is de hoogte van het griffierecht niet afhankelijk van de vraag of een onderzoek in de zin van thans artikel 23 van de Uitvoeringswet grondkamers en voorheen artikel 93 van de Pachtwet plaatsvindt of niet. In hetgeen verpachter aanvoert is dus geen aanleiding gelegen om te veronderstellen dat in het onderhavige geval een te hoog bedrag voor griffierecht in rekening is gebracht. Al evenzeer onjuist is de veronderstelling van verpachter dat hij recht heeft op overlegging van een rapport van het onderzoek. Enkel in het geval de grondkamer tegen de inhoud van de ter toetsing voorgelegde overeenkomst bezwaren heeft, is de grondkamer verplicht een afschrift van het rapport van het onderzoek aan partijen toe te zenden (zie thans artikel 25, leden 1 en 2 van de Uitvoeringswet grondkamers en voorheen artikel 95, leden 1 en 2 van de Pachtwet). Dit geval heeft zich hier niet voorgedaan.

Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.664

[artikel 7:397, lid 1, BW]

Goedkeuring van geliberaliseerde pachtovereenkomst met betrekking tot percelen land in Limburg, tezamen groot 2.29.30 ha.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer geeft artikel 9, lid 6 van de onderhavige pachtovereenkomst verpachtster het recht om, indien zij hiervoor een gerede aanleiding heeft, het daarin aangegeven bodemonderzoek op kosten van pachter te laten uitvoeren. Voorts is in genoemd

artikellid bepaald dat, wanneer meer of andere bodemverontreiniging dan bij aanvang van de pacht wordt geconstateerd en pachtster deze niet binnen zes maanden na het eindigen van het gebruik voor eigen rekening en ten genoegen van verpachtster -naar de Centrale Grondkamer begrijpt: door deze eenzijdig naar haar maatstaven te bepalen- heeft gesaneerd, verpachtster de door haar noodzakelijk geachte -naar de Centrale Grondkamer begrijpt: door deze eenzijdig naar haar maatstaven te bepalen- werkzaamheden voor rekening van pachtster -naar de Centrale Grondkamer begrijpt: zonder limitering- zal doen verrichten. Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer geeft dit artikellid aan verpachtster de bevoegdheid om bij vermeende wanprestatie van pachtster deze, zonder ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst, te verplichten het gepachte ten genoegen van haar in zijn oorspronkelijke staat terug te brengen c.q. dit voor rekening van pachtster te laten doen. Dit heeft tot gevolg dat, indien pachtster zich in rechte tegen het optreden van verpachtster wil verweren, op hem de bewijslast komt te rusten dat hij geen wanprestatie heeft gepleegd, hoewel volgens de normale regels van het bewijsrecht de wanprestatie moet worden bewezen door de partij, die zich op de wanprestatie beroept. Voorts legt voormeld artikellid aan pachtster, indien deze het gepachte niet ten genoegen van verpachtster voor eigen rekening heeft gesaneerd, een éénzijdige, niet met normale pachtverhoudingen overeenstemmende verplichting om te dulden op.

Een en ander brengt de Centrale Grondkamer tot het oordeel dat artikel 9, lid 6 van de onderhavige pachtovereenkomst als buitensporig in de zin van artikel 7:319, lid 1, onder b BW moet worden aangemerkt. Gelet op de samenhang van lid 7 van genoemd artikel van de onderhavige pachtovereenkomst met voornoemd lid 6 daarvan, treft dit lot ook artikel 9, lid 7 voornoemd.

Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.643

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 2, lid 1 Pacht Prijzenbesluit 2007]

[artikel 2a, lid 1 en 2 Pacht Prijzenbesluit 2007]

[artikel 3 Pacht Prijzenbesluit 2007]

[artikel 4, eerste lid Pacht Normenbesluit 1995]

[artikel 2, derde lid Pacht Normenbesluit 1995]

Herziening pacht prijs van een hoeve in Gelderland, totaal groot 30.03.87 ha.

Verpachtster heeft aangevoerd dat het thans tot de onderhavige hoeve behorende perceel land, groot 2.55.00 ha, eerst sedert begin 2003 onderdeel daarvan is zodat – anders dan deskundigen in hun rapport hebben gedaan – de pacht prijs hiervan dient te worden bepaald met toepassing van de pacht normen van 2001. Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer in navolging van haar beschikking van 19 juni 2006, GP 11.553, (Beheerstichting Drie Gasthuizen/Sloot-Ebskamp c.s.), Agr.r. 2007, blz. 216/217, dat artikel 4, eerste lid van het Pacht Normenbesluit 1995, zoals destijds van toepassing, bepaalt dat indien partijen voor de eerste maal een pacht overeenkomst sluiten met betrekking tot land zonder woningen of andere opstallen, de hoogste toelaatbare pacht prijs 2% van de vrije verkeerswaarde van dat land bedraagt met dien verstande dat de pacht prijs niet meer bedraagt dan de desbetreffende regionorm. In de bijbehorende Nota van Toelichting is dienaangaande vermeld dat voor nieuwe pacht overeenkomsten geldt dat direct een pacht prijs van 2% van de vrije verkeerswaarde kan worden toegepast. Onder een nieuwe pacht overeenkomst wordt verstaan een pacht overeenkomst tussen partijen die nog niet eerder een pacht verhouding met elkaar hadden ten aanzien van een bepaald stuk land. Onder een partij wordt tevens verstaan de echtgenoot, de bloed- en aanverwanten in rechte lijn en de pleegkinderen van die partij. Ook hier geldt dat indien 2% van de vrije verkeerswaarde meer is dan de regionale pacht norm, de regionale pacht norm als hoogst toelaatbare pacht prijs geldt. Het hiervoor overwogene brengt mede dat in casu onderscheid moet worden gemaakt tussen de bepaling van de hoogst toelaatbare pacht prijs van het tussen partijen voordien reeds verpachte pacht object en het daaraan door partijen middels de pacht wijzigingsovereenkomst d.d. 13 januari 2003 toegevoegde perceel land ten aanzien waarvan zij nog niet eerder een pacht verhouding met elkaar hadden. De hoogst toelaatbare pacht prijs van laatstgenoemd toegevoegd perceel land moet bepaald worden met toepassing van artikel 4, eerste lid van het Pacht Normenbesluit 1995 voornoemd, terwijl de hoogst toelaatbare pacht prijs van het eerder genoemde tussen partijen reeds verpachte pacht object bepaald moeten worden aan de hand van artikel 2, derde lid van het Pacht Normenbesluit 1995, zoals te dezen van toepassing.

Anders dan verpachtster leest de Centrale Grondkamer in het rapport van deskundigen niet dat deze de (enkele) omstandigheid dat de percelen onder de Natuurschoonwet zijn gerangschikt, tot een "korting" op de vrije verkeerswaarde heeft geleid. Deskundigen hebben die rangschikking op pagina 3 van hun rapport vermeld als één van meerdere omstandigheden die een waardedrukkend effect hebben en hebben met die vermelding klaarblijkelijk het oog gehad op de overlast die wordt veroorzaakt doordat de pachter wandelaars en fietsers moet toelaten op/over het erf bij de gebouwen.

Volgt vernietiging van de beschikking, waarvan beroep.

Centrale Grondkamer, beschikking van 13 september 2011, GP 11.654

[artikel 7:319 BW]

[artikel 3:41 en 42 BW]

[artikel 36, lid 3 Uitvoeringswet grondkamers]

Goedkeuring van een pachtwijzigingsovereenkomst betreffende een glastuinbouwbedrijf in Zuid-Holland.

Artikel 36, lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers bepaalt dat door de pachter geen beroep kan worden ingesteld, indien de wijziging door de grondkamer ingevolge artikel 7:320 BW betrekking heeft op verlaging van de overeengekomen pachtprijs. Voormelde bepaling sluit voor de pachtster hoger beroep alleen uit indien - waarvoor naar redelijkheid moet worden gelezen: voor zover als - de grondkamer de pachtprijs heeft verlaagd.

De in de bestreden beschikking door de grondkamer geschrapte laatste zin van artikel 1.2 van de onderhavige overeenkomst heeft weliswaar betrekking op een toekomstige verlaging van de pachtprijs in de onderhavige overeenkomst doch is niet aan te merken als een verlaging van de pachtprijs door de grondkamer als vorenbedoeld.

Mitsdien is het hoger beroep van pachtster ontvankelijk.

Bij de goedkeuring van de door partijen in de onderhavige overeenkomst overeengekomen pachtprijs dienen de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, uit te gaan van het pachtobject zoals dat bij het ingaan van de pachtovereenkomst door verpachtster aan pachtster ter beschikking is gesteld. Zij dienen daarbij de nadien daaraan door pachtster voor haar rekening aangebrachte veranderingen en verbeteringen buiten beschouwing te laten. Anderzijds dienen zij in dit verband wel acht te slaan op de na het ingaan van de onderhavige pachtovereenkomst door verpachtster voor haar rekening aan het pachtobject aangebrachte veranderingen of verbeteringen.

Wat betreft de vraag welke gevolgen de wijziging of schrapping van een of meer bedingen dient te hebben voor de overige inhoud van de pachtovereenkomst, zijn de beginselen zoals die ten grondslag liggen aan de artikelen 3:41 en 3:42 BW (partiële nietigheid en conversie) van overeenkomstige toepassing. Op grond van die beginselen dienen voorwaarden van de pachtovereenkomst die gelet op hun inhoud en strekking in onverbreekelijk verband staan met te wijzigen of te schrappen bedingen, mede te worden geschrapt of gewijzigd, en wel aldus dat wordt aangesloten bij hetgeen - naar in redelijkheid valt aan te nemen - zou zijn overeengekomen indien bij het aangaan van de overeenkomst de onvermijdelijkheid van de wijziging of schrapping van de bedoelde bedingen onder ogen was gezien.

Centrale Grondkamer, beschikking van 8 september 2011, GP 11.663

[artikel 7:319 BW]

[artikel 7:333, lid 2 en 3 BW]

[artikel 36, lid 1 en 3 Uitvoeringswet grondkamers]

De grondkamer heeft de pachtovereenkomst betreffende 16.50.05 ha land in Drenthe, gelegen in het gebied van de Herinrichting Oost Groningen en de Gronings-Drentse Veenkoloniën, gewijzigd in die zin dat deze wordt gezien als een nieuwe pachtovereenkomst als bedoeld in de op genoemde herinrichting van toepassing zijnde wet. De grondkamer heeft vervolgens de aldus gewijzigde pachtovereenkomst goedgekeurd met de aantekening dat deze verlengbaar is.

De door verpachtster in beroep aangevoerde grief heeft enkel betrekking op de door de grondkamer ongewijzigd goedgekeurde pachtprijs in de onderhavige pachtwijzigingsovereenkomst.

