

5578

Pachtkamer Hof Arnhem 9 maart 2010, zaaknummer 200.046.006 (zaaknummer rechtbank 291760) (Gemeente Medemblik/De Lange) (mrs. W.L. Valk, M.M. Olthof en H.L. van der Beek en de deskundige leden mr. ing. J.A. Jansens van Gellicum en ir. H.B.M. Duenk) LJN BL7390

Pacht. Verlengingsvordering. Ingangsdatum pachtovereenkomst. Overgangsrecht. 65-jarige pachter.

[Burgerlijk Wetboek, art. 7:321, 7:322, 7:325; Pachtwet, art. 8, 9, 12, 38a; Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek, art. 68a]

Door grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst voor kortere duur tot het jaar waarin de pachter 65 jaar werd. Vordering pachter tot verlenging van de overeenkomst ex. art. 7:325 lid 6 BW. Te late inzending van de pachtovereenkomst aan grondkamer leidt ertoe dat, na goedkeuring door de grondkamer, de in art. 12 Pachtwet respectievelijk art. 7:235 BW bedoelde duur ingaat bij aanvang van het pachtjaar, volgende op dat, waarin de pachtovereenkomst is ingezonden. Niet gebleken is van een verzoek van één der partijen aan de grondkamer om bij goedkeuring te bepalen dat de duur op een eerder tijdstip ingaat, noch blijkt uit de beschikking dat de grondkamer zulks heeft bepaald.

Overweging ten overvloede ten aanzien van het overgangsrecht. Geen nawerking van het oude recht met betrekking tot 65-jarige leeftijdsgrens wat betreft een na de inwerkingtreding van het nieuwe recht ingestelde verlengingsvordering. De enkele omstandigheid dat pachter inmiddels de 65-jarige leeftijd heeft bereikt, is – anders dan onder het oude recht – geen bijzondere omstandigheid in de zin van art. 7:325 lid 4 BW en kan in verband daarmee niet aan verlenging van de pachtovereenkomst in de weg staan. Voor zover van belang wijst het hof erop dat pachter 65 jaar is geworden in het pachtjaar dat aanving op 1 november 2007 en dus ná de inwerkingtreding van het nieuwe recht per 1 september van dat jaar.

Met noot E.H.M. Harbers

Arrest inzake

de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Medemblik, zetelende te Medemblik, appellante, advocaat: mr. D.M.H.M. van Dijk,

tegen:

Willem de Lange, wonende te Opperdoes, gemeente Medemblik, geïntimeerde, advocaat: mr. H.P. Abma.

1 Het geding in eerste aanleg

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar de inhoud van het tussenvonnis van 7 september 2009, dat de pachtkamer van de rechtbank Alkmaar, sector kanton, locatie Hoorn, tussen appellante (hierna ook te noemen: Gemeente) als gedaagde en geïntimeerde (hierna ook te noemen: De Lange) als eiser heeft gewezen. Van genoemd vonnis is een fotokopie aan dit arrest gehecht.

2 Het geding in hoger beroep

2.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep van 6 oktober 2009;
- de memorie van grieven;
- de memorie van antwoord.

2.2 Partijen hebben de stukken voor het wijzen van arrest aan het hof overgelegd.

3 De vaststaande feiten

3.1 Tussen partijen staan in hoger beroep als enerzijds gesteld en anderzijds erkend dan wel niet of onvoldoende weersproken en op grond van de in zoverre niet bestreden inhoud van overgelegde producties, de navolgende feiten vast.

3.2 De Gemeente heeft bij door de grondkamer goedgekeurde schriftelijke pachtovereenkomst met ingang van 1 november 1998 aan De Lange verpacht een perceel ter grootte van 3.51.07 ha, gelegen in de Wieringermeer.

3.3 De Gemeente heeft bij schriftelijke pachtovereenkomst d.d. 30 december 2004 met ingang van 1 november 2004 bedoeld perceel opnieuw aan De Lange verpacht en wel voor “het tijdvak 1 november 2004 tot en met 31 oktober 2008”, met als bijzondere bepaling (artikel 12 onder b):

“In verband met het bereiken van de 65 jarige leeftijd op 13 januari 2008, eindigt het pachtcontract op 31 oktober 2008 zonder voorafgaande opzegtermijn.”

3.4 Laatstbedoelde overeenkomst is ter goedkeuring naar de grondkamer ingezonden en daar op 23 februari 2005 ontvangen. Bij beschikking van 27 april 2005 heeft de Grondkamer Noordwest de overeengekomen korte duur goedgekeurd, met de bepaling dat bij de pachtkamer van de bevoegde rechtbank, sector kanton, verlenging van de pachtovereenkomst kan worden gevraagd uiterlijk 6 maanden vóór het einde van de overeenkomst.

4 De motivering van de beslissing in hoger beroep

4.1 In dit geding vordert De Lange verlenging van de onder 3.3 bedoelde pachtovereenkomst met vier jaren tot 1 november 2013. Volgens het standpunt van De Lange eindigt die overeenkomst in verband met de werking van het eerste lid van artikel 7:322 Burgerlijk Wetboek niet op 31 oktober 2008 maar op 31 oktober 2009. De Gemeente stelt zich

op het standpunt dat in verband met de goedkeuring door de grondkamer de pachtovereenkomst wel op 31 oktober 2008 is geëindigd. Consequentie van het standpunt van de Gemeente zou zijn dat De Lange zijn vordering tot verlenging te laat heeft ingesteld, immers niet binnen zes maanden vóór het einde van de overeenkomst (de inleidende dagvaarding is van 13 februari 2009), en dus in die vordering niet-ontvankelijk is.

4.2 De pachtkamer in eerste aanleg heeft bij het bestreden vonnis De Lange in zijn vordering onvankelijk verklaard en een comparitie van partijen bevolen, en heeft bovendien haar vonnis vatbaar verklaard voor (tussentijds) hoger beroep.

4.3 In dit hoger beroep is uitsluitend aan de orde de ontvankelijkheid van De Lange in zijn vordering tot verlenging van de pachtovereenkomst. Het hof zal de beide grieven gezamenlijk bespreken.

4.4 Per 1 september 2007 is met de artikelen 7:311 e.v. Burgerlijk Wetboek een nieuwe wettelijke regeling van de pacht in werking getreden en is de Pachtwet vervallen. Het nieuwe recht heeft volgens artikel 68a lid 1 Overgangswet Nieuw BW in beginsel onmiddellijke werking.

4.5 Tussen partijen is niet langer in geschil dat de overeenkomst van 30 december 2004 een nieuwe pachtovereenkomst betreft (zie conclusie van antwoord onder 2 en conclusie van repliek onder 8 en 9) en dat die overeenkomst dus valt binnen het bereik van de regeling van voorheen artikel 9 Pachtwet en thans artikel 7:322 Burgerlijk Wetboek. Die bepalingen zijn gelijk van inhoud, zodat in zoverre zich geen vragen van overgangsrecht voordoen.

