Reguliere of geliberaliseerde pachtovereenkomst? Kwestie van uitleg

INLEIDING

De wettelijke regeling van pacht is dwingendrechtelijk van aard en kan niet ten nadele van een pachter omzeild worden. Zodra in een bepaald geval, ongeacht de benaming die partijen aan hun mondelinge of schriftelijke afspraken hebben gegeven, wordt voldaan aan de wettelijke kenmerken van pacht verbindt de wet daaraan de consequentie dat de pachter wettelijke pachtersbescherming kan claimen. In een recent arrest (HR 20 december 2019) is dat nog eens nadrukkelijk door de Hoge Raad bevestigd. De Hoge Raad overwoog in dit arrest letterlijk: "Niet van belang is of partijen ook daadwerkelijk de bedoeling hadden de overeenkomst onder de regeling van pacht te laten vallen. Waar het om gaat, is of de overeengekomen rechten en verplichtingen voldoen aan de wettelijke omschrijving van de pachtovereenkomst."

Als in een bepaald geval eenmaal is vastgesteld dat het tussen partijen gesloten contract moet worden gekwalificeerd als een pachtovereenkomst die onder de wettelijke regeling van pacht valt, moet meestal aanvullend nog de vraag worden beantwoord of het een reguliere dan wel geliberaliseerde pachtovereenkomst betreft. Aan de hand van een aantal recente uitspraken van de pachtkamer van het gerechtshof zal ik dat hierna toelichten.

VERSCHIL TUSSEN REGULIERE EN GELIBERALISEERDE PACHT

Het verschil tussen reguliere en geliberaliseerde pacht is aanzienlijk. Op een reguliere pachtovereenkomst zijn meerdere dwingendrechtelijke wetsbepalingen van toepassing die niet gelden voor een geliberaliseerde pachtovereenkomst. In geval van reguliere pacht heeft de pachter een wettelijk voorkeursrecht van koop, is de pachtprijs gebonden aan een wettelijk vastgesteld maximum en bedraagt de pachtduur voor los land minimaal zes jaar en voor een hoeve minimaal twaalf jaar. Na deze periode wordt de reguliere pacht telkens automatisch met zes jaar verlengd, waarbij de verpachter wettelijk beperkte opzeggingsmogelijkheden heeft. Een geliberaliseerde pachtovereenkomst kan uitsluitend met betrekking tot los land worden gesloten en niet met betrekking tot een hoeve of losse gebouwen. In geval van geliberaliseerde pacht met betrekking tot los land heeft de pachter geen voorkeursrecht van koop en kan

een kortere duur dan zes jaar worden overeengekomen, in welk geval de pachtprijs niet gebonden is aan een wettelijk vastgesteld maximum. Als een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor een langere duur dan zes jaar wordt gesloten, is de pachtprijs wel gebonden aan het wettelijk vastgestelde maximum. Voor alle geliberaliseerde pachtovereenkomsten geldt dat ze van rechtswege eindigen en niet automatisch worden verlengd. Kort samengevat, biedt een reguliere pachtovereenkomst een pachter veel meer rechtsbescherming en voordelen dan een geliberaliseerde pachtovereenkomst. Vanuit het oogpunt van de verpachter geldt het omgekeerde en is een geliberaliseerde pachtovereen-komst voor hem doorgaans voordeliger.

DE ROL VAN DE PACHTKAMER EN GRONDKAMER

Voor zowel reguliere als geliberaliseerde pachtovereenkomsten geldt dat ze niet alleen schriftelijk maar ook mondeling kunnen worden gesloten. Voorts geldt voor beide de wettelijke eis dat ze in schriftelijke vorm door de grondkamer moeten worden goedgekeurd. Zolang de goedkeuring van de grondkamer uitblijft, geldt voor zowel reguliere als geliberaliseerde pachtovereenkomsten dat ze worden geacht voor onbepaalde tijd te zijn aangegaan.

Bij discussies over de precieze inhoud van de mondeling of schriftelijk gemaakte afspraken en de uitleg daarvan zal eerst bij de pachtkamer van de rechtbank moeten worden gevorderd de gemaakte afspraken schriftelijk vast te leggen en deze te kwalificeren als reguliere of geliberaliseerde pachtovereenkomst. Met verwijzing naar het vonnis van de pachtkamer kan de pachtovereenkomst vervolgens ter goedkeuring naar de grondkamer worden ingezonden.

REGULIERE OF GELIBERALISEERDE PACHT: GEVALLEN VAN UITLEG

Of de tussen partijen gemaakte afspraken moeten worden gekwalificeerd als een reguliere of geliberaliseerde pachtovereenkomst, is niet altijd duidelijk.