Ingevolge artikel 36, lid 1, van de Uitvoeringswet grondkamers staat behoudens het in het derde lid bepaalde, aan partijen, belanghebbenden, alsmede aan de verzoeker binnen een maand, nadat de beschikking aan hen is verzonden, beroep open bij de Centrale Grondkamer. Lid 3 van genoemd artikel bepaalt dat geen beroep door de pachter of de verpachter kan worden ingesteld indien de pachtovereenkomst of een overeenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst dan wel het ontwerp van een van deze overeenkomsten ongewijzigd wordt goedgekeurd.

De situatie van artikel 36, lid 1 van de Uitvoeringswet grondkamers is hier naar de letter niet van toepassing, nu de grondkamer de overeenkomst niet ongewijzigd heeft goedgekeurd. De Centrale Grondkamer ziet echter aanleiding de onderhavige situatie wat betreft het beroep van verpachtster hiermee gelijk te stellen, nu de toegepaste wijziging niet ten nadele van verpachtster strekt en enkel heeft gediend om de overeenkomst in overeenstemming met de eisen van de wet te brengen.

Ingevolge artikel 7:333, lid 1 BW wordt de pachtprijs van rechtswege herzien overeenkomstig de wijziging van de krachtens artikel 327, lid 1 gegeven regelen. Een beslissing van de grondkamer is daartoe niet nodig. Lid 2 en lid 3 van genoemd artikel vermelden de mogelijkheden voor de pachter of de verpachter om aan de grondkamer te verzoeken de tegenprestatie te herzien. Een daartoe strekkend inleidend verzoek dient door verpachtster met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:333, lid 2 en 3 BW bij de bevoegde grondkamer te worden ingediend. Zou het beroepschrift zo moeten worden begrepen dat verpachtster met voorbijgaan van de grondkamer een verzoek tot herziening op de voet van artikel 7:333, lid 2 of lid 3 BW heeft willen doen, dan is dat verzoek dus eveneens niet-ontvankelijk.

Centrale Grondkamer, beschikking van 25 augustus 2011, GP 11.662

[artikel 7:333, lid 2 BW]
[artikel 36, lid 1 Uitvoeringswet grondkamers]
[artikel 46 van de Uitvoeringswet grondkamers]

Herziening pachtprijs van een boerderij in Friesland, totaal groot 42.54.40 ha.

Pachter heeft na ontvangst van de beschikking van de grondkamer binnen de beroepstermijn een brief met verzoek om een mondelinge behandeling abusievelijk aan de grondkamer gezonden. Hij veronderstelde dat de grondkamer deze brief ingevolge artikel 2:3 van de Algemene wet bestuursrecht door zou zenden aan de Centrale Grondkamer. Toen hij geen reactie van de Centrale Grondkamer ontving heeft hij aan die instantie – na het verstrijken van de beroepstermijn – alsnog een beroepschrift gestuurd met daarin onder meer een verwijzing naar voornoemde gang van zaken bij de grondkamer.

Artikel 36, lid 1 van de Uitvoeringswet grondkamers bepaalt dat tegen beschikkingen van de grondkamer, behoudens het in het derde lid daarvan bepaalde, aan partijen binnen een maand nadat de beschikking aan hen is verzonden, beroep open staat bij de Centrale Grondkamer. Artikel 46 van de Uitvoeringswet grondkamers bepaalt dat op het bepaalde in deze wet de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing is.

Pachter heeft niet binnen de daarvoor gestelde termijn een beroepschrift bij de Centrale Grondkamer ingediend. Mitsdien is pachter niet-ontvankelijk in zijn beroep.

Centrale Grondkamer, beschikking van 25 augustus 2011, GP 11.644

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Friesland, tezamen groot 45.99.77 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 25 augustus 2011, GP 11.637

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Friesland, tezamen groot 50.61.61 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 29 juni 2011, GP 11.643

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 2, lid 1 Pachtprijzenbesluit 2007]

[artikel 2a, lid 1 en 2 Pachtprijzenbesluit 2007]

[artikel 3 Pachtprijzenbesluit 2007]

Herziening pachtprijs van een boerderij in Gelderland, totaal groot 30.03.87 ha.

Volgens vaste rechtspraak van de Centrale Grondkamer is de grondkamer in geval van een verzoek van de verpachter om herziening van de pachtprijs gehouden de bestaande pachtprijs (van een perceel land) te verhogen tot de hoogst toelaatbare, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich daartegen verzetten (bijvoorbeeld Centrale Grondkamer 28 mei 1996, Pr augustus 1996, 2, Menten/Behlau).

Uitgangspunt voor de bepaling van de (hoogst toelaatbare) pachtprijs van land is dat ingevolge artikel 7:333, lid 1 BW (artikel 19, lid 1 van de Pachtwet oud) de pachtprijs daarvan van rechtswege wordt herzien overeenkomstig de wijziging van de krachtens artikel 7:327, lid 1 BW (artikel 3, lid 1 van de Pachtwet oud) gegeven regelen. Dit beginsel van herziening van rechtswege van de pachtprijs is indertijd opgenomen in de toenmalige Pachtwet bij wijziging daarvan bij Wet van 12 oktober 1995, Stb 504. Destijds is de mogelijkheid van een herzieningsverzoek aan de grondkamer ingevolge artikel 19, lid 2 en 3 van de Pachtwet (oud), thans artikel 7:333, lid 2 en 3 BW, in dat verband gehandhaafd. Dienaangaande wordt in de Memorie van Toelichting (Zitting 1991-1992, Ontwerp 22 705, nr. 3, blz. 11) gesteld:

“Daar we ons kunnen voorstellen dat er situaties kunnen zijn waarbij de rechtstreekse doorwerking van een wijziging van de pachtnormen tot onbillijkheden aanleiding kan geven, voorziet het gewijzigde artikel 19 voorts nog in een systeem waarbij zowel de verpachter als de pachter de grondkamer kunnen inschakelen om tot vaststelling van een herziene pachtprijs te komen. Voor de verpachter kan hiertoe bijvoorbeeld aanleiding bestaan indien de pachtprijs gedurende een lange periode niet is aangepast aan voorgaande wijzigingen van het Pachtnormenbesluit (...). Alsdan is een hernieuwde en volledige herijking van die prijs door de grondkamer te rechtvaardigen. Ook voor de pachter kan aanleiding bestaan de grondkamer in te schakelen. Hij zal dit bijvoorbeeld doen in het geval de gebruiksmogelijkheden van het gepachte wijziging hebben ondergaan en de redelijkheid met zich meebrengt dat zulks ook tot uitdrukking komt in de te betalen pachtprijs.”

In deze zin ook de Memorie van Antwoord, MvA II (Kamerstuk nr. 6), blz. 22:

“Het tweede lid maakt het mogelijk binnen één jaar na wijziging van de pachtprijs in lopende pachtcontracten als gevolg van een herziening van het Pachtnormenbesluit, de grondkamer te verzoeken voor het betreffende pachtcontract een andere pachtprijs vast te stellen.”

Mede gelet op het hiervoor overwogene is naar het oordeel van de Centrale Grondkamer mede de strekking van het te dezen toepasselijke artikel 7:333, lid 2 BW om de verpachter de mogelijkheid te bieden om een historisch te lage pachtprijs van land, dat wil zeggen een in het verleden door partijen overeengekomen -en nadien van rechtswege gewijzigde- lagere dan de hoogst toelaatbare pachtprijs, door de grondkamer te laten wijzigen in de actuele hoogst toelaatbare pachtprijs daarvan. Anderzijds biedt dit artikel de pachter de mogelijkheid om door middel van een herzieningverzoek aan de grondkamer een in het verleden met de verpachter overeengekomen en nadien van rechtswege gewijzigde pachtprijs van land te laten wijzigen in de hoogst toelaatbare pachtprijs daarvan. Aan deze laatste mogelijkheid bestaat niet alleen behoefte in geval van een wijziging van de gebruiksmogelijkheden van het desbetreffende land, maar ook in geval van een historisch te hoge pachtprijs die bij de toetsing van de pachtovereenkomst door de grondkamer niet is opgemerkt. In dit verband moet worden bedacht dat op grond van artikel 36, lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers en

voorheen op grond van artikel 106 Pachtwet tegen een ongewijzigde goedkeuring van de pachtovereenkomst geen beroep openstaat.

Een en ander brengt mede dat, indien de verpachter of de pachter door middel van een verzoek als vorenbedoeld aan de grondkamer verzoekt de pachtprijs van door hem ingevolge een voor 1 september 2007 ingegane pachtovereenkomst verpacht land te herzien tot de hoogst toelaatbare met ingang van een tijdstip na 1 september 2009, derhalve met toepassing van de per 1 september 2009 in werking getreden wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007, de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, deze met inachtneming van het navolgende dient te bepalen.

De hoogst toelaatbare pachtprijs van land ingevolge het met ingang van 1 september 2009 gewijzigde Pachtprizenbesluit 2007 wordt bepaald door de met toepassing van het met ingang van 1 september 2007 in werking getreden Pachtprizenbesluit 2007 bepaalde hoogst toelaatbare pachtprijs te wijzigen met het desbetreffende regionale veranderpercentage (artikel 2, lid 2 van het Pachtprizenbesluit 2007, zoals laatstelijk gewijzigd). Dit evenwel met dien verstande dat, blijkens artikel 2a, lid 1 van het Pachtprizenbesluit 2007, zoals laatstelijk gewijzigd, vorenbedoelde wijziging van de pachtprijs ten aanzien van land waarvoor een pachtprijs geldt die 10% hoger is dan de pachtprijs, bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Pachtprizenbesluit 2007, zoals laatstelijk gewijzigd, (ook wel "regionorm" genoemd) slechts toepassing vindt voor zover die toepassing niet leidt tot een stijging van de pachtprijs voor het desbetreffende land. Indien vorenbedoelde wijziging leidt tot een pachtprijs van het desbetreffende land die meer dan 10% hoger is dan vorenbedoelde "regionorm" dan geldt die "regionorm" als hoogst toelaatbare pachtprijs, aldus artikel 2a, lid 2 van het Pachtprizenbesluit 2007, zoals laatstelijk gewijzigd.

Voorts bepaalt artikel 3 van het Pachtprizenbesluit 2007, zoals laatstelijk gewijzigd, dat indien de op de hiervoor vermelde wijze bepaalde pachtprijs meer bedraagt dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende land, dan 2% van die waarde voor het desbetreffende land als hoogst toelaatbare pachtprijs geldt.

De hoogst toelaatbare pachtprijs van land ingevolge het met ingang van 1 september 2007 in werking getreden Pachtprizenbesluit 2007 wordt bepaald door de met toepassing van de per 31 oktober 2001 in werking getreden wijziging van het Pachtnormenbesluit 1995 bepaalde hoogst toelaatbare pachtprijs te wijzigen met het desbetreffende regionale veranderpercentage (artikel 2, lid 2 van het Pachtprizenbesluit 2007). Artikel 3 van het Pachtprizenbesluit 2007 bepaalt dat indien de op de hiervoor vermelde wijze bepaalde pachtprijs meer bedraagt dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende land, dan 2% van die waarde voor het desbetreffende land als hoogst toelaatbare pachtprijs geldt.