4.6 Tussen partijen is evenmin in geschil dat de overeenkomst van 30 december 2004 niet binnen de in artikel 8 lid 1 Pachtwet respectievelijk artikel 7:321 lid 1 Burgerlijk Wetboek bedoelde termijn van twee maanden aan de grondkamer ter goedkeuring is ingezonden. Volgens het eerste lid van artikel 9 Pachtwet respectievelijk artikel 7:322 Burgerlijk Wetboek heeft de bedoelde niet-tijdige inzending onder meer tot gevolg dat, na goedkeuring door de grondkamer, de in artikel 12 Pachtwet respectievelijk artikel 7:325 bedoelde duur ingaat "bij de aanvang van het pachtjaar, volgende op dat, waarin de overeenkomst is ingezonden".

4.7 Volgens de Gemeente strijdt het bepaalde in artikel 7:322 lid 1 Burgerlijk Wetboek om voorrang met de beschikking van de grondkamer en dient bedoelde beschikking te prevaleren. Met dit betoog ziet de Gemeente ten onrechte voorbij aan het tweede lid van artikel 9 Pachtwet respectievelijk artikel 7:322 Burgerlijk Wetboek. Volgens die bepaling is de grondkamer bevoegd op verzoek van een partij in bijzondere gevallen bij de goedkeuring te bepalen dat de in artikel 12 Pachtwet respectievelijk artikel 7:325 bedoelde duur op een eerder

tijdstip ingaat. Uit die bepaling volgt dat de wetgever ervan is uitgegaan dat goedkeuring van de pachtovereenkomst door de grondkamer op zichzelf er niet aan afdoet dat de duur van de overeenkomst ingaat bij de aanvang van het pachtjaar volgende op dat van de inzending. Dat de Gemeente de grondkamer verzocht heeft om bij de goedkeuring te bepalen dat die duur op een eerder tijdstip ingaat en dat de grondkamer bij de goedkeuring zulks inderdaad heeft bepaald, blijkt niet uit de beschikking van de grondkamer en wordt door de Gemeente ook niet aangevoerd.

4.8 Aan het voorgaande doet niet af dat de pachtovereenkomst als einddatum 31 oktober 2008 noemt en evenmin dat

de grondkamer in haar beschikking als een bijzondere omstandigheid als bedoeld in artikel 12 lid 3 Pachtwet heeft aangemerkt "dat het hier betreft een verlenging van een bestaande pachtverhouding tussen partijen tot aan de 65 jarige leeftijd van de pachter" (en op die grond de korte duur heeft goedgekeurd). Uit een en ander heeft de

Gemeente enkel mogen afleiden dat de grondkamer de reden voor de door partijen overeengekomen kortere duur als valide heeft beoordeeld en niet dat de wettelijke sanctie op niettijdige inzending ter zijde werd gesteld. Zoals onder 4.7 reeds is overwogen, was voor dit laatste een bijzonder verzoek van de Gemeente nodig (en beoordeling door de grondkamer of sprake was van een bijzonder geval).

4.9 Het hof begrijpt de toelichting op grief 1 aldus dat de Gemeente mede betoogt dat De Lange ook dan niet-ontvankelijk is wanneer de vierjarige duur van de pachtovereenkomst op 1 november 2005 is ingegaan. In de eerste plaats neemt de Gemeente het standpunt in dat (zo begrijpt het hof) in verband met de inhoud van de beschikking van de grondkamer de pachtovereenkomst onherroepelijk is geëindigd op 1 november 2009 (memorie van grieven onder 10). In de tweede plaats beroept de Gemeente zich erop dat op de verlengingsvordering van De Lange het oude recht van toepassing is (memorie van grieven onder 11), naar het hof begrijpt in verband met artikel 38a Pachtwet, volgens welke bepaling geen verlenging plaatsvond

indien de pachter voor het einde van de lopende pachtermijn de leeftijd van vijfenzeftig jaren had bereikt of zou bereiken en de verpachter deswege bezwaar maakte tegen verlenging.

4.10 Ook in zoverre falen de grieven. De grondkamer heeft ingevolge het vijfde lid van artikel 12 Pachtwet bij zijn beschikking bepaald dat uiterlijk 6 maanden vóór het einde van de overeenkomst om verlenging kon worden gevraagd. Reeds daaruit volgt dat de overeenkomst niet "onherroepelijk" op 1 november 2009 eindigde en dat De Lange in zijn vordering onvankelijk is. De vraag of op de verlengingsvordering van De Lange mogelijk (deels) nog oud recht van toepassing is, is niet een kwestie van ontvankelijkheid, maar betreft de toewijsbaarheid

van de vordering. Die toewijsbaarheid is in dit hoger beroep niet aan de orde.

4.11 In het belang van een voortvarende afdoening van de zaak wijdt het hof aan de toewijsbaarheid van de vordering ten overvloede de navolgende overwegingen. Die toewijsbaarheid dient naar nieuw recht te worden beoordeeld, omdat dit recht immers onmiddellijke werking heeft. Het nieuwe recht kent niet de leeftijdsgrens van vijfenzeftig jaar. Het onderhavige geval is niet vergelijkbaar met het tijdens de parlementaire behandeling van de nieuwe regeling besproken en bij beschikking van deze kamer van 23 oktober 2007, LJN BB6919, inzake Gemeente Kampen/Selles, besliste geval dat voorafgaand aan de inwerkingtreding van het nieuwe recht (1 september 2007) door de verpachter een kennisgeving van niet-verlenging als bedoeld in artikel 36 lid 2 Pachtwet was uitgebracht en eveneens daaraan voorafgaand door de pachter tijdig om verlenging is verzocht als bedoeld in artikel 36 lid 3 Pachtwet. Wat de Gemeente in de onderhavige zaak bepleit is een nawerking van het oude recht die zich niet verdraagt met het beginsel van onmiddellijke werking en geen steun vindt in de wetsgeschiedenis.

4.12 Aan een en ander doet niet af dat volgens het zesde lid van artikel 7:325 Burgerlijk Wetboek de rechter de pachtovereenkomst kan verlengen "op de grond dat de bijzonde-

re omstandigheden, bedoeld in lid 4 zich niet hebben voorgedaan en zich ook niet meer kunnen doen". Die bepaling – waarvan de formulering niet is afgestemd op het zich hier voordoende overgangsgeval – dient men niet naar de letter maar naar haar strekking toe te passen. Volgens die strekking is de enkele omstandigheid dat de pachter inmiddels de vijftenzestigjarige

leeftijd heeft bereikt – anders dan onder het oude recht – geen bijzondere omstandigheid in de zin van het vierde lid en kan zij in verband daarmee niet aan verlenging van de pachtovereenkomst in de weg staan. Voor zover van belang wijst het hof erop dat volgens de eigen stellingen van de Gemeente De Lange vijftenzestig jaar is geworden in het pachtjaar dat aanving op 1 november 2007 en dus ná de inwerkingtreding van het nieuwe recht per 1 september van dat jaar.

4.13 De slotsom is dat de grieven falen en dat het bestreden vonnis dient te worden bekrachtigd. Het hof zal de zaak terugwijzen naar de pachtkamer in eerste aanleg ter verdere behandeling en beslissing.

4.14 Het hof zal de Gemeente, als de in het ongelijk gestelde partij, veroordelen in de kosten van dit hoger beroep.

5 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

bekrachtigt het vonnis van de pachtkamer van de rechtbank Alkmaar, sector kanton, locatie Hoorn, van 7 september 2009 en wijst de zaak terug naar die rechtbank ter verdere behandeling en beslissing;

veroordeelt de Gemeente in de kosten van dit hoger beroep, tot aan deze uitspraak aan de zijde van De Lange begroot op € 894,- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief en op € 262,- voor griffierecht.