In een uitspraak van de pachtkamer van het gerechtshof (Hof Arnhem-Leeuwarden 12 februari 2019) was aan de orde dat een oom aan zijn neef meerdere jaren achtereen twintig hectare akkerbouwgrond tegen betaling ter beschikking had gesteld. Daartoe werd jaarlijks een afzonderlijke grondgebruikersverklaring opgemaakt en ondertekend. Bij de bancaire overboekingen werden jaarlijks wisselende omschrijvingen gebruikt. De ene keer stond “deelteelt akkerbouwgewassen” vermeld, de andere keer “huur akkerland” en soms ook “aanbetaling pacht achterland”. Toen de oom overleed, werd een

andere neef via vererving de nieuwe eigenaar van de percelen en ontstond tussen de ene neef (grondgebruiker) en de andere neef (nieuwe eigenaar) een juridisch geschil. Volgens de grondgebruiker was destijds tussen hem en zijn oom een reguliere pachtovereenkomst tot stand gekomen waaraan de opvolgend eigenaar gebonden was. Volgens de nieuwe eigenaar was überhaupt geen pachtovereenkomst gesloten en kon hooguit sprake zijn geweest van een geliberaliseerde pachtovereenkomst die van jaar tot jaar was gesloten en die inmiddels was geëindigd. De pachtkamer van de rechtbank Limburg oordeelde dat door de jaarlijkse ondertekening van een afzonderlijke grondgebruikersver-klaring ieder jaar een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor de duur van een jaar was gesloten. In hoger beroep oordeelde het gerechtshof dat de enkele omstandigheid dat jaarlijks een grondgebruikersverklaring was ondertekend, onvoldoende was om aan te nemen dat partijen destijds een geliberaliseerde pachtovereenkomsten hadden beoogd en gesloten. Volgens het gerechtshof moest het jarenlang aaneengesloten gebruik van de grond worden gekwalificeerd als een reguliere pachtovereenkomst waaraan de opvolgend eigenaar gebonden was. Deze uitspraak is in overeenstemming met eerdere rechtspraak van de pachtkamer van het gerechtshof, waarin is geoordeeld dat geliberaliseerde pachtovereenkomsten ook mondeling tot stand kunnen komen, maar dat er meerdere feiten en omstandigheden moeten worden aangevoerd en bewezen waaruit blijkt dat partijen daadwerkelijk een geliberaliseerde pachtovereenkomst in plaats van een reguliere pachtovereenkomst hebben beoogd.

In deze lijn past ook een andere recente uitspraak van de pachtkamer van het gerechtshof (Hof Arnhem-Leeuwarden 24 september 2019). Aan de orde was een schriftelijke pachtovereenkomst met betrekking tot een perceel van acht hectare landbouwgrond. Die pachtovereenkomst was per 1 november 1995 beëindigd, omdat de gemeente kenbaar had gemaakt in de toekomst woningbouw ter plaatse te willen gaan realiseren. Aan de pachter werd een pachtbeëindigings-vergoeding van fl. 212.000,- betaald. Na 1 november 1995 bleef het perceel echter met medeweten en instemming van de eigenaar bij de pachter in gebruik. De pachter betaalde ook ieder jaar nog een marktconforme gebruiksvergoeding aan de eigenaar. Dat bleef hij tot 2005 doen. In 2005 werd het perceel verkocht en geleverd aan een projectontwikkelaar. Ook vanaf dat moment mocht de pachter het perceel voor zijn landbouwonderneming blijven gebruiken omdat het ter plaatse geldende bestemmingsplan nog steeds niet was