De hoogst toelaatbare pachtprijs voor land ingevolge het met ingang van 31 oktober 2001 gewijzigde Pachtnormenbesluit 1995 wordt bepaald door de met toepassing van het met ingang van 31 oktober 1998 in werking getreden wijziging van artikel 2 van het Pachtnormenbesluit 1995 bepaalde hoogst toelaatbare pachtprijs daarvan. Om deze hoogst toelaatbare pachtprijs te kunnen bepalen dient eerst de hoogst toelaatbare pachtprijs voor land ingevolge artikel 2 van het Pachtnormenbesluit 1995 te worden bepaald. Voor de bepaling van laatstbedoelde hoogst toelaatbare pachtprijs is de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor land met toepassing van het met ingang van 15 oktober 1992 in werking getreden wijziging van het Pachtnormenbesluit 1977 noodzakelijk.

De Centrale Grondkamer overweegt in dit verband nog dat, indien blijkens de stukken in eerste aanleg de grondkamer in het verleden door middel van een -onherroepelijke- beschikking met bijbehorend taxatierapport van één of meer van haar deskundigen, waartegen voor partijen wel beroep open stond op de Centrale Grondkamer maar deze daarvan niet of niet tijdig gebruik hebben gemaakt, de hoogst toelaatbare pachtprijs voor land heeft bepaald met toepassing van de pachtnormen van 1992 of nadien in werking getreden pachtnormen, de grondkamer en in beroep de Centrale Grondkamer van die hoogst toelaatbare pachtprijs uit dienen te gaan bij de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs naar de pachtnormen van 2009. Dit uiteraard alleen in die gevallen waarin sprake is van nadien ongewijzigde (productie)omstandigheden van het desbetreffende land.

Mede gelet op het vorenstaande is de Centrale Grondkamer van oordeel dat deskundigen in hun rapport bij hun taxatie van de hoogst toelaatbare pachtprijs van het tot de onderhavige hoeve behorende land met ingang van 1 november 2009 ten onrechte zijn uit gegaan van de door partijen in de door hen op 22 januari 2003 ondertekende en bij -onherroepelijke- beschikking van de grondkamer van 19 februari 2004 goedgekeurde pachtwijzigingsovereenkomst overeengekomen pachtprijs

daarvan. Immers, genoemde beschikking van de grondkamer heeft geen betrekking op een verzoek van de verpachter of de pachter om de (hoogst toelaatbare) pachtprijs in de onderhavige pacht-overeenkomst te bepalen doch betreft een verzoek om goedkeuring van een pachtwijzigings-overeenkomst. Dit nog daargelaten de omstandigheid dat aan deze beschikking geen taxatierapport van één of meerdere deskundigen van die grondkamer ten grondslag ligt, terwijl evenmin -als gevolg van de ongewijzigde goedkeuring van de pachtwijzigingsovereenkomst door de grondkamer-daartegen door partijen beroep kon worden ingesteld bij de Centrale Grondkamer (artikel 36, lid 3 Uitvoeringswet grondkamers).

Het vorenstaande brengt mede dat deskundigen bij hun taxatie van de hoogst toelaatbare pachtprijs van het onderhavige land met ingang van 1 november 2009 uit hadden moeten gaan van de taxatie door hen van de hoogst toelaatbare pachtprijs van dit land met toepassing van de pachtnormen van 1992. Zij hadden vervolgens de hoogst toelaatbare pachtprijs daarvan met toepassing van de opeenvolgende wijzigingen van die pachtnormen, laatstelijk met toepassing van de op 1 september 2009 in werking getreden wijziging daarvan, moeten taxeren.

De Centrale Grondkamer ziet, alvorens te beslissen, in de gegeven omstandigheden aanleiding om deskundigen met inachtneming van het hiervoor overwogene de hoogst toelaatbare pachtprijs van het tot de onderhavige hoeve behorende land met ingang van 1 november 2009 opnieuw te laten taxeren en hun bevindingen ter kennis van partijen te brengen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 juni 2011, GP 11.648

[artikel 7:319 BW]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende een boerderij in Overijssel, groot 32.84.00 ha.

Grief van verpachtster berust op een onjuiste lezing van de beschikking van de grondkamer en treft dientengevolge geen doel.

Volgt bevestiging van de beschikking, waarvan beroep.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 juni 2011, GP 11.647

[artikel 7:319 BW]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende een boerderij in Overijssel, groot 10.64.00 ha.

Grief van verpachtster berust op een onjuiste lezing van de beschikking van de grondkamer en treft dientengevolge geen doel.

Volgt bevestiging van de beschikking, waarvan beroep.

Centrale Grondkamer, beschikking van 27 mei 2011, GP 11.638

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 20, lid 1 Uitvoeringsbesluit pacht]

Herziening pachtprijs van een perceel bouwland in Noord-Holland, groot 2.61.70 ha.

Verpachtster heeft geen concrete grieven aangevoerd tegen de door de grondkamer bepaalde pachtprijs maar heeft enkel bezwaar gemaakt tegen de door de grondkamer toegepaste berekeningssystematiek, zulks met erkenning dat de grondkamer niet anders kon handelen.

Ingevolge artikel 7:327, lid 1 BW worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regelen vastgesteld ten aanzien van de hoogst toelaatbare pachtprijs, te weten laatstelijk het Pachtprizenbesluit 2007 c.a., zoals nadien gewijzigd. Blijkens artikel 36, lid 1 van de Uitvoeringswet

grondkamers is de Centrale Grondkamer de beroepsinstantie van beschikkingen van de grondkamers. De Centrale Grondkamer is gebonden aan de wet en is niet bevoegd om de kennelijke grieven van verpachster betreffende de inhoud van voornoemde regelen ten aanzien van de hoogst toelaatbare pachtprijs te beoordelen.

Ingevolge artikel 20, lid 1 van het Uitvoeringsbesluit pacht wordt voor het instellen van beroep bij de Centrale Grondkamer een daarin aangegeven recht geheven. Noch in genoemde regeling noch anderszins is voorzien in een wettelijke mogelijkheid van enige vorm van verrekening dan wel verdeling over partijen van voornoemd (griffie)recht.

Centrale Grondkamer, beschikking van 26 april 2011, GP 11.650

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van een boerderij te Noord-Brabant, totaal groot 14.49.55 ha.

Het inleidend verzoek is door de grondkamer terecht niet-ontvankelijk verklaard omdat dit na het verstrijken van de in artikel 7:333, lid 2 BW vermelde termijn bij haar is ingekomen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 21 april 2011, GP 11.651

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 36, lid 1 en artikel 37, lid 1 Uitvoeringswet grondkamers]

Herziening pachtprijs van percelen grasland te Zuid-Holland, tezamen groot 21.21.05 ha.

De beschikking, waarvan beroep, is door de grondkamer op 17 februari 2011 aan de gemachtigde van pachter verzonden. Dientengevolge is, mede gelet op artikel 36, lid 1 Uitvoeringswet grondkamers, de laatste dag waarop door pachter tegen voormelde beschikking van de grondkamer beroep bij de Centrale Grondkamer kon worden ingesteld 17 maart 2011.

Artikel 37, lid 1 van de Uitvoeringswet grondkamers bepaalt dat het beroep wordt ingesteld door indiening van een beroepschrift bij de Centrale Grondkamer. Blijkens het woord "indiening" wordt het risico van de verzending, zoals als gevolg van voormelde door (de gemachtigde van) pachter geschetste gang van zaken bij de verzending van het onderhavige beroepschrift, gedragen door de verzender, in casu (de gemachtigde van) pachter. Dit overeenkomstig algemene beginselen van het procesrecht welke meebrengen dat de ontvangsttheorie moet worden gevolgd.

Volgt niet-ontvankelijkverklaring van het door pachter ingestelde beroep.

Centrale Grondkamer, beschikking van 19 april 2011, GP 11.640

[artikel 7:333 lid 2 BW]

[artikel 2, lid 2 Pachtprizenbesluit 2007]

Herziening pachtprijs van percelen bouwland te Groningen, tezamen groot 28.09.90 ha.

De grieven van verpachters betreffen de door de grondkamer toegepaste berekeningswijze voor de herziening van de onderhavige pachtprijs.

Artikel 2, lid 2 van het Pachtprizenbesluit 2007 bepaalt dat bij ministeriële regeling met inachtneming van de in artikel 10 van dit besluit gestelde regels tweejaarlijks voor elk pachtprijsgebied het percentage waarmee **de tussen partijen op grond van een bestaande overeenkomst geldende pachtprijs** voor land zonder woningen of andere opstallen wordt gewijzigd.

Artikel 25 van het Pachtprizenbesluit 2007 bepaalt dat het Pachtprizenbesluit 1995 wordt ingetrokken. Het Pachtprizenbesluit 2007 is evenwel blijkens het Koninklijk Besluit van 21 mei 2007, Stb 2007, 307, met ingang van 1 september 2007 in werking getreden. Een en ander brengt mede dat

het Pachtnormenbesluit 1995 eerst per 1 september 2007 is ingetrokken en derhalve tot dat tijdstip van kracht blijft.

Dientengevolge moet bij de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs in de onderhavige tussen partijen bestaande pachtovereenkomst ingevolge artikel 2, lid 2 van het Pachtprizenbesluit 2007 uit worden gegaan van de voordien tussen partijen in die bestaande pachtovereenkomst geldende (hoogst toelaatbare) pachtprijs ingevolge het Pachtnormenbesluit 1995, zoals gewijzigd met ingang van 30 oktober 2001. Bedoelde pachtprijs wordt ingevolge artikel 2, lid 1 van laatstgenoemde besluit bepaald door de tussen partijen vastgestelde pachtprijs per ha per jaar (ingevolge het met ingang van 30 oktober 1998 gewijzigde Pachtnormenbesluit 1995) te verhogen met 15% met een maximum van € 56,25 per ha per jaar.

De bepaling met toepassing van het met ingang van 31 oktober 1998 gewijzigde Pachtnormenbesluit 1995 tussen partijen geldende pachtprijs geschiedt door de tussen partijen geldende pachtprijs ingevolge het op 31 oktober 1995 in werking getreden Pachtnormenbesluit 1995 te verhogen met 20% met een maximum van € 54,45 per ha per jaar.

Dit evenwel met dien verstande dat de met toepassing van het Pachtnormenbesluit 1995 en de nadien in werking getreden wijzigingen daarvan bepaalde (hoogst toelaatbare) pachtprijs van het land in geschil ingevolge artikel 2, lid 2 daarvan niet hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van dat land of de desbetreffende regionorm indien deze lager is dan 2% van de vrije verkeerswaarde.