Noot

Voor de annotatie van dit arrest wordt verwezen naar de noot van E.H.M. Harbers bij het hierna afgedrukte arrest van het Pachthof Arnhem inzake Diaconie Hervormde Gemeente Avenhorn/Stet d.d. 6 juli 2010, *Agr.r.* 2010/5579.

toewijzing van de vordering, zich aan de zijde van de pachter voegt en een doelmatige uitleg van de art. 217 en 218 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering brengt mee dat hij zijn incidentele vordering tot voeging ook kan instellen door reeds bij gelegenheid van de inleidende dagvaarding naast de pachter als rekwirant op te treden en duidelijk te maken dat hij, vanwege zijn belang bij toewijzing van de vordering, zich aan de zijde van de pachter als partij wenst te voegen. In zoverre behoeft de rechtspraak van deze kamer, zoals die tot op heden luidde, nuancering.

Overgangsrecht in geval de pachtrechter, met toepassing van oud recht (art. 45 Pachtwet), de pachtovereenkomst heeft verlengd met een kortere duur dan zes jaar. Op grond van algemene beginselen van overgangsrecht, in het bijzonder de eerbiediging van het niet verkregen zijn van een recht, en tegen de achtergrond van de eisen van redelijkheid en billijkheid die het overgangsrecht mede beheersen, acht het hof het meest passend om ervan uit te gaan dat een met toepassing van het oude recht met minder dan zes jaar verlengde pachtovereenkomst onder het nieuwe recht evenmin als onder het oude van rechtswege wordt verlengd en dat de pachter naar analogie van het zesde lid van art. 7:325 Burgerlijk Wetboek verlenging van een zodanige pachtovereenkomst kan vorderen. Hij dient dat te doen binnen de door de pachtrechter bij zijn beschikking bepaalde termijn, of bij gebreke daarvan binnen een redelijke termijn, dat wil zeggen een zodanige termijn dat recht wordt gedaan aan de belangen van beide partijen en uitzicht wordt geboden op een beslissing op de vordering voorafgaand aan het moment waarop de pachtovereenkomst eindigt. In verband met laatstbedoeld gezichtspunt neemt het hof tot uitgangspunt dat een zodanige vordering ten minste zes maanden voorafgaand aan het moment waarop de pachtovereenkomst eindigt, dient te worden ingesteld.

Met noot E.H.M. Harbers

Arresten inzake

de kerkelijke rechtspersoon Diaconie van de Hervormde Gemeente Avenhorn C.A.,
waarvan het bestuur zetelt te Avenhorn, gemeente Koggenland,
appellante,
advocaat: mr. B. Nijman,

tegen:

1. Petrus Gerbrand Stet,
wonende te De Goorn, gemeente Koggenland,
2. Sebastiaan Theodorus Stet,
wonende te Avenhorn, gemeente Koggenland,
geïntimeerden,
advocaat: mr. R.G.J. Laan.

Tussenarrest (23 maart 2010)

1 Het geding in eerste aanleg

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar de inhoud van de tussenvonnissen van 22 december 2008, 23 maart 2009 en 27 april 2009, die de pachtkamer van de rechtbank Alkmaar, sector kanton, locatie Hoorn, tussen appellante (hierna ook te noemen: Diaconie) als gedaagde en

5579

Pachtkamer Hof Arnhem, 23 maart 2010 (tussenarrest) en 6 juli 2010 (eindarrest), zaaknummer 200.033.888 (zaaknummer rechtbank 277889)

(Diaconie/Stet)

(mrs. W.L. Valk, M.M. Olthof en H.L. van der Beek en de deskundige leden ing. L.L.M. de Lorijn en ir. H. Roggaar: tussenarrest)

(mrs. W.L. Valk, M.M. Olthof en H.L. van der Beek en de deskundige leden ing. L.L.M. de Lorijn en ir. H.B.M. Duenk: eindarrest)

LJN BM2122 en LJN BN2062

Pacht. Indeplaatsstelling. Voeging. 65-jarige leeftijd pachter. Verlenging pachtovereenkomst. Overgangsrecht.

[Burgerlijk Wetboek, art. 6:2, 6:248, 7:225, 7:361, 7:370, 7:371; Pachtwet, art. 45; Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, art. 217, 218]

Dat alleen de pachter indeplaatsstelling kan vorderen, sluit niet uit dat de voorgestelde pachter, vanwege zijn belang bij

geïntimeerden (hierna tezamen ook te noemen Stet c.s. en afzonderlijk Stet sr. respectievelijk Stet jr.) als eisers heeft gewezen. Van de vonnissen van 23 maart 2009 en 27 april 2009 is een fotokopie aan dit arrest gehecht.

2 Het geding in hoger beroep

2.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep van 22 april 2009;
- de memorie van grieven;
- de memorie van antwoord;
- de akte van de Diaconie van 6 oktober 2009;
- de antwoordakte van Stet c.s. van 3 november 2009.

2.2 Partijen hebben de stukken voor het wijzen van arrest aan het hof overgelegd.

3 De vaststaande feiten

3.1 Tussen partijen staan in hoger beroep als enerzijds gesteld en anderzijds erkend dan wel niet of onvoldoende weersproken en op grond van de in zoverre niet bestreden inhoud van overgelegde producties, de navolgende feiten vast.

3.2 Tussen partijen bestaat sinds langere tijd een pachtverhouding, die – voor zover thans nog van belang – is neergelegd in een schriftelijke pachtovereenkomst van november 1994, deels gewijzigd bij pachtwijzigingsovereenkomst van 15 oktober 1996. De pachtovereenkomst is sindsdien enkele malen met de wettelijke duur van zes jaar verlengd.

3.3 Bij brieven van 26 juli 2007 heeft de Diaconie aan Stet sr. meegedeeld geen verlenging met zes jaar te wensen, maar in plaats daarvan een verlenging tot het jaar waarin Stet de 65-jarige leeftijd zou bereiken (namelijk 2009). Vervolgens heeft de pachtkamer van de rechtbank Alkmaar, sector kanton, locatie Hoorn, bij beschikking van 16 juni 2008 de pachtovereenkomst verlengd tot 31 december 2009 en dus niet met de wettelijke duur van zes jaar. Tegen de beschikking heeft de Diaconie hoger beroep ingesteld, maar dat beroep vervolgens ingetrokken.