gewijzigd in woondoeleinden. Toen de projectontwikkelaar op enig moment wilde aansturen op een beëindiging van het voortgezette gebruik startte de pachter een procedure bij de pachtkamer van de rechtbank, waarin hij de schriftelijke vastlegging van een reguliere pachtovereenkomst vorderde. De project-ontwikkelaar stelde een tegenvordering in strekkende tot ontbinding van de overeenkomst en de ontruiming van het perceel. In hoger beroep oordeelde de pachtkamer van het gerechtshof dat na de beëindiging van de schriftelijke pachtovereenkomst vanaf november 1995 een nieuwe rechtsverhouding tussen partijen was ontstaan op basis van een mondelinge pachtovereenkomst. De vraag was echter hoe die mondelinge pachtovereenkomst gekwalificeerd moest worden. Volgens de pachter was een reguliere pachtovereenkomst ontstaan die tot op heden was blijven voortduren. De projectontwikkelaar voerde aan dat sinds november 1995 sprake was van een pachtovereenkomst die van jaar tot jaar was aangegaan. Het gerechtshof besliste dat de mondelinge pachtverhouding vanaf november 1995 onafgebroken had voortgeduurd, waarbij er geen indicaties waren dat er afspraken van jaar tot jaar waren gemaakt. Daarmee was naar het oordeel van het gerechtshof een reguliere pachtovereenkomst ontstaan die tot op heden was blijven voortduren. Per saldo schoot de pachter daar echter weinig mee op, want het gerechtshof oordeelde tevens dat de pachtovereenkomst met ingang van de datum van de uitspraak moest worden ontbonden omdat het bestemmingsplan inmiddels was gewijzigd en de beoogde woningbouw ter plaatse binnenkort moest starten. Het gerechtshof voegde daaraan toe dat de pachter redelijkerwijs geen aanspraak kon maken op een pachtontbindingsvergoeding omdat hij in 1995 al een pachtbeëindigingsvergoeding toegekend had gekregen.

De bovengenoemde uitspraken wijzen uit dat in situaties, waarin op basis van een mondelinge of schriftelijke afspraak meerdere jaren achtereen landbouwgrond tegen betaling in gebruik is gegeven, meestal het bestaan van een reguliere pachtovereenkomst wordt aangenomen. Slechts bij hoge uitzondering wordt het bestaan van een geliberaliseerde pachtovereenkomst aangenomen. Een voorbeeld daarvan is terug te vinden in de uitspraak van de pachtkamer van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 19 maart 2019. In deze zaak had een maatschap met het waterschap een eenmalige pachtovereen-komst gesloten voor de duur van twaalf jaar met betrekking tot ruim twee hectare landbouwgrond. Deze pachtovereenkomst eindigde op 31 maart 2010. Voordat de pachtovereenkomst eindigde, sprak het waterschap met

de maatschap over het sluiten van een nieuwe geliberaliseerde pachtovereenkomst. Tot overeenstemming kwam het echter niet, doordat binnen de maatschap, die bestond uit twee broers, inmiddels onderlinge onenigheid was ontstaan die uitmondde in een rechtszaak met als inzet de ontbinding en verdeling van de maatschap. In afwachting van de uitkomst van die rechtszaak stond het waterschap toe dat het gebruik van de grond tegen betaling vanaf 31 maart 2010 door de maatschap werd voortgezet zonder dat daaraan een schriftelijke overeenkomst ten grondslag lag. In 2013 legde het waterschap wederom een geliberaliseerde pachtovereenkomst ter ondertekening aan de twee broers voor, maar de ondertekening vond wederom niet plaats, doordat de onenigheid tussen de broers nog steeds voortduurde. In juni 2016 schreef het waterschap aan de twee broers dat voor het komende seizoen geen nieuwe geliberaliseerde pachtovereenkomst meer zou worden aangeboden en gesloten en dat de grond per 1 juni 2017 ontruimd moest worden. Voor de ene broer was deze brief aanleiding om een procedure bij de pachtkamer tegen het waterschap te starten, waarin hij de schriftelijke vastlegging van een reguliere pachtovereenkomst vorderde. Gelijktijdig vorderde hij om zijn broer als medepachter te ontslaan. De pachtkamer van het gerechtshof wees de vordering tot vastlegging van een reguliere pachtovereenkomst af. Het gerechtshof oordeelde dat evident was dat partijen in het verleden uitsluitend hadden gesproken over een geliberaliseerde pachtovereenkomst en dat de ondertekening daarvan was uitgebleven als gevolg van interne onenigheid binnen de maatschap. In afwachting van de ontvlechting van de maatschap had het waterschap het voortgezette gebruik van het pachtobject zonder schriftelijke pachtovereenkomst gedoogd. Naar het oordeel van het gerechtshof moest het voortgezette gebruik onder deze bijzondere omstandigheden worden aangemerkt als “een mondeling voortgezette geliberaliseerde pachtverhouding”.

SLOTSOM

Van geval tot geval moet aan de hand van uitleg worden vastgesteld of in een bepaalde situatie sprake is van een reguliere dan wel geliberaliseerde pachtovereenkomst. Bij discussies over de precieze inhoud van de gemaakte afspraken en de uitleg daarvan zal de pachtkamer uitkomst moeten bieden. Pas daarna kan de pachtovereenkomst ter goedkeuring naar de grondkamer worden

gezonden.

Hans Menu, advocaat
Linssen c.s. Advocaten