De grondkamer heeft de aldus ingevolge het Pachtprizenbesluit 2007 bepaalde pachtprijs van het land in geschil als gevolg van de op 1 september 2009 in werking getreden wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007 terecht verhoogd met het te dezen toepasselijke veranderpercentage van 10 en aldus de hoogst toelaatbare pachtprijs van het land in geschil per 1 november 2009 bepaald.

Verpachters hebben noch in eerste aanleg noch in beroep aangevoerd dat de aldus door de grondkamer bepaalde pachtprijs meer bedraagt dan 110% van de desbetreffende hoogst toelaatbare pachtprijs per ha per jaar (regionorm) als bedoeld in artikel 2a van genoemd besluit dan wel dat deze meer bedraagt dan 2% van de vrije verkeerswaarde daarvan als bedoeld in artikel 3 van genoemd besluit. Ook anderszins is de Centrale Grondkamer hiervan niet gebleken.

Centrale Grondkamer, beschikking van 11 april 2011, GP 11.636

[artikel 7:319 BW]

[artikel 19, lid 1 Pachtprizenbesluit 2007]

Goedkeuring van een pachtovereenkomst betreffende een hoeve in Noord-Brabant, te weten bedrijfsgebouwen (varkensstallen) met erf en cultuurgrond, totaal groot 8.50.10 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 5 april 2011, GP 11.642

[artikel 7:319 BW]

Goedkeuring van pachtbeëindigingsovereenkomst met opschortende voorwaarde betreffende een perceel land te Limburg, groot 3.30.88 ha.

De beantwoording van de vraag of tussen partijen een (pachtbeëindigings)overeenkomst tot stand is gekomen en of bij de totstandkoming van die overeenkomst de daar bij betrokken ambtenaar al dan niet als gevolmachtigde bevoegd was om de desbetreffende overeenkomst te sluiten, betreft rechtsvragen waarvan de beantwoording bij uitsluiting is voorbehouden aan de bevoegde (pacht)rechter. De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, zijn evenwel gehouden deze vragen bij wijze van voorvraag te beantwoorden indien dit voor de beoordeling van het onderhavige verzoek noodzakelijk is en indien en voor zover een rechterlijk oordeel als vorenbedoeld ter zake niet voorhanden is.

In verband met de taakverdeling tussen grondkamer en Centrale Grondkamer enerzijds en de pachtrechter anderzijds, moet worden aangenomen dat de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, zich bij de beantwoording van voorvragen zoveel mogelijk dienen te richten naar hetgeen de pachtrechter eventueel reeds tussen partijen heeft overwogen en beslist, onverschillig of

de desbetreffende uitspraak reeds kracht van gewijsde heeft verkregen en eveneens onverschillig of het een beslissing in het dictum betreft of in de overwegingen van de uitspraak.

Ten overvloede voegt de Centrale Grondkamer hier aan nog toe dat, niet alleen aan het dictum van een vonnis van de burgerlijke rechter gezag van gewijsde toekomt, maar ook aan de dragende overwegingen die tot dat dictum hebben geleid. Uit het voorgaande volgt echter dat de vraag of een vonnis wel of geen gezag van gewijsde heeft, in een geding ten overstaan van de grondkamer of de Centrale Grondkamer niet van beslissende betekenis is: voor de beantwoording van voorvragen dienen de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, zich hoe dan ook te richten naar hetgeen de pachtrechter heeft overwogen en beslist. In verband hiermede heeft de grondkamer in haar bestreden beschikking terecht geconstateerd dat in casu sprake is van een pachtbeëindigings-overeenkomst met een opschortende voorwaarde en heeft zij deze overeenkomst vervolgens met inachtneming van het dienaangaande bepaalde in artikel 7:319 BW goedgekeurd zoals vermeld in haar beschikking, waarvan beroep.

In onderdeel 6 van de onderhavige pachtbeëindigingsovereenkomst is het volgende vermeld: “De overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door het College van Burgemeester en Wethouders van Roermond c.q. de Gemeenteraad.”

De Centrale Grondkamer vermag niet in te zien dat de in de pachtbeëindigingsovereenkomst opgenomen opschortende voorwaarde als zodanig in de weg zou staan aan de goedkeuring van die overeenkomst ingevolge artikel 7:319 BW door de grondkamer, en in beroep door de Centrale Grondkamer. Genoemd artikel bevat daarvoor immers geen beletselen, terwijl deze naar het oordeel van de Centrale Grondkamer ook anderszins niet aanwezig zijn.

Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2011, GP 11.625

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pacht prijs van percelen land te Overijssel, tezamen groot 35.03.59 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2011, GP 11.645

[artikel 7:397 BW]

Goedkeuring van een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor de duur van twee jaar met betrekking tot percelen grasland te Groningen, tezamen groot 4.06.70 ha.

Artikel 7:397 lid 1 BW betreft een uitzondering op het regime van de reguliere pacht wat betreft overeenkomsten waarvan partijen dat in de pachtovereenkomst hebben bepaald en die zijn “aangegaan voor een duur van zes jaren of korter”. Met de strekking van deze uitzondering is niet verenigbaar dat een verpachter bedingt dat hij de pachtovereenkomst tussentijds, dus vóór afloop van de door partijen bepaalde duur (in dit geval twee jaar), eenzijdig kan beëindigen.

De hoedanigheid van onderhavige verpachtster – landelijk netbeheerder op grond van de Elektriciteitswet – biedt geen grondslag anders te oordelen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 15 februari 2011, GP 11.639

[artikel 7:319 BW]

Goedkeuring van pachtovereenkomst betreffende een perceel met daarop een aardappelschuur en werktuigenloods te Groningen.

De grondkamer heeft in haar bestreden beschikking terecht overwogen dat een pachtovereenkomst door haar niet op grond van artikel 7:319, lid 1 sub e BW kan worden vernietigd op verzoek van een partij. De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, kan een pachtovereenkomst gelet op artikel 7:320, lid 1 BW slechts vernietigen indien ambtshalve toetsing haar op grond van de situatie, zoals die was ten tijde van het aangaan van de overeenkomst, te weten op 1 mei 2002, daartoe

aanleiding geeft. In dit verband overweegt de Centrale Grondkamer dat zij eerder bij beschikking van 3 april 1996, GP 11.072 (Hollegien jr./Hermsen), Agr R Pr juni 1996, 10, bij de toepassing van het identieke artikel 5, lid 1 sub e van de Pachtwet (oud) heeft overwogen dat een pachtovereenkomst slechts dan niet voor goedkeuring in aanmerking komt op grond van voormeld artikel, indien het gepachte naar zijn bestemming niet anders kan worden geëxploiteerd dan met schaden van de algemene belangen van de landbouw. Pachter heeft noch in de procedure in eerste aanleg noch in beroep feiten en/of omstandigheden aangevoerd op grond waarvan de Centrale Grondkamer, bezien naar de situatie op 1 mei 2002, tot een dergelijk oordeel kan komen. Ook anderszins is de Centrale Grondkamer daarvan niet gebleken.

Bij de bepaling van de pachtprijs van de onderhavige bedrijfsgebouwen dient door de grondkamer, en in beroep door de Centrale Grondkamer, nagegaan te worden welke oppervlakte land met behulp van die bedrijfsgebouwen, mede gelet op de doelmatigheid daarvan, kan worden geëxploiteerd en vervolgens moet worden bezien of pachter die oppervlakte geheel of gedeeltelijk in gebruik heeft, waarbij mede acht moet worden geslagen op het hem in eigendom toebehorend land dan wel op land dat hij van derden pacht of op een andere titel in gebruik heeft.

Centrale Grondkamer, beschikking van 8 februari 2011, GP 11.634

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van een perceel grasland te Drenthe, groot 2.25.00 ha.

Centrale Grondkamer, beschikking van 8 februari 2011, GP 11.649

[artikel 7:319 BW, artikel 36, lid 1 Uitvoeringswet grondkamers; artikel 1, lid 1 Algemene Termijnenwet]

Goedkeuring van pachtovereenkomst betreffende garage, opbergruimte in stal c.a. te Noord-Brabant.

Blijkens de daarop geplaatste stempel is de beschikking, waarvan beroep, aan partijen verzonden op 9 december 2010. Aangezien 9 januari 2011 een zondag was eindigde, gelet op artikel 1, lid 1 van de Algemene Termijnenwet, de in artikel 36, lid 1 van de Uitvoeringswet grondkamers vermelde termijn op maandag 10 januari 2011.

In het dossier van de grondkamer heeft de Centrale Grondkamer een op 15 december 2010 bij de grondkamer ingekomen brief van de verpachter aangetroffen, waarin hij bezwaren tegen de bestreden beschikking formuleert. Bij brief van 21 december 2010 heeft de secretaris van de grondkamer aangegeven dat de grondkamer het bezwaar niet in behandeling kan nemen en dat verpachter beroep kan instellen bij de Centrale Grondkamer. De Centrale Grondkamer heeft naar aanleiding hiervan zich de vraag gesteld of de omstandigheid dat verpachter binnen de onder 4 bedoelde termijn bij de grondkamer tegen de inhoud van de bestreden beschikking bezwaar heeft gemaakt, mee kan brengen dat hij met zijn buiten die termijn ter griffie van de Centrale Grondkamer binnengekomen beroepschrift ondanks die termijnoverschrijding ontvankelijk is.

In dit verband stelt de Centrale Grondkamer voorop dat ingevolge artikel 46 van de Uitvoeringswet grondkamers de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing is op het in die wet bepaalde en dus evenmin op het rechtsmiddel van hoger beroep op de Centrale Grondkamer. Onder meer artikel 6:15 lid 3 van de Algemene wet bestuursrecht is dus niet van toepassing. Tegen de achtergrond van de voortgaande tendens tot deformalisering zoals die zowel in het bestuursprocesrecht als het burgerlijk procesrecht valt te onderkennen en mede in verband met de omstandigheid dat de procedure bij zowel de grondkamer als de Centrale Grondkamer geen verplichte rechtsbijstand kent, sluit dit echter niet zonder meer uit dat de omstandigheid dat binnen de beroepstermijn bij een onbevoegde instantie beroep tegen een beschikking van de grondkamer is ingesteld, ertoe kan bijdragen dat een buiten die termijn ter griffie van de Centrale Grondkamer ingekomen beroepschrift ondanks die termijnoverschrijding ontvankelijk is.

In het onderhavige geval wist verpachter, naar moet worden aangenomen, kort na 21 december 2010 dat hij met zijn bezwaar bij de grondkamer op het verkeerde adres was. Op dat moment resteerde er redelijkerwijs voor hem nog voldoende tijd om binnen de beroepstermijn bij de Centrale Grondkamer

beroep in te stellen. Er bestaat dan ook geen aanleiding om hem met zijn buiten die termijn ter griffie van de Centrale Grondkamer binnengekomen beroepschrift ontvankelijk te achten.