4 De motivering van de beslissing in hoger beroep

4.1 In dit geding vorderen Stet c.s., althans vordert Stet sr., dat Stet jr. als pachter in de plaats zal worden gesteld van Stet sr. De Diaconie heeft tegen deze vordering een aantal “prealabele verweren” gevoerd, die onder meer zien op de ontvankelijkheid van Stet jr. en het belang van Stet sr. bij zijn vordering. Bij het tussenvonnis van 22 december 2008 heeft de pachtkamer in eerste aanleg een comparitie van partijen bevolen. Nadat die comparitie heeft plaatsgehad, heeft de pachtkamer in eerste aanleg bij het tussenvonnis van 23 maart 2009 “voorshands” beslist dat Stet c.s. in de gelegenheid zijn om binnen twee maanden een onvoorwaardelijk door een bankinstelling ondersteund financieringsplan over te leggen. Aan die beslissing heeft de pachtkamer in eerste aanleg geen andere overweging ten grondslag gelegd dan dat zij de stukken heeft gezien en partijen ter comparitie heeft gehoord. Vervolgens heeft de Diaconie bij brief van 15 april 2009 aan de pachtkamer in eerste aanleg verzocht om tussentijds hoger beroep tegen het tussenvonnis van 23 maart 2009 toe te staan. Bij het tussenvonnis van 27 april 2009 heeft de pachtkamer in eerste aanleg alsnog verklaard dat het tussenvonnis van 23 maart 2009 voor tussentijds hoger beroep vatbaar is.

4.2 Bij memorie van grieven heeft de Diaconie twee grieven tegen het bestreden vonnis opgeworpen, waarvan de eerste ziet op de ontvankelijkheid van Stet jr. en de tweede op het belang van Stet sr. De andere in eerste aanleg gevoerde prealabele verweren heeft de Diaconie in hoger beroep niet herhaald.

4.3 De grieven behelzen in feite niet meer dan een herhaling van twee van de door de Diaconie in eerste aanleg gevoerde verweren, op welke verweren de pachtkamer in eerste aanleg nog niet heeft beslist. In het licht van het arrest van de Hoge Raad van 24 januari 1986, NJ 1986, 490, kan de Diaconie niettemin in haar hoger beroep worden ontvangen.

4.4 Grief I gaat uit van de opvatting dat de vordering tot indeplaatsstelling van artikel 7:363 BW alleen toekomt aan de pachter, hier Stet sr. De juistheid van die opvatting volgt uit het eerste lid van genoemd artikel en wordt door Stet c.s. ook niet ontkend, zoals volgt uit de memorie van antwoord onder 17. Stet c.s. benadrukken echter tegelijk het belang van de voorgestelde pachter om mede als procespartij op te kunnen treden.

4.5 Het hof overweegt als volgt. Dat alleen de pachter indeplaatsstelling kan vorderen, sluit niet uit dat de voorgestelde pachter, vanwege zijn belang bij toewijzing van de vordering, zich aan de zijde van de pachter voegt en een doelmatige uitleg van de artikelen 217 en 218 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering brengt mee dat hij zijn incidentele vordering tot voeging ook kan instellen door reeds bij gelegenheid van de inleidende dagvaarding naast de pachter als rekwirant op te treden en duidelijk te maken dat hij, vanwege zijn belang bij toewijzing van de vordering, zich aan de zijde van de pachter als partij wenst te voegen. In zoverre behoeft de rechtspraak van deze kamer, zoals die tot op heden luidde, nuancering.

4.6 Dat de strekking van de inleidende dagvaarding is dat Stet jr. zich, vanwege zijn belang bij toewijzing van de vordering, inderdaad aan de zijde van zijn vader wenst te mogen voegen, leidt het hof af uit de inleidende dagvaarding onder 4 (“Stet vordert dan ook dat Sebbe Stet ex artikel 363 van de Pachtwet in zijn plaats als pachter wordt aangesteld. Hij voert voor deze wens de navolgende redenen aan.”) in samenhang met onder meer de passage onder 14 (waar het belang van Stet jr. bij toewijzing van de vordering uiteen wordt gezet). Hieraan doet niet af dat het petitum begint met “Eisers vorderen” (dus meervoud), omdat dit petitum in het licht van het lichaam van de dagvaarding dient te worden uitgelegd.

4.7 Het hof zal thans op de incidentele vordering tot voeging beslissen. Het hof stelt vast dat de Diaconie niet betwist – voor zover dat redelijkerwijs al mogelijk zou kunnen zijn – dat toewijzing van de vordering van Stet sr. tot de indeplaatsstelling van Stet jr. mede Stet jr. aangaat. Daaruit volgt dat hij een voldoende belang heeft om zich aan de zijde van Stet sr. te mogen voegen. Die voeging dient dan ook te worden toegestaan.

4.8 Uit hetgeen hiervoor is overwogen, volgt dat grief I faalt.

4.9 Grief II gaat uit van de opvatting dat de pachtovereenkomst op 31 december 2009 onherroepelijk eindigt, zodat Stet sr. (en uiteraard ook Stet jr.) bij toewijzing van de door Stet sr. ingestelde vordering geen belang heeft. Volgens het standpunt van Stet c.s. (memorie van antwoord onder 21) lag het op de weg van de Diaconie om de pachtovereenkomst op te zeggen.

4.10 Aldus is een vraag van overgangsrecht aan de orde. Per 1 september 2007 is met de artikelen 7:311 e.v. Burgerlijk Wetboek een nieuwe wettelijke regeling van de pacht in werking getreden en is de Pachtwet vervallen. Volgens het derde lid van artikel 45 Pachtwet verlengde de pachtrechter op verzoek van de verpachter de pachtovereenkomst tot het einde van het pachtjaar waarin de pachter 65 jaar werd. Volgens het vijfde lid van hetzelfde artikel bepaalde de pachtrechter daarbij, eveneens op verzoek van de verpachter, dat geen verdere verlenging van de pachtovereenkomst zou kunnen worden verzocht. Volgens het tweede lid van artikel 45 Pachtwet had, ingeval de pachtrechter de pachtovereenkomst op grond van het derde lid met een kortere termijn verlengde dan met zes jaar, aan het einde van die termijn geen verlenging van rechtswege plaats en kon de pachter binnen de in de beschikking bepaalde tijd aan de pachtrechter verzoeken de pachtovereenkomst wederom te verlengen.

4.11 Uit de overwegingen van de beschikking van 16 juni 2008 volgt dat de pachtkamer in de verlengingsprocedure toepassing heeft willen geven aan het oude recht. De bedoelde beschikking vermeldt niet dat geen verdere verlenging van de pachtovereenkomst kan worden verzocht of gevorderd, maar bepaalt ongelukkigerwijs evenmin een termijn waarbinnen Stet sr. als pachter verlenging diende te verzoeken of te vorderen.

4.12 Het nieuwe recht kent niet de figuur van verlenging door de pachtrechter met een kortere termijn dan de wettelijke van zes jaar. Volgens Memorie van Toelichting (Kamerstukken II, 30 448, nr. 3, p. 28) wordt de functie van artikel 45 Pachtwet op dit punt overgenomen door het in het eerste lid van artikel 7:370 lid 1, aanhef en onder d, en in artikel 7:371 Burgerlijk Wetboek bepaalde. Volgens die bepalingen kan de pachtrechter een beëindigingsvordering van de verpachter toewijzen op de grond dat de pachter niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst, kan hij de pachter een termijn toestaan om een aanbod tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst alsnog te aanvaarden, kan hij een aanbod tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst voor een kortere duur dan de wettelijke slechts als redelijk aanmerken indien de bijzondere omstandigheden van het geval dit rechtvaardigen en de algemene belangen van de landbouw niet worden geschaad, en is indien de pachter het aanbod aanvaardt onder meer het zesde lid van artikel 7:325 Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing op de door die aanvaarding tot stand gekomen overeenkomst. Laatstbedoelde bepaling betreft door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomsten voor een kortere duur dan de wettelijke en bepaalt omtrent zulke overeenkomsten dat geen verlenging van rechtswege plaatsvindt, maar dat de pachter verlenging kan vorderen.

4.13 Specifiek overgangsrecht met betrekking tot de vraag of een met toepassing van het oude recht met minder dan zes jaar verlengde pachtovereenkomst onder het nieuwe recht van rechtswege wordt verlengd of niet, en in het laatste geval of de pachter verlenging kan verzoeken of vorderen, ontbreekt. Aan de problematiek is tijdens de parlementaire behandeling van het nieuwe recht als zodanig geen aandacht besteed. Ook aan de algemene bepalingen van overgangsrecht van de artikelen 68 e.v. Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek valt niet, in ieder geval niet rechtstreeks, de beantwoording van bedoelde vragen te ontlelen.

4.14 Op grond van algemene beginselen van overgangsrecht, in het bijzonder de eerbiediging van het niet verkregen zijn van een recht, en tegen de achtergrond van de eisen van redelijkheid en billijkheid die het overgangsrecht mede beheersen, acht het hof het in verband met hetgeen hiervoor omtrent de inhoud van het oude en het nieuwe recht is overwogen, het meest passend om ervan uit te gaan dat een met toepassing van het oude recht met minder dan zes jaar verlengde pachtovereenkomst onder het nieuwe recht evenmin als onder het oude van rechtswege wordt verlengd en dat de pachter naar analogie van het zesde lid van artikel 7:325 Burgerlijk Wetboek verlenging van een zodanige pachtovereenkomst kan vorderen. Hij dient dat te doen binnen de door de pachtrechter bij zijn beschikking bepaalde termijn, of bij gebreke daarvan binnen een redelijke termijn, dat wil zeggen een zodanige termijn dat recht wordt gedaan aan de belangen van beide partijen en uitzicht wordt geboden op een beslissing op de vordering voorafgaand aan het moment waarop de pachtovereenkomst eindigt. In verband met laatstbedoeld gezichtspunt neemt het hof tot uitgangspunt dat een zodanige vordering ten minste zes maanden voorafgaand aan het moment waarop de pachtovereenkomst eindigt, dient te worden ingesteld.

4.15 Naar volgt uit het standpunt dat Stet c.s. in deze procedure innemen, heeft Stet sr. niet voorafgaand aan 31 december 2009 (het einde van de lopende pachttermijn) verlenging gevorderd, laat staan (ten minste) zes maanden daaraan voorafgaand. Hij heeft die verlenging evenmin verzocht (in welk geval artikel 69 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering op dat verzoek van toepassing zou zijn geweest). Stet c.s. beroepen zich echter op het vertrouwen dat de Diaconie heeft gewekt door haar hoger beroep tegen de beschikking van 16 juni 2008 in te trekken (onder meer memorie van antwoord onder 3 e.v.), alsmede op strijd met de goede procesorde (idem onder 25). In dit verband beroepen zij zich op confraternele correspondentie tussen de advocaten van partijen (memorie van antwoord onder 23 en antwoordakte onder 5), maar die correspondentie is in dit geding (nog) niet overgelegd. In verband daarmee zal het hof een comparitie van partijen bevelen.

4.16 De slotsom is dat de voeging van Stet jr. aan de zijde van Stet sr. zal worden toegestaan, alsmede dat het hof met partijen zal compareren. Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

5 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

staat de voeging toe van Stet jr. aan de zijde van Stet sr.;
bepaalt dat partijen, Stet c.s. in persoon en de Diaconie vertegenwoordigd door iemand die van de zaak op de hoogte en tot het geven van de verlangde inlichtingen in staat is en hetzij bevoegd hetzij speciaal schriftelijk gemachtigd is tot het aangaan van een schikking, tezamen met hun advocaten, zullen verschijnen voor het hierbij tot raadsheer-commissaris benoemde lid van het hof mr. W.L. Valk, in aanwezigheid van het deskundige lid ing. L.L.M. de Lorijn, die daartoe zitting zullen houden in het paleis van justitie aan de Walburgstraat 2-4 te Arnhem
op een nader door de raadsheer-commissaris te bepalen dag en tijdstip, zulks tot het geven van inlichtingen en opdat kan worden onderzocht of partijen het op een of meer punten met elkaar eens kunnen worden;
bepaalt dat partijen de verhinderdagen van partijen en hun advocaten in de maanden april, mei en juni 2010 zullen op-

geven op de rol van 6 april 2010, waarna dag en uur van de comparitie (ook indien voormelde opgave van een of meer van partijen ontbreekt) door de raadsheer- commissaris zullen worden vastgesteld; houdt iedere verdere beslissing aan.

Eindarrest (6 juli 2010)

1 Het verloop van het geding

1.1 Voor het verloop van het geding tot aan het arrest van 23 maart 2010 (hierna: het tussenarrest) verwijst het hof naar dat arrest.

1.2 Ingevolge het tussenarrest heeft een comparitie van partijen plaatsgevonden. Het proces-verbaal van de comparitie behoort tot de stukken.

1.3 Partijen hebben afgezien van nadere memories en hebben ingestemd met het wijzen van arrest op het griffiedossier en het partijdossier van de Diaconie.

1.4 Het hof heeft arrest bepaald op heden.

2 Voortgezette motivering van de beslissing in hoger beroep

2.1 Na het tussenarrest is nog de vraag aan de orde of Stet c.s. zich terecht beroepen op rechtsverwerking, in die zin dat de Diaconie zich er niet op kan beroepen dat Stet sr., dan wel Stet jr. nadat deze in de plaats van zijn vader was gesteld, nimmer verlenging van de pachtovereenkomst heeft gevorderd en dus ook niet op de omstandigheid dat de pachtovereenkomst op 31 december 2009 is geëindigd.

2.2 Ter gelegenheid van de comparitie van partijen hebben Stet c.s. een brief van de toenmalige advocaat van de Diaconie (mr. M.P.G.M. Gorgels) van 12 december 2008 overgelegd. Die brief houdt het volgende in:

“Ik neem aan dat u inmiddels kennis heeft genomen van het arrest van de Pachtkamer van het Gerechtshof Arnhem van 2 december 2008. Uit het arrest blijkt dat de appèlprocedure kan worden voortgezet.

Inmiddels heb ik begrepen dat de indeplaatsstellingsprocedure van Stet jr. aanhangig gemaakt is, waarin o.m. de vraag centraal staat of Stet jr. wel of niet in staat wordt geacht om de bedrijfsvoering over te nemen. Gelet op het bovenstaande en gelet op het feit dat het vervolg van de procedure in hoger beroep nog meer tijd en geld zal kosten, is cliënte bereid om de procedure in hoger beroep in te trekken. Graag verneem ik van u of u daarmee instemt, waarna we het Gerechtshof dienovereenkomstig kunnen berichten.”