Centrale Grondkamer, beschikking van 28 september 2010, GP 11.620

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van de bedrijfsgebouwen van een hoeve in Friesland, totaal groot 22.14.22 ha.

Volgens vaste rechtspraak van de Centrale Grondkamer zijn de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, in geval van een verzoek van een verpachter om herziening van de pachtprijs gehouden de bestaande pachtprijs te verhogen tot de hoogst toelaatbare, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich daartegen verzetten (bijv. Centrale Grondkamer 28 mei 1996, Pr augustus 1996, 2, Menthen/Behlau).

Ingevolge artikel 20, lid 1 van het Pachtprizenbesluit 2007 wordt bij ministeriële regeling tweejaarlijks het percentage vastgesteld waarmee de tussen partijen geldende pachtprizen voor bedrijfsgebouwen van akkerbouw- en veeteeltbedrijven en gemengde bedrijven worden gewijzigd. Artikel 4 van de Regeling pachtprizen bepaalt dienaangaande dat het percentage waarmee de tussen partijen op grond van een voor 1 september 2007 aangegane pachtovereenkomst wordt gewijzigd 15,25 is. Anders dan ingevolge de vaste jurisprudentie van de Centrale Grondkamer bij de bepaling van de pachtprijs ingevolge het Pachtprizenbesluit 2007 c.a. in een voor 1 september 2007 tussen partijen aangegane pachtovereenkomst met betrekking tot land, ligt het bij de bepaling van de pachtprijs van bedrijfsgebouwen in een dergelijke pachtovereenkomst **niet** in de rede om daarbij uit te gaan van de ingevolge de pachtnormen van 1992/1994 bepaalde hoogst toelaatbare pachtprijs daarvan. In de praktijk is immers veelal sprake van een met het verstrijken van de jaren afnemende doelmatigheid van de bedrijfsgebouwen als vorenbedoeld, terwijl de hoedanigheid van land in de loop der jaren van nature niet of nauwelijks verandert. Een en ander is voor de Centrale Grondkamer aanleiding om bij de bepaling van de pachtprijs in een voor 1 september 2007 tussen partijen aangegane pachtovereenkomst betreffende bedrijfsgebouwen als vorenbedoeld, derhalve met toepassing van voormelde artikelen, uit te gaan van een hoogst toelaatbare pachtprijs van de desbetreffende bedrijfsgebouwen die bepaald is op basis van de meest recente aan de inwerkingtreding van het Pachtprizenbesluit 2007 c.a. vooraf gaande pachtnormen, te weten de pachtnormen zoals vermeld in het Pachtnormenbesluit 1995, zoals gewijzigd met ingang van 31 oktober 2001.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 februari 2010, GP 11.616

[artikel 7:319 BW]

[artikel 7:325, lid 4 BW]

Goedkeuring van pachtovereenkomst met betrekking tot een kwekerij in Noord-Holland, groot ca. 6000 m², ingaande 1 maart 2008 en eindigende 1 maart 2009.

Voorafgaande aan de onderhavige pachtovereenkomst hebben partijen vanaf 1 maart 2001 een drietal opeenvolgende (huur)overeenkomsten met betrekking tot de kwekerij gesloten. Deze zijn op 2 september 2007 ter goedkeuring bij de grondkamer ingezonden die vervolgens de overeengekomen pachtprijs in de drie overeenkomsten heeft verlaagd. De desbetreffende beschikkingen van 19 maart 2008 zijn door de grondkamer naar een adres gezonden waar pachters destijds niet meer woonden.

Op 26 maart 2008 hebben partijen de onderhavige pachtovereenkomst gesloten. De grondkamer heeft de overeengekomen pachtprijs verlaagd en de overeengekomen korte duur goedgekeurd. Tegen dit laatste hebben pachters beroep ingesteld. Pachters stellen zich op het standpunt dat de onderhavige overeenkomst onder invloed van dwaling tot stand is gekomen, omdat zij ten tijde van het aangaan van die overeenkomst niet op de hoogte waren van de drie eerdere beschikkingen van de grondkamer en de inhoud van die beschikkingen ten onrechte door de verpachters werd verzwegen. Op grond daarvan meenden pachters dat sprake was van een betalingsachterstand, die in werkelijkheid in het geheel niet bestond. De door hen ingeroepen vernietiging leidt er volgens pachters toe dat thans een pachtovereenkomst voor de wettelijke duur

resteert. Naar de Centrale Grondkamer begrijpt, stellen pachters zich ook los van bedoelde vernietiging op het standpunt dat aan de overeengekomen korte duur goedkeuring behoort te worden onthouden.

De Centrale Grondkamer stelt voorop dat de beslissing van het tussen partijen bestaande geschil omtrent de vraag of de overeenkomst van 26 maart 2008 onder invloed van dwaling is tot stand gekomen en of de door pachters uitgebrachte buitengerechtelijke vernietigingsverklaring effect heeft gesorteerd, tot de competentie van de pachtrechter behoort. Die vragen zijn echter tegelijk als voorvragen aan de orde in de onderhavige procedure. Indien beide vragen in de door pachters verdedigde zin zouden moeten beantwoord, is immers geen sprake meer van een door partijen overeengekomen korte duur (het beding omtrent de duur is in dat geval rechtsgeldig vernietigd), met als gevolg dat die duur ook niet (langer) het voorwerp kan zijn van goedkeuring door de grondkamer respectievelijk de Centrale Grondkamer.

De Centrale Grondkamer stelt verder voorop dat de wijze waarop de grondkamer respectievelijk de Centrale Grondkamer omgaat met de beantwoording van voorvragen, overgelaten is aan het beleid van die kamer en dus afhankelijk is van overwegingen van doelmatigheid. Indien de grondkamer respectievelijk de Centrale Grondkamer het min of meer aannemelijk oordeelt dat de voorvraag in een bepaalde zin dient te worden beslist, zal zij daarvan vervolgens uit kunnen gaan. Blijkt echter vervolgens dat de bedoelde vraag door de pachtrechter (die door het oordeel van de grondkamer respectievelijk de Centrale Grondkamer niet wordt gebonden) in andere zin wordt beslist, dan zal dit - afhankelijk van de aard van de voorvraag - tot gevolg kunnen hebben dat de grondkamer respectievelijk de Centrale Grondkamer de zaak opnieuw dient te beoordelen, nu met inachtneming van de beslissing van de pachtrechter.

Op die complicatie zal de grondkamer respectievelijk de Centrale Grondkamer kunnen anticiperen door - in plaats van de voorvraag zelf te beantwoorden en op basis van die beantwoording te beslissen - hetzij haar beslissing aan te houden tot het moment dat de pachtrechter heeft geoordeeld, hetzij voorwaardelijke beslissingen te geven, namelijk voor het geval de voorvraag in de ene dan wel in een andere zin dient te worden beslist.

De Centrale Grondkamer acht het standpunt van pachters dat de overeenkomst van 26 maart 2008 onder invloed van dwaling is tot stand gekomen begrijpelijk toegelicht en houdt dus rekening met de mogelijkheid dat inderdaad van dwaling sprake is geweest. Wat betreft de vervolgens te beantwoorden vraag of de door pachters uitgebrachte buitengerechtelijke vernietigingsverklaring effect heeft gesorteerd, is maatgevend artikel 3:41 BW. Uit die bepaling volgt dat pachters zich slechts kunnen beperken tot de vernietiging van het beding omtrent de duur, voor zover de overeenkomst voor het overige niet met dat beding in onverbreeklijk verband staat. Of dat het geval is moet worden beantwoord aan de hand van de inhoud en strekking van de gehele overeenkomst. De Centrale Grondkamer acht onaannemelijk dat het vernietigde beding omtrent de duur niet in onverbreeklijk verband staat met de rest van de overeenkomst. Tussen partijen staat vast dat de achtergrond van de overeenkomst van 26 maart 2008 was dat pachters een bijdrage van de overheid dachten te kunnen verkrijgen en dat verpachters hen ondanks het feit dat hun rechtsverhouding reeds was beëindigd een verlenging van de ontruimingstermijn gunden omdat zij hoopten dat dit tot aanvullende betalingen van de zijde van pachters zou leiden.

Ook staat tussen partijen vast dat tussen hen discussie over de onderhoudstoestand van het gepachte bestond omdat verpachters ontevreden waren over de wijze waarop pachters het gepachte gebruikten.

Bij die stand van zaken ligt niet voor de hand dat partijen op 26 maart 2008 een pachtovereenkomst voor de wettelijke duur zouden zijn overeengekomen indien de dwaling wordt weggedacht en ligt het in plaats daarvan voor de hand dat zij in bedoeld geval in het geheel geen nieuwe pachtovereenkomst zouden hebben gesloten en dat verpachters zouden hebben aangestuurd op beëindiging van het gebruik door pachters.

De Centrale Grondkamer acht zozeer aannemelijk dat de pachtrechter, indien de bedoelde vragen hem ter beslissing worden voorgelegd, die vragen in de hiervoor bedoelde zin zal beslissen, dat zij zal volstaan met een onvoorwaardelijke beslissing en zal er van uitgaan dat de door pachters uitgebrachte buitengerechtelijke vernietigingsverklaring geen effect heeft gesorteerd.

Een en ander brengt mede dat ter beoordeling staat de vraag of de door partijen overeengekomen kortere duur dan de wettelijke, dient te worden goedgekeurd. Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer het volgende.

Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van bijzondere omstandigheden als bedoeld in artikel 7:325, lid 4 BW moeten de omstandigheden bij het ingaan van de overeengekomen of beoogde korte duur, in casu de omstandigheden op 1 maart 2008, worden gezien.

De Centrale Grondkamer is met de grondkamer van oordeel dat deze in de beschikking aangegeven omstandigheden, zulks tezamen en in onderlinge samenhang gezien, in dit geval moeten worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden als bedoeld in artikel 7:325, lid 4 BW, terwijl door de gevraagde goedkeuring de algemene belangen van de landbouw niet worden geschaad. Anders dan pachters kennelijk menen heeft onder de omstandigheden van dit geval (pachters is een verlenging van de ontruimingstermijn gegund met het oog op het door hen mede op basis van die verlenging aanvragen van een overheidsbijdrage, waarbij verpachters hoopten dat dit zou leiden tot aanvullende betalingen door pachters) de door verpachters gewenste zekerheid omtrent de ontruimingsdatum wel betekenis bij de beoordeling of de kortere dan de wettelijke duur voor goedkeuring op de voet van artikel 7:325, lid 4 BW in aanmerking komt.

Centrale Grondkamer, beschikking van 21 oktober 2009, GP 11.587

[artikel 7: 319 BW]

[artikel 36, lid 1, Uitvoeringswet grondkamers]

Goedkeuring "Huurovereenkomst" betreffende een perceel tuinland met ca. 25.750 m² glasopstanden en verder toebehoren in Zuid-Holland.

De grondkamer heeft de pachtduur gesteld op de wettelijke duur van 6 jaar en enkele artikelen/bedingen in de pachtovereenkomst geschrapt c.q. gewijzigd.

Tussenbeschikking d.d. 12 januari 2009:

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer doet het geval van artikel 36, lid 1 van de Uitvoeringswet grondkamers zich hier niet voor, nu de grondkamer de overeenkomst niet ongewijzigd heeft goedgekeurd en niet kan worden gezegd dat de door de grondkamer aangebrachte wijzigingen niet ten nadele van de pachter strekken. Dat de wijziging van de looptijd van de overeenkomst van vijf jaar in de wettelijke duur van zes jaar een wijziging is die behalve ten voordele - onder omstandigheden ook ten nadele van een pachter kan strekken, wordt in het onderhavige geval geïllustreerd door het faillissement van pachter. Uit het voorgaande volgt dat mr. Udink in het in zijn hoedanigheid van curator in het faillissement van pachter ingestelde beroep ontvankelijk is.

De Centrale Grondkamer ziet, alvorens te beslissen, in de gegeven omstandigheden aanleiding om op een nader te bepalen tijdstip de situatie ter plaatse van het pachtobject door haar deskundigen te laten zien en hun bevindingen ter kennis van partijen te brengen.

Beschikking d.d. 21 oktober 2009:

De Centrale Grondkamer heeft de overeengekomen pachtprijs gewijzigd en de bestreden beschikking voor het overige bevestigd.

Centrale Grondkamer, beschikking van 7 oktober 2009, GP 11.603

[artikel 7:319 BW]

[artikel 17 Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 16, lid 1 Pachtprizenbesluit 2007]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst waarbij een casco aardappelbewaring als gevolg van het verstrijken van de termijn zoals vermeld in de desbetreffende overeenkomst ingevolge artikel 6, lid 4

van het Pachtnormenbesluit aan het pachtobject is toegevoegd, zulks met aanpassing van de pachtprijs.

Na afloop van de desbetreffende periode moet de pachtprijs van voormelde loods niet langer worden berekend met toepassing van artikel 6, lid 4 van het Pachtnormenbesluit 1977. Vanaf dat moment moet de pachtprijs van de desbetreffende loods, evenals die van de overige tot het onderhavige pachtobject behorende bedrijfsgebouwen, worden berekend aan de hand van de doelmatigheid van die bedrijfsgebouwen in samenhang met de totale oppervlakte land voor de exploitatie waarvan de bedrijfsgebouwen naar redelijke verwachting zullen dienen, een en ander zoals laatstelijk bepaald in artikel 16, lid 1 van het Pachtprizenbesluit 2007 en voordien in de respectievelijke van toepassing zijnde pachtnormenbesluit.

Pachter is over het door hem zelf gedane en bekostigde gedeelte van de investering in de onderhavige loods geen pachtwaardevergoeding aan verpachtster verschuldigd. Daarmee is indertijd bij de berekening van de pachtprijs van voormelde loods met toepassing van artikel 6, lid 4 van het Pachtnormenbesluit 1977 reeds rekening gehouden. Ook deskundigen hebben, blijkens hun rapport, bij hun taxatie van de pachtprijs van de tot de onderhavige boerderij behorende bedrijfsgebouwen, daaronder begrepen vorenbedoelde loods, eveneens – terecht en op juiste gronden - de desbetreffende pachtersinvestering buiten beschouwing gelaten.

Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 12 januari 2009, GP 11.587

[artikel 7: 319 BW]

[artikel 36, lid 1 en 3 Uitvoeringswet grondkamers]

Ingevolge artikel 36, lid 1, van de Uitvoeringswet grondkamers staat behoudens het in het derde lid bepaalde, aan partijen, belanghebbenden, alsmede aan de verzoeker binnen een maand, nadat de beschikking aan hen is verzonden, beroep open bij de Centrale Grondkamer. Lid 3 van genoemd artikel bepaalt dat geen beroep door de pachter of de verpachter kan worden ingesteld indien de pachtovereenkomst of een overeenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst dan wel het ontwerp van een van deze overeenkomsten ongewijzigd wordt goedgekeurd.

De door de curator in het faillissement van pachter aangevoerde grieven hebben enkel betrekking op de - door de grondkamer ongewijzigd goedgekeurde - pachtprijs in de onderhavige pachtovereenkomst.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer doet het geval van artikel 36, lid 1 van de Uitvoeringswet grondkamers zich hier niet voor, nu de grondkamer de overeenkomst niet ongewijzigd heeft goedgekeurd en niet kan worden gezegd dat de door de grondkamer aangebrachte wijzigingen niet ten nadele van de pachter strekken. Dat de wijziging van de looptijd van de overeenkomst van vijf jaar in de wettelijke duur van zes jaar een wijziging is die behalve ten voordele - onder omstandigheden ook ten nadele van een pachter kan strekken, wordt in het onderhavige geval geïllustreerd door het faillissement van pachter. Uit het voorgaande volgt dat de curator in het faillissement van pachter ingestelde beroep ontvankelijk is.

Volgt ontvankelijkheidsverklaring beroep curator, met bepaling van taxatie op nader tijdstip.

Centrale Grondkamer, beschikking van 7 juli 2008, GP 11.586

[art 36, lid 1 en lid 3 Uitvoeringswet grondkamers]

[art 28, lid 2 Uitvoeringsbesluit Pacht]

Goedkeuring door grondkamer van "beëindigingsovereenkomst" van een tussen partijen bestaande "huurovereenkomst" betreffende een tuinbouwbedrijf in Zuid-Holland.

met betrekking tot de ontvankelijkheid van het beroep

De in artikel 36, lid 1, van de Uitvoeringswet grondkamers vermelde beroepstermijn vangt aan door verzending van de beschikking. De verzending moet op de juiste wijze en aan het juiste adres hebben plaatsgevonden.

Ingevolge artikel 28, lid 1, van het Uitvoeringsbesluit pacht (Stb 2007, 394) geschiedt elke kennisgeving en elke toezending van stukken door de secretaris van de grondkamer bij gewone brief. Lid 2 van genoemd artikel bepaalt dat in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, de verzending van beschikkingen van de grondkamer aan degenen die daarvan op grond van artikel 36, lid 1, van de Uitvoeringswet grondkamers beroep kunnen instellen geschiedt bij aangetekende brief. De onderhavige door de grondkamer goedgekeurde beëindigingsovereenkomst is door de secretaris kennelijk per gewone post aan (de gemachtigden van) partijen verzonden. Deze -kennelijke- handelwijze van de secretaris is derhalve strijdig met artikel 28, lid 2, van het Uitvoeringsbesluit pacht. Een en ander brengt naar het oordeel van de Centrale Grondkamer mede dat voormelde beschikking van de grondkamer rechtens als nog niet verzonden moet worden beschouwd. De vaststelling van de aanvang van de in artikel 36, lid 1, van de Uitvoeringswet grondkamers vermelde beroepstermijn dient evenwel geen ander doel dan de bepaling van de laatste dag waarop het beroep nog kan worden ingesteld, zodat elk vóór het verstrijken van de aldus bepaalde laatste dag ingesteld beroep tijdig is ingesteld. Het beroep van appelland is derhalve ontvankelijk.

met betrekking tot de grieven

De grieven van appelland hebben betrekking op de – door hem bestreden – ondertekening van de onderhavige beëindigingsovereenkomst. De beoordeling van een dergelijk geschil betreft echter een rechtsvraag waarvan de beantwoording bij uitsluiting is voorbehouden aan de (pacht)rechter.

Volgt bevestiging van de beschikking, waarvan beroep.

Centrale Grondkamer, beschikking van 13 maart 2007, GP 11.553

[artikel 5 Pachtwet]

[artikel 2, lid 3 Pachtnormenbesluit 1995]

[artikel 4, lid 1 Pachtnormenbesluit 1995]

Eindbeschikking

Aangezien de door partijen in de onderhavige pachtwijzigingsovereenkomst overeengekomen pacht prijs lager is dan de door de Centrale Grondkamer bepaalde hoogst toelaatbare pacht prijs, moet die pacht prijs alsnog ongewijzigd worden goedgekeurd.

Centrale Grondkamer, beschikking van 19 juni 2006, GP 11.553

[artikel 5 Pachtwet]

[artikel 2, lid 3 Pachtnormenbesluit 1995]

[artikel 4, lid 1 Pachtnormenbesluit 1995]

Tussenbeschikking

Blijkens de stukken, waaronder die in eerste aanleg, is de grondkamer bij toetsing van de pacht prijs in de onderhavige pachtwijzigingsovereenkomst uitgegaan van de opvatting zoals neergelegd in de beschikking van de Centrale Grondkamer van 24 februari 1999, GP 11.269, [verpachster]/[pachter]. In de desbetreffende zaak was - evenals in de onderhavige zaak – sprake van een vergroting van een pacht object met percelen land, welke nog niet eerder tussen partijen verpacht waren geweest, zulks middels een tussen partijen gesloten pachtwijzigingsovereenkomst. Met betrekking tot de toetsing van de door partijen overeengekomen pacht prijs heeft de Centrale Grondkamer destijds overwogen dat artikel 4, eerste lid van het Pachtnormenbesluit 1995 betrekking heeft op nieuwe pacht overeenkomsten, terwijl in casu sprake is van een pachtwijzigingsovereenkomst. De Centrale Grondkamer heeft destijds voorts overwogen dat daaraan niet afdoet dat een gedeelte van de grond niet eerder tussen partijen verpacht is geweest. Een en ander heeft indertijd geresulteerd in de

bepaling van de pachtprijs in de desbetreffende pachtwijzigingsovereenkomst met toepassing van artikel 2, derde lid van het Pachtnormenbesluit 1995.

Voormelde beschikking van de Centrale Grondkamer is in de praktijk op de nodige kritiek gestuit. De Centrale Grondkamer ziet mede daarin aanleiding om haar zienswijze op dit punt te heroverwegen en komt hierop thans terug. De Centrale Grondkamer overweegt dienaangaande het navolgende.