2.3 Volgens het standpunt van Stet c.s. moet deze brief worden bezien tegen de achtergrond van in de eerste plaats de onduidelijkheid die bestond doordat de pachtkamer in eerste aanleg in de beschikking van 16 juni 2008 geen termijn had bepaald waarbinnen verlenging moest worden verzocht in verband met de inwerkingtreding van het nieuwe pachtrecht per 1 september 2007 en in de tweede plaats de kennelijke bereidheid van de Diaconie om de mogelijkheid te bezien dat Stet jr. in de plaats zou worden gesteld, zij het ook dat die indeplaatsstelling van de zijde van Stet c.s. nader zou moeten worden onderbouwd. Stet c.s. betogen dat zij tegen die achtergrond de intrekking van het hoger beroep tegen de beschikking van 16 juni 2008 en de onder 2.2 aangehaalde brief waarbij die intrekking werd voorgesteld, zo hebben mogen begrijpen dat het in de discussie met de Diaconie uitsluitend nog ging om de kwestie van de indeplaatsstelling (zoals in de onderhavige procedure aan de orde) en dat geen verlengingsverzoek nodig was.

2.4 De Diaconie heeft het standpunt van Stet c.s. weersproken en onder meer erop gewezen dat ten tijde van de brief van 12 december 2008 de conclusie van antwoord van de Diaconie in de onderhavige procedure reeds was genomen en dat in die conclusie onder 6 e.v. reeds het standpunt was ingenomen dat de pachtovereenkomst op 31 december 2009 zou eindigen.

2.5 Het hof oordeelt als volgt. Stet c.s. hebben niet begrijpelijk toegelicht hoe de intrekking van het hoger beroep tegen de beschikking van 16 juni 2008 zou kunnen bijdragen tot het vertrouwen dat een vordering of verzoek tot verlenging overbodig was, omdat de pachtovereenkomst van rechtswege zou worden verlengd. Volgens hun eigen stellingen (memorie van antwoord onder 3) hield het hoger beroep van de Diaconie verband met het feit dat bij genoemde beschikking niet was bepaald dat Stet sr. geen verlenging meer zou kunnen verzoeken.

Gelet op die achtergrond lag het voor de hand om aan de intrekking van het hoger beroep de betekenis toe te kennen dat de Diaconie de mogelijkheid aanvaardde dat die verlenging wel zou worden verzocht of gevorderd (maar dan niet ten behoeve van Stet sr. maar ten behoeve van Stet jr. als opvolgend pachter). Het is opvallend dat Stet c.s. ook zelf het in hun memorie van antwoord onder 24 het zo formuleren dat de Diaconie niet mag terugkomen “op de eerder ingenomen stelling dat Stet sr. opnieuw een verzoek om verlenging kan doen”. De inhoud van de brief van 12 december 2008 biedt onvoldoende aanknopingspunten voor een andere interpretatie van de feiten.

2.6 Over een en ander zou eventueel anders kunnen worden geoordeeld indien door Stet c.s. (althans door hun advocaat) voorafgaand aan de brief van 12 december 2008 tegenover de Diaconie met voldoende duidelijkheid het standpunt zou zijn ingenomen dat – volgens hetgeen zij ook in dit geding hebben verdedigd, zij het vergeefs – in verband met de inwerkingtreding van het nieuwe pachtrecht verlenging van rechtswege zou plaatsvinden. In dat geval zouden Stet c.s. de brief van 12 december 2008 mogelijk zo hebben kunnen opvatten dat hun standpunt door de Diaconie werd gedeeld. In verband hiermee heeft het hof ter gelegenheid van de comparitie met zoveel woorden gevraagd of de advocaat van Stet c.s. zijn interpretatie van het overgangsrecht destijds met de toenmalige advocaat van de Diaconie heeft gedeeld. Naar aanleiding daarvan heeft de advocaat van Stet c.s. verklaard dat hij dit niet “zo scherp” heeft gedaan, zonder begrijpelijk toe te lichten op welke wijze de bedoelde interpretatie toen bij (de advocaat van) de Diaconie bekend kon zijn. Ook in dat opzicht hebben Stet c.s. hun beroep op rechtsverwerking dus onvoldoende gemotiveerd.

2.7 Ten overvloede overweegt het hof nog als volgt. Volgens vaste rechtspraak van deze kamer is een beoordeling van het belang van een pachter bij voortzetting van de pacht bij uitsteking in de verlengingsprocedure (naar nieuw recht: de beëindigingsprocedure) aan de orde en is dat belang in de indeplaatsstellingsprocedure slechts in zoverre aan de orde, dat bijvoorbeeld een zeer gering economisch belang van de pachter bij voortzetting van de pacht of een binnen afzienbare tijd te verwachten beëindiging van de onderneming van de pachter, mee kan brengen dat naar billijkheid indeplaatsstelling achterwege dient te blijven (zie bijvoorbeeld het arrest van 13 mei 2008, LJN BE0213). Dat betekent dus dat een verpachter die bedenkingen heeft bij de economische haalbaarheid van de plannen van een voorgestelde pachter er

alle belang bij heeft om die bedenkingen niet alleen in een indeplaatsstellingsprocedure naar voren te brengen, maar ook in een verlengings- respectievelijk beëindigingsprocedure. Gelet daarop bestond voor het vertrouwen dat door de Diaconie de keuze werd gemaakt om zich niet te verzetten tegen een verlenging van de pacht, voor Stet c.s. te minder aanleiding.

In dit verband is van belang dat Stet c.s. werden bijgestaan door een advocaat, zodat bij hen een voldoende inzicht in de werking van het pacht- en pachtprocesrecht mag worden verondersteld.

2.8 De slotsom is dat de Diaconie terecht betoogt dat de pachtovereenkomst op 31 december 2009 onherroepelijk is geëindigd. Dat de Diaconie nog niet over een executoriale titel beschikt om ontruiming te kunnen afdwingen, zoals Stet c.s. aanvoeren (memorie van antwoord onder 26), is in dit verband niet doorslaggevend. Bij zijn vordering tot indeplaatsstelling heeft Stet sr. bij die stand van zaken geen belang meer. Grief II treft doel. Het bestreden vonnis dient te worden vernietigd en Stet sr. dient in zijn vorderingen niet-ontvankelijk te worden verklaard. Het hof zal Stet c.s. veroordelen in de proceskosten, zowel wat betreft de eerste aanleg als het hoger beroep.

3 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

vernietigt het vonnis van de pachtkamer van de rechtbank Alkmaar, sector kanton, locatie Hoorn, van 23 maart 2009 en doet opnieuw recht;
verklaart Stet sr. in zijn vorderingen niet-ontvankelijk;
veroordeelt Stet c.s. in de kosten van het geding, wat betreft de eerste aanleg aan de zijde van de Diaconie begroot op € 600,- voor salaris gemachtigde en wat betreft het hoger beroep begroot op € 2.235,- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief, op € 262,- voor griffierecht en op € 85,98 voor exploitkosten en verklaart dit arrest in zoverre uitvoerbaar bij voorraad.

Noot

In deze zaak zijn twee punten het signaleren waard. Eerst zal ingegaan worden op de toepassing van het overgangsrecht, waarbij tevens aandacht zal worden besteed aan het hiervoor onder nummer 5578 gepubliceerde arrest inzake gemeente Medemblik/De Lange. Daarna zal de veranderde positie van de voorgestelde pachter in de indeplaatsstellingsprocedure worden besproken.

1. Deze zaak kent een uitgebreide voorgeschiedenis. Voor een goed begrip is het van belang om het procesverloop te schetsen die uit een aantal gepubliceerde uitspraken is af te leiden.

Op 26 juli 2007 heeft de Diaconie aan Stet laten weten geen verlenging van de pachtovereenkomst met zes jaar te wensen, doch tot het (einde van het) jaar waarin de pachter 65 jaar wordt, tot 31 december 2009. Stet verzoekt tijdig verlenging van de pachtovereenkomst. De pachtkamer in eerste aanleg moet zich buigen over de vraag of het oude of het nieuwe recht van toepassing is. De pachtkamer beslist dat het verlengingsverzoek dient te worden beoordeeld naar de regels van het oude pachtrecht en verlengt de overeenkomst op grond van art. 45 lid 3 Pachtwet tot het jaar waarin de pachter 65 jaar wordt (Pachtkamer Rb Alkmaar, sector kanton, locatie Hoorn 16 juni 2008, *LJN* BF8024). Tegen die uitspraak gaat Stet niet in hoger beroep. Hij legt zich neer

bij de uitleg van de pachtkamer omtrent de werking van art. 45 lid 3 Pachtwet onder het nieuwe recht en beroept zich aldus niet op het standpunt van Van der Beek (De pacht in de overgang, *Agr.r.* 2007, p. 435) dat een dergelijk verzoek na 1 september 2007 niet meer toegewezen zou zijn.

De Diaconie gaat tegen de uitspraak wel in hoger beroep. Er wordt echter ten onrechte geen beroepschrift ingediend, maar een dagvaarding en wel op de laatste dag van de appeltermijn. Op grond van art. 69 Rv kan de rechter dit gebrek passeren, echter niet als er sprake is van misbruik van procesrecht. Er zou misbruik van procesrecht kunnen zijn, omdat de Diaconie op de laatste dag van de appeltermijn een dagvaarding uitbrengt, zonder inhoudelijke gronden. Als er tijdig een beroepschrift zou zijn ingediend, dan had de Diaconie in dit beroepschrift de gronden van het beroep moeten uiteenzetten. Het Hof geeft de Diaconie de gelegenheid om te motiveren dat er geen sprake is van misbruik van procesrecht (Pachtkamer Hof Arnhem, 23 september 2008, *Agr.r.* 2008/5466). De (toenmalige) raadsman van de Diaconie gaat door het stof: hij zou weinig ervaring hebben met pachtzaken; hij zou zich niet gerealiseerd hebben dat niet voor de juiste rechtsgang werd gekozen; het zou mogelijk zijn geweest om op de laatste dag van de appeltermijn een gemotiveerd beroepschrift in te dienen. Met deze argumenten redt hij het. Het Hof oordeelt dat gezien deze omstandigheden er geen sprake is van misbruik van procesrecht. De procedure wordt voortgezet in de stand waarin zij zich bevindt (Pachtkamer Hof Arnhem, 2 december 2008, *Agr.r.* 2009/5495).

Ondanks al deze inspanningen om het appel te redden besluit de Diaconie daarop alsnog het hoger beroep in te trekken.

Inmiddels is een indeplaatsstellingsprocedure aanhangig gemaakt. Stet sr. heeft indeplaatsstelling gevorderd van zijn zoon. De pachtkamer in eerste aanleg heeft in het tussenvonnis van 23 maart 2009 'voorshands' beslist dat Stet in de gelegenheid is om binnen twee maanden een financieringsplan over te leggen. Tegen een tussenvonnis staat op grond van art. 337 lid 2 Rv geen hoger beroep open, tenzij de rechter anders heeft bepaald. De Diaconie vraagt om tussentijds hoger beroep alsnog toe te staan en stelt voor het einde van de beroepstermijn appel in. Zij wacht terecht niet met het instellen van hoger beroep totdat de pachtkamer in eerste aanleg op het verzoek heeft beslist (HR 17 december 2004, *NJ* 2005, 511). Na afloop van de appeltermijn honoreert de pachtkamer in eerste aanleg het verzoek om tussentijds appel in te mogen stellen, bij tussenvonnis van 27 april 2009. In appel is aan de orde of Stet nog belang heeft bij de ingestelde vordering tot indeplaatsstelling. Stet heeft voor het verstrijken van de termijn van 31 december 2009 geen verzoek of vordering tot verlenging van de pachtovereenkomst ingediend. Stet heeft zich op het standpunt gesteld dat de Diaconie de pachtovereenkomst had moeten opzeggen. Volgens de Diaconie eindigt de overeenkomst op 31 december 2009, nu Stet geen verlenging heeft gevorderd/verzoekt. Op grond van art. 45 lid 2 Pachtwet bepaalt de pachtkamer de termijn waarbinnen verlenging kan worden gevraagd. Dat heeft de pachtkamer in eerste aanleg echter niet gedaan. De pachtkamer in eerste aanleg heeft evenmin op grond van art. 45 lid 5 Pachtwet bepaald dat geen verdere verlenging kan worden gevraagd. Het betreft een overeenkomst die is opgezegd voor 1 september 2007 en in een beslissing na 1 september 2007 door de pachtkamer is verlengd onder toe-

passing van het oude recht, zoals dat voortvloeit uit de beschikking van het Pachthof Arnhem d.d. 23 oktober 2007, *LJN BB6919, Agr.r. 2007/5411* (Gemeente Kampen/Selles). In het nieuwe recht is de regeling omtrent verlenging van de pachtovereenkomst voor een kortere dan de wettelijke duur niet langer gehandhaafd. Uitgangspunt van het overgangsrecht is onmiddellijke werking van het nieuwe recht. Als het nieuwe recht zou moeten worden toegepast, dan zou dat betekenen dat de door de pachtkamer tot 31 december 2009 verlengde overeenkomst op grond van art. 7:367 BW had moeten worden opgezegd. Bij het ontbreken van een tijdige opzegging zou er dan een verlenging van rechtswege volgen. Voor de situatie dat een pachtovereenkomst op grond van art. 45 Pachtwet is verlengd, ontbreekt specifiek overgangsrecht. Aan deze problematiek is evenmin tijdens de parlementaire behandeling aandacht besteed. Het Hof moest derhalve de vraag beantwoorden of in dit geval het nieuwe recht onmiddellijke werking heeft.

Het Hof acht blijkens het arrest van 23 maart 2010 het meest passend om ervan uit te gaan dat een met toepassing van het oude recht voor kortere duur verlengde pachtovereenkomst niet van rechtswege wordt verlengd. De pachter dient verlenging te vorderen. Daarvoor noemt het Hof drie argumenten:

- de algemene beginselen van overgangsrecht, in het bijzonder de eerbiediging van het niet verkregen zijn van een recht
- eisen van redelijkheid en billijkheid
- inhoud van het oude en het nieuwe recht.