Artikel 4, eerste lid van het Pachtnormenbesluit 1995, zoals nadien gewijzigd, bepaalt dat indien partijen voor de eerste maal een pachtovereenkomst sluiten met betrekking tot land zonder woningen of andere opstallen, de hoogst toelaatbare pachtprijs 2% van de vrije verkeerswaarde van dat land bedraagt met dien verstande dat de pachtprijs niet meer bedraagt dan de desbetreffende regionorm. In de bijbehorende Nota van Toelichting is dienaangaande vermeld dat voor nieuwe pachtovereenkomsten geldt dat direct een pachtprijs van 2% van de vrije verkeerswaarde kan worden toegepast. Onder een nieuwe pachtovereenkomst wordt verstaan een pachtovereenkomst tussen partijen die nog niet eerder een pachtverhouding met elkaar hadden ten aanzien van een bepaald stuk land. Onder een partij wordt tevens verstaan de echtgenoot, de bloed- en aanverwanten in rechte lijn en de pleegkinderen van die partij. Ook hier geldt dat indien 2 % van de vrije verkeerswaarde meer is dan de regionale pachtnorm, de regionale pachtnorm als hoogst toelaatbare pachtprijs geldt.

Een en ander brengt de Centrale Grondkamer thans tot de slotsom dat bij toetsing van de pachtprijs in de onderhavige pachtwijzigingsovereenkomst - anders dan voorheen – onderscheid gemaakt dient te worden tussen de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs van het tussen partijen (waaronder mede moet worden begrepen degene die in de plaats wordt gesteld van de pachter) voordien reeds verpachte pachtobject en het daaraan door partijen middels de pachtwijzigingsovereenkomst toegevoegde land ten aanzien waarvan zij nog niet eerder een pachtverhouding met elkaar hadden. De hoogst toelaatbare pachtprijs van laatstgenoemd toegevoegd land moet bepaald worden met toepassing van artikel 4, eerste lid van het Pachtnormenbesluit 1995, zoals nadien gewijzigd, terwijl de hoogst toelaatbare pachtprijs van het eerder genoemde tussen partijen reeds verpachte pachtobject bepaald moet worden aan de hand van artikel 2, derde lid van het Pachtnormenbesluit 1995, zoals nadien gewijzigd.

De Centrale Grondkamer ziet in de gegeven omstandigheden om te dezen een taxatie te gelasten, waartoe een drietal deskundigen zich op een nader te bepalen tijdstip bij voormeld object zullen vervoegen.

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2006, GP 11.540

[artikel 5 Pachtwet]

[artikel 12 Pachtwet]

[artikel 106, lid 3 Pachtwet]

Goedkeuring schriftelijk vastgelegde pachtovereenkomst met betrekking tot perceel grond met kascomplexen, groot 7832 m², in Zuid-Holland.

In het vonnis van de pachtrechter is geen duur van de pachtovereenkomst vastgelegd. De grondkamer heeft deze pachtovereenkomst middels wijziging daarvan in overeenstemming met artikel 12, lid 1, Pachtwet gebracht en vervolgens goedgekeurd.

De door pachter aangevoerde grieven hebben enkel betrekking op de - door de grondkamer ongewijzigd goedgekeurde - pachtprijs in de pachtovereenkomst.

De Centrale Grondkamer oordeelt dat de situatie van artikel 106, lid 3 van de Pachtwet hier naar de letter niet van toepassing is, nu de grondkamer de overeenkomst niet ongewijzigd heeft goedgekeurd.

De Centrale Grondkamer ziet echter aanleiding de onderhavige situatie wat betreft het beroep van de pachter hiermee gelijk te stellen, nu de wijziging niet ten nadele van de pachter strekt en enkel heeft gediend om de overeenkomst in overeenstemming met de eisen van de wet te brengen.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer dient onder verlaging met minder dan 10% in het derde lid van genoemd wetsartikel evenwel tevens te worden begrepen de situatie dat de overeengekomen pachtprijs ongewijzigd is goedgekeurd.

Volgt niet ontvankelijkverklaring van het principaal en incidenteel beroep.

Centrale Grondkamer, beschikking 21 november 2005, GP 11.542

[artikel 5 Pachtwet]

[artikel 12, lid 1 Pachtwet]

Goedkeuring pachtovereenkomst met betrekking tot perceel met aanhorigheden, totaal groot 1.02.08 ha.

Nu niet is gesteld noch anderszins is gebleken dat ieder jaar op ondubbelzinnige wijze een nieuwe pachtovereenkomst door partijen wordt gesloten, is de te dezen sprake van een pachtovereenkomst, die is aangegaan voor één jaar met de uitdrukkelijke bedoeling dat zij telkens voor één jaar zal worden voortgezet zolang geen der partijen haar beëindigt. Derhalve moet de onderhavige pachtovereenkomst niet worden aangemerkt als een pachtovereenkomst voor één jaar, maar als een pachtovereenkomst voor onbepaalde tijd met als gevolg dat zij krachtens het bepaalde in artikel 12, lid 1 van de Pachtwet van rechtswege geldt voor de wettelijke duur van zes jaar. Voor een eventuele beoordeling van een kortere dan de wettelijke duur van de onderhavige pachtovereenkomst is dientengevolge geen plaats.

De grief van appellanten treft derhalve geen doel.

Centrale Grondkamer, beschikking van 4 mei 2005, V 1683

[artikel 56e, lid 2 Pachtwet]

[artikel 7:380 BW]

Verzoek van verpachters om vast te stellen dat zij een ernstige reden als bedoeld in artikel 56e, lid 2 van de Pachtwet hebben om bij de vervreemding krachtens legaat pachter niet in de gelegenheid te stellen eigenaar te worden van de door hem gepachte percelen grasland in Drenthe, tezamen groot 5.69.40 ha.

In navolging van het arrest van de Hoge Raad van 8 april 1983, NJ 1984, 159 [(eiser/verweerder)] heeft de pachtkamer van het gerechtshof te Arnhem in haar arrest van 16 december 1985, Agrarisch Recht 1987, 4079 [(pachter/verpachter)] overwogen dat ook een vervreemding krachtens legaat moet worden aangemerkt als een vervreemding waarop artikel 56b van de Pachtwet van toepassing is. In genoemd arrest wordt voorts overwogen dat zulks meebrengt, dat de erfgenamen die krachtens legaat gehouden zijn het verpachte aan de legataris over te dragen, dat in beginsel niet kunnen doen zonder in strijd te komen met hun verplichting om de pachter bij voorkeur in de gelegenheid te stellen het gepachte in eigendom te verwerven. De pachtkamer van het gerechtshof te Arnhem overweegt vervolgens dat artikel 56e, lid 2 van de Pachtwet aan de erfgenamen de mogelijkheid biedt aan de grondkamer te verzoeken vast te stellen, dat zij in verband met het gemaakte legaat een ernstige reden hebben om de pachter niet in de gelegenheid te stellen eigenaar te worden.

De grondkamer heeft in haar bestreden beschikking terecht overwogen dat de plicht van de erven om uitvoering te geven aan de laatste wilsbeschikking van een erflater zwaar weegt, doch dat die enkele omstandigheid niet voldoende is om de in het voorkeursrecht gelegen bescherming van het belang van de pachter, zijnde de continuïteit en duurzaamheid van het gebruik door hem van het gepachte, opzij te zetten door inwilliging van het artikel 56e, lid 2, van de Pachtwet bedoelde verzoek van een verpachter.

Bij de beoordeling van zulk een verzoek moet daarom worden nagegaan of tevens sprake is van andere omstandigheden die ertoe leiden dat dit belang van de pachter wél moet wijken voor de zwaarwegende verplichting van de erven.

De Centrale Grondkamer acht het in de gegeven omstandigheden niet waarschijnlijk dat als gevolg van de eigendomsoverdracht door verpachters van het gepachte aan de legatarissen de continuïteit en de duurzaamheid van het gebruik van het gepachte door pachter - anders dan voorheen - in het geding zullen zijn.

Mede gelet op de - nader in de beschikking omschreven - hulp en zorg die de legatarissen aan de rechtsvoorganger van verpachters hebben verleend, waarbij mede acht moet worden geslagen op de na het tijdstip van het opstellen van het onderhavige legaat door deze aan hem verleende hulp en zorg, komt de Centrale Grondkamer - anders dan de grondkamer - tot de slotsom dat verpachters een ernstige reden als vorenbedoeld hebben.

Centrale Grondkamer, beschikking van 14 januari 2005, V 1680

[Pw, art. 56c, art. 56g en art. 114a]

Verkeerswaardetaxatie van percelen bouwland en opritten in Zeeland, tezamen groot 22.08.10 ha.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dient zich bij de bepaling van de werkelijke waarde als bedoeld in art. 56c, lid 2 Pachtwet zoveel mogelijk te oriënteren op de desbetreffende waarde van vergelijkbare objecten en daartoe - indien en voor zover beschikbaar - de in de openbare registers geregistreerde verkooptransacties van dergelijke objecten te raadplegen. De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, moet in dit verband uitgaan van de ten tijde van de taxatie bestaande feitelijke toestand van het desbetreffende pachtobject. De waardevermeerdering ten gevolge van voorzieningen en/of verbeteringen die door de pachter voor zijn rekening en met toestemming van de verpachter of met machtiging van de grondkamer zijn aangebracht dient daarbij buiten beschouwing te blijven. Voorts moet een onderzoek worden ingesteld naar eventuele overige omstandigheden die vorenbedoelde waarde kunnen beïnvloeden, daaronder begrepen de leeftijd van de pachter en zijn - met het oog op de eventuele voortzetting van de pachtovereenkomst - gezinsomstandigheden. De uitkomsten van een en ander dienen concreet en kenbaar voor partijen te worden verwoord in de desbetreffende beschikking dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van de door de grondkamer, dan wel de Centrale Grondkamer, ingeschakelde deskundigen. Indien geen vergelijkingstransacties als vorenbedoeld beschikbaar zijn moet in de desbetreffende beschikking, dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van deskundigen, worden aangegeven op welke - andere - wijze de daarin vermelde waardering tot stand is gekomen.

De aard en strekking van de regeling van het voorkeursrecht verzetten zich ertegen dat bij een taxatie als bedoeld in artikel 56c van de Pachtwet met biedingen van een belegger op de grond in geschil rekening wordt gehouden. Volgt een toelichting op het systeem van de wet, zulks met de overweging dat voormelde zienswijze bevestiging vindt in artikel 56g van de Pachtwet.

Voorts overweegt de Centrale Grondkamer dat het rekening houden met biedingen van derden bovendien zou kunnen leiden tot de onwenselijke situatie dat de prijs voor de pachter wordt opgedreven zonder dat afdoende controle kan worden uitgeoefend op de ernst van de biedingen. Zelfs als de wet zich niet zou verzetten tegen het rekening houden met biedingen, zou het in een procedure als de onderhavige, die met enige voortvarendheid moet kunnen worden gevoerd, niet werkbaar zijn om een onderzoek in te stellen naar de oprechtheid van dit soort biedingen, zo het al mogelijk is die oprechtheid met voldoende betrouwbaarheid vast te stellen.