Het algemene beginsel van de eerbiediging van het niet verkregen zijn van een recht is niet met zoveel woorden in één van de algemene overgangsbepalingen van de Overgangswet NBW opgenomen. In art. 69 lid 1 ONBW is bepaald dat de inwerkingtreding van het nieuwe recht niet tot gevolg heeft dat een vermogensrecht wordt verloren dat iemand onder het voorheen geldende recht had verkregen. Dit lijkt een soort spiegelbeeld te zijn (althoewel het hier geen vermogensrecht betreft). In art. 75 ONBW is bepaald dat de nieuwe regeling buiten toepassing blijft indien de toepassing naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Dat artikel kon niet direct worden toegepast, omdat het nieuwe recht juist niet voorziet in een regeling voor dit geval. Wat betreft de inhoud van het oude en nieuwe recht is verwezen naar art. 7:325 lid 6 BW waarin bepaald is dat door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomsten voor een kortere dan de wettelijke duur niet van rechtswege worden verlengd, en derhalve niet hoeven te worden opgezegd, maar dat verlenging door de pachter gevorderd dient te worden. Ook onder het nieuw recht is aldus niet onder alle omstandigheden een opzegging vereist.

Nu de pachter geen verlenging had gevorderd en de pachtovereenkomst is geëindigd, heeft Stet aldus geen belang meer bij een beslissing in de indeplaatsstellingsprocedure. Stet beroept zich echter op rechtsverwerking. Aan hem zou niet kunnen worden tegengeworpen dat hij geen verlenging had gevorderd. Dat zou zijn gekomen door de proceshouding van de Diaconie, onder meer door de intrekking van het hoger beroep in de verlengingsprocedure. Stet krijgt nog de gelegenheid om zich daar nader over te uit te laten. In het arrest van 6 juli 2010 oordeelt het Hof dat er geen sprake is van rechtsverwerking. Niet gebleken is dat de Diaconie voldoende duidelijk het standpunt in de procedure had ingeno-

men dat ook zij uitging van een verlenging van rechtswege en dat dat reden voor Stet zou zijn geweest om geen verlenging te vorderen.

Stet had zekerheidshalve verlenging kunnen vorderen en in die procedure primair het standpunt kunnen innemen dat hij niet-ontvankelijk in zijn vordering verklaard zou moeten worden, omdat er verlenging van rechtswege zou hebben plaatsgevonden. Die primaire vordering zou zijn afgewezen, gelet op het oordeel van het Hof in deze procedure. Dan had echter de subsidiaire vordering tot verlenging wel inhoudelijk beoordeeld kunnen worden.

In die procedure zou aan de orde zijn gekomen of Stet sr. nog verlenging had kunnen vorderen in verband met het bereiken van de leeftijd van 65 jaar. Zoals uit het hiervoor gepubliceerde arrest blijkt (Pachtkamer Hof Arnhem, Medemblik/De Lange, 9 maart 2010, zaaknr. 200.046.006, *Agr.r. 2010/5578*) zou de 65-jarige leeftijd mogelijk niet aan hem zijn tegengeworpen. In deze zaak had de gemeente in 2004 een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst voor kortere duur gesloten tot het jaar waarin de pachter 65 jaar werd. De pachter vorderde tijdig verlenging van de overeenkomst (zoals bepaald in art. 7:325 lid 6 BW). In voornoemd arrest oordeelde het Hof in een overweging ten overvloede dat de 65-jarige leeftijd op zich niet aan verlenging van de pachtovereenkomst in de weg kan staan, vanwege de wijziging van het nieuwe recht. Het valt op dat het Hof hier niet het algemene beginsel van overgangsrecht, in het bijzonder de eerbiediging van het niet verkregen zijn van een recht, toepast. Strikt genomen is dat juist, omdat een pachter zowel onder het oude recht als het nieuwe recht verlenging van een pachtovereenkomst voor kortere duur kan vragen. Het Hof zegt echter ook inhoudelijk iets over de vordering en dat is dat aan de pachter de 65-jarige leeftijd niet langer wordt tegengeworpen, vanwege het gewijzigde recht. Dat is niet vanzelfsprekend, omdat de onherroepelijke door de grondkamer goedgekeurde beschikking duidelijk melding maakt van de reden van goedkeuring van de korte duur en dat is de 65-jarige leeftijd. Op grond van art. 42 Pachtwet was de rechter verplicht het verlengingsverzoek af te wijzen als de bijzondere omstandigheid met het oog waarop de korte duur was goedgekeurd, zich had voorgedaan. Dat is ook het uitgangspunt van art. 7:325 lid 6 BW. De vraag of destijds terecht door de grondkamer goedkeuring is gegeven aan de bijzondere omstandigheid, ligt niet ter beoordeling voor en is in een verlengingsprocedure niet aan de orde. Het Hof oordeelt hier echter anders, vanwege de wijzigingen in het recht. De pachtkamer in eerste aanleg moet nu beslissen of aan deze 65+ pachter alsnog verlenging van de overeenkomst wordt toegestaan.

II. De vraag die in het arrest van 23 maart 2010 voorts aan de orde komt, is de (proces)positie van de voorgestelde pachter. Op grond van art. 7:363 BW kan alleen de zittende pachter een procedure tot indeplaatsstelling aanhangig maken. Het is vaste jurisprudentie dat de voorgestelde pachter als hij als (mede)eiser optreedt, niet-ontvankelijk wordt verklaard (Pachtkamer Hof Arnhem, 23 maart 1987, *Agr.r. 1987/4063*). Ook kon een voorgestelde pachter geen voeging vorderen (Houwing/Heisterkamp, art. 49, nr. 526, Pachtkamer Hof Arnhem, 1 oktober 1990, rolnr. P90/44). De voorgestelde pachter heeft formeel geen enkele rol in dit geding, terwijl het vooral over zijn belangen gaat. Een indeplaatsstellingsvonnis bindt de voorgestelde pachter op zich

niet. De praktijk heeft dit tot op heden opgelost door in de procedure een verklaring te verlangen dat de voorgestelde pachter bereid is de rechten en verplichtingen uit de pacht-overeenkomst over te nemen.

Het Hof oordeelt in deze procedure dat een voorgestelde pachter op grond van de wet weliswaar geen eisende partij kan zijn, maar wel voeging kan vragen. Art. 217 Rv bepaalt dat ieder die belang heeft bij een tussen andere partijen aanhangig geding, kan vorderen zich daarin te mogen voegen. Voor een vordering tot voeging is voldoende dat de derde belang heeft bij de uitkomst van de procedure, omdat deze rechtens of feitelijk gevolgen voor hem kan hebben (Burgerlijke Rechtsvordering, Snijders, art. 217, aant. 3). Deze vordering wordt op grond van art. 218 Rv ingesteld bij incidentele conclusie, uiterlijk op de datum waarop de laatste conclusie in het aanhangige geding. Met een wat creatieve, maar wel praktische ('doelmatige') uitleg van art. 217 en 218 Rv oordeelt het Hof dat de inleidende dagvaarding door Stet sr. en Stet jr. aan de zijde van Stet jr. moet worden gezien als een vordering tot voeging, welke vordering wordt toegestaan. Stet jr. is daarmee partij geworden in het geding, hij kan als gevoegde partij het standpunt van de pachter verder ondersteunen. De voorgestelde pachter kan als procespartij ook zelf hoger beroep instellen tegen een afwijzend vonnis tot indeplaatsstelling in eerste aanleg (HR 7 april 1989, *NJ* 1989, 552). Hij kan echter ook zelf als partij in de kosten worden veroordeeld. Stet jr. mocht de primeur hebben zich als voorgestelde pachter te voegen als partij in het geding, veel schoot hij er echter niet mee op; hij werd als de in het ongelijkgestelde partij mede in de proceskosten veroordeeld.

E.H.M. Harbers