Deskundigen hebben in hun rapport vermeld dat zij hebben kennis genomen van de periodieke overzichten van de agrarische grondmarkt in het Agrarisch Dagblad en in het weekblad Boerderij. De Centrale Grondkamer verstaat een en ander aldus dat deskundigen de desbetreffende overzichten hebben ingezien. Mede in verband met de overige inhoud van het rapport van deskundigen, ziet zij daarin geen aanleiding om te veronderstellen dat deze overzichten een bepalende rol hebben gespeeld bij de taxatie door deskundigen. Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer zijn bedoelde overzichten daartoe ook niet geëigend.

De Centrale Grondkamer is geen onderdeel van het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit. De samenstelling en werkwijze van de Centrale Grondkamer zijn geregeld in Hoofdstuk IV van de Pachtwet. Artikel 114a van de Pachtwet vermeldt dat op het bepaalde in genoemd hoofdstuk de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing is.

Pachter heeft tijdens de mondelinge behandeling gegevens betreffende recente transacties inzake op Noord-Beveland gelegen percelen land overgelegd. Deze gegevens zijn in een zodanig laat stadium in procedure gebracht dat deze in de gegeven omstandigheden niet meer in de oordeelsvorming kunnen worden betrokken.

Voor zoveel nodig overweegt de Centrale Grondkamer dat het in de gegeven omstandigheden in de rede had gelegen dat pachter vorenbedoelde gegevens vóór de te dezen geplande taxatie door deskundigen aan de Centrale Grondkamer had overgelegd, dan wel deze uiterlijk tijdens de taxatie aan deskundigen ter hand had gesteld, zulks met afschrift aan de wederpartij.

Centrale Grondkamer, beschikking van 2 januari 2001, GP 11.359

[artikel 19, lid 2 Pachtwet]
[artikel 3, lid 10 Pachtnormenbesluit 1995]

Herziening pachtprijs van twee varkensstallen en cultuurgrond in Noord-Brabant, totaal groot 7.39.60 ha.

Deskundigen hebben in hun rapport de hoogst toelaatbare pachtprijs van de onderhavige opstallen c.a. met erf en ondergrond terecht getaxeerd op de voet van het bepaalde in artikel 3, lid 10, van het Pachtnormenbesluit 1995, zoals laatstelijk gewijzigd. Zij hebben bij hun taxatie van de gebruikswaarde van de verpachte opstallen c.a. terecht de door pachter gedane investeringen/verbeteringen buiten beschouwing gelaten. Terecht hebben zij voorts rekening gehouden met de hedendaagse eisen die gelden (en -voor zover bekend- zullen gelden) ten aanzien van voor de varkenshouderij gebruikte schuren, zulks mede gelet op de te dezen toepasselijke regelgeving. Deskundigen hebben bij hun taxatie voorts terecht geen acht geslagen op de gevolgen voor de bedrijfsvoering van pachter van de inwerkingtreding van de Wet herstructurering varkenshouderij en meer in het bijzonder met de daarmee samenhangende korting op de aan zijn bedrijf toegekende varkensrechten. Het betreft hier immers -thans- verhandelbare (produktie)rechten, zodat dientengevolge het aantal op het bedrijf van pachter aanwezige varkensrechten aan verandering onderhevig kan zijn. Bij de bepaling van de pachtwaarde van varkensschuren blijft dan ook buiten beschouwing of en zo ja, over hoeveel produktierechten de pachter kan beschikken.

Centrale Grondkamer, beschikking van 14 november 2000, V 1646

[artikel 56e, lid 2 Pachtwet]
[artikel 7:380 BW]

In de gegeven omstandigheden geen ernstige reden om pachter niet in de gelegenheid te stellen tot uitoefening van diens voorkeursrechten. De plicht van een executeur-testamentair om namens de erven uitvoering te geven aan de laatste wilsbeschikking van een erflater weegt zwaar, doch die enkele omstandigheid is niet voldoende om de in het voorkeursrecht gelegen bescherming van het belang van de pachter, zijnde de continuïteit en duurzaamheid van het gebruik door hem van het gepachte, opzij te zetten door inwilliging van het artikel 56^e, lid 2, van de Pachtwet bedoelde verzoek van een verpachter.

Bij de beoordeling van zulk een verzoek moet daarom worden nagegaan of tevens sprake is van andere omstandigheden die ertoe leiden dat dit belang van de pachter wèl moet wijken voor de zwaarwegende verplichting van de erven.

Centrale Grondkamer, beschikking van 21 april 1999, GP 11.324

[Landinrichtingswet, artikel 158 lid 3]

De grondkamer heeft zich bij het opmaken van een akte als bedoeld in artikel 158, lid 3, Landinrichtingswet terecht gebaseerd op -en zich ook beperkt tot- hetgeen haar door de landinrichtingscommissie ter zake van het pachtobject is medegedeeld.

Centrale Grondkamer, beschikking van 24 februari 1999, GP 11.269

[artikel 5 Pachtwet]
[artikel 2, lid 3 Pachtnormenbesluit 1995]

[artikel 4, lid 1 Pachtnormenbesluit 1995]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende de pachtprijs van een hoeve in de provincie Utrecht, totaal groot 42.06.30 ha. In casu geen toepassing van artikel 4, lid 1, Pachtnormenbesluit omdat sprake is van een pachtwijzigingsovereenkomst. Daaraan doet niet af, dat een gedeelte van de grond niet eerder tussen partijen verpacht is geweest.

Centrale Grondkamer, beschikking van 8 september 1998, GP 11.161

[artikel 19, lid 2 Pachtwet]

[artikel 3, lid 10 Pachtnormenbesluit 1995]

Herziening pachtprijs van twee pluimveestallen in Drenthe, tezamen groot 0.19.00 ha. In tegenstelling tot verpachter, die meent dat het percentage van 12 moet worden gehanteerd voor de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs is de Centrale Grondkamer van oordeel dat mede gelet op de renteontwikkelingen van de laatste jaren en de huidige rente, voor het onderhavige object een percentage van 11 gerechtvaardigd is.

Centrale Grondkamer, beschikking van 23 februari 1998, GP 11.217

[Landinrichtingswet, artikel 158 lid 3]

Opmaken van een akte met betrekking tot een gehandhaafde pachtverhouding in de landinrichting "Tietjerksteradeel". De grondkamer heeft zich terecht gebaseerd op -en zich ook beperkt tot- hetgeen haar door de landinrichtingscommissie ter zake van de kadastrale omschrijving en oppervlakte van het pachtobject is medegedeeld. De beoordeling van geschillen betreffen de kadastrale omschrijving en oppervlakte van een pachtobject is bij uitsluiting voorbehouden aan de pachtkamer van het bevoegde kantongerecht, en in beroep aan de pachtkamer van het gerechtshof te Arnhem. De pachtrechter is in zijn oordeelsvorming niet gebonden aan hetgeen ter zake door de Landinrichtingscommissie te dezen is vastgesteld en vervolgens door de bevoegde grondkamer in een daarop betrekking hebbende akte is vervat.

Centrale Grondkamer, beschikking van 18 april 1997, GP 11.128

[artikel 19, lid 2 Pachtwet]

[artikel 3, lid 10 Pachtnormenbesluit 1995]

Pachter heeft beoogd een herziening van de onderhavige pachtprijs naar de pachtnormen van 1995 ex art. 19, lid 2, Pachtwet te bewerkstelligen.

Uit de bewoordingen van genoemde wetsbepaling moet worden afgeleid dat, indien één van de partijen aan de grondkamer verzoekt om herziening van de pachtprijs, deze herziening van de pachtprijs in de plaats treedt van de in het eerste lid van genoemd artikel vermelde herziening van rechtswege.

Een herziening van de onderhavige pachtprijs met toepassing van de pachtnormen van 1995 betreft de gehele periode waarvoor die normen gelden, behoudens gewijzigde omstandigheden, waarvan in casu geen sprake is.

In casu zijn door pachter geen bijzondere omstandigheden gesteld op grond waarvan ex art. 19, lid 2, Pachtwet in dit geval naar redelijkheid en billijkheid een verdere verlaging zou zijn geboden. Het enkele feit dat de pachtprijs aldus hoger blijft dan de regionorm en/of 2% van de vrije waarde, is geen omstandigheid als vorenbedoeld. Evenmin kan deze enkele omstandigheid aanleiding zijn voor een verdere verlaging van de pachtprijs ingevolge de pachtnormen van 1995 met toepassing van art. 19, lid 3 Pachtwet.

Centrale Grondkamer, beschikking van 28 mei 1996, GP 11.028

[artikel 19 Pachtwet]

Herziening pachtprijs van een perceel land in Limburg, groot 2.39.00 ha.

De omstandigheid dat ten tijde van het indienen van een verzoek om herziening van de pachtprijs nog geen sprake is van een door de bevoegde grondkamer onherroepelijk goedgekeurde pachtovereenkomst staat aan het indienen van een dergelijk verzoek niet in de weg.

Artikel 19 van de Pachtwet verplicht tot verhoging van de pachtprijs tot de hoogst toelaatbare tenzij de redelijkheid en billijkheid zich daartegen verzetten.

Deskundigen hebben bij hun taxatie terecht en op juiste gronden geen acht geslagen op de in het gepachte aanwezige wroetsporen van wilde zwijnen noch op hetgeen overigens terzake van eventuele wildschade door pachter is aangevoerd, aangezien voor de eventuele vergoeding van deze wildschade specifieke wettelijke regelingen bestaan.

Centrale Grondkamer, beschikking van 27 juli 1995, GP 10.983

[artikel 19, lid 2 Pachtwet]

Herziening pachtprijs van percelen land te Noord-Holland, tezamen groot 2.05.78 ha.

Pachters hebben in deze procedure niet hebben aangevoerd en aannemelijk gemaakt dat verpachtster indertijd ten opzichte van hen geldende bijzondere redenen had om een lagere dan de destijds hoogst toelaatbare pachtprijs overeen te komen, zodat de redelijkheid en billijkheid zich thans niet verzetten tegen een verhoging van de onderhavige pachtprijs tot de hoogst toelaatbare.

Centrale Grondkamer, beschikking van 30 mei 1988, GP 10.532

[artikel 6, lid 4 Pachtnormenbesluit 1977]

Herziening pachtprijs van een hoeve welke gedeeltelijk is bepaald op de voet van artikel 6, lid 4 Pachtnormenbesluit.

Beslissend is:

- dat in beginsel de overeengekomen en goedgekeurde pachtprijs betreffende een gebouw geldt voor de gehele afschrijvingsduur, behoudens wijziging in de vervangingswaarde;
- dat het door de verpachter geïnvesteerde kapitaal, waarover jaarlijks rente wordt berekend, niet wordt geïndexeerd;
- dat de jaarlijkse afschrijvingen worden genomen van de geïndexeerde vervangingswaarde, althans van het af te schrijven gedeelte daarvan.
- dat de restwaarde eveneens wordt geïndexeerd.

Beschikking, waarvan beroep, vernietigd en pachtprijs herzien.