

5562

Centrale Grondkamer, 25 mei 2009, GP 11.598
(Gemeente Best/Spierings)
(mrs. Valk, Van der Beek, Willemse en de deskundige leden
mr. ing. Jansens van Gellicum en ir. Duenk)

**Geliberaliseerde pacht. Buitensporige verplichting.
Wijziging pachtvereenkomst.**

[Burgerlijk Wetboek, art. 7:319, 7:397]

Het bepaalde in artikel 5, zevende gedachtestreepje, van de onderhavige pachtvereenkomst ontnemt pachter de mogelijkheid om eventuele gewassen- en/of andere schade, welke het gevolg is van de daar omschreven activiteiten van verpachtster of haar gemachtigde, op verpachtster te verhalen, zonder dat de bepaling een beperking aanbrengt wat betreft de omvang van die activiteiten en/of de omvang van de als gevolg daarvan door pachter te lijden schade. De Centrale Grondkamer is met de grondkamer van oordeel dat een en ander als buitensporig als bedoeld in artikel 7:319, lid 1, onder b, Burgerlijk Wetboek, moet worden beschouwd.

Met noot E.H.M. Harbers

Beschikking in de zaak van:

de publiekrechtelijke rechtspersoon
Gemeente Best,
hierna te noemen: verpachtster
gemachtigde: Th.G.M. Pruijn, Gloudemans Rentmeesters
B.V. te Rosmalen,

tegen

F. Spierings,
wonende te Best, Mosselaarweg 22A,
hierna te noemen: pachter.

Het geding in eerste aanleg

De grondkamer Zuid heeft bij beschikking van 12 december 2008, waarvan afschrift aan partijen is verzonden op 9 januari 2009, met betrekking tot de op 13 mei 2008 bij haar ter goedkeuring ingekomen pachtvereenkomst als bedoeld in art. 7:397, lid 1 Burgerlijk Wetboek tussen partijen met betrekking tot de percelen bouwland, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K, nummers 3648 ged., 38 ged. 37, 38 ged. en 3648 ged., tezamen groot 12.98.39 ha, aangegaan voor de duur van 10 maanden, ingaande 1 maart 2008 en eindigende 31 december 2008, zulks met een

pachtprijs van € 13.932,00 in totaal per jaar, te betalen in één termijn, uiterlijk op 1 juli 2008, als volgt beslist: 'De overeenkomst wordt gewijzigd in die zin dat in de tweede zin van de zevende bepaling van art. 5 het woordje 'niet' wordt geschrapt. De aldus gewijzigde overeenkomst wordt goedgekeurd.'

Voormelde beschikking is in fotokopie aan deze beschikking gehecht. Daarnaast wordt verwezen voor de procesgang in eerste aanleg en de aan de beschikking ten grondslag gelegde motivering.

Het geding in hoger beroep

Verpachtster is bij een op 21 januari 2009 door de griffie ontvangen beroepschrift in beroep gekomen van voormelde beschikking, met verzoek die beschikking te vernietigen en de pachtvereenkomst ongewijzigd in stand te laten. Pachter heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een verweerschrift in te dienen.

De grieven

Verpachtster heeft aangevoerd dat de grondkamer ten onrechte heeft beslist om het woordje 'niet' te schrappen aangezien ingevolge art. 7:397, lid 1 Burgerlijk Wetboek het bepaalde in art. 7:319, lid 1, onder a, c en d, niet van toepassing is op de onderhavige pachtvereenkomst; dat zij voorts van oordeel is dat art. 5, lid 7 van de onderhavige pachtvereenkomst niet als buitensporig is aan te merken omdat het hier enkel handboringen ten behoeve van grondonderzoek of landmeetwerkzaamheden en dergelijke betreft, waarmee pachter akkoord is gegaan.

Beoordeling van het geschil in hoger beroep

1. Uit de stukken, waaronder die in eerste aanleg, blijkt dat in art. 5, zevende gedachtestreepje, van voormelde pachtvereenkomst het volgende is vermeld:

"Verpachter of diens gemachtigde is gerechtigd het verpachte te betreden indien noodzakelijk in verband met het treffen van voorbereidingen ter realisering van het bestemmingsplan. Hierdoor ontstane gewassen en/of andere schade kan niet op de verpachter worden verhaald. De verpachter of diens gemachtigde is verplicht eventuele schade tot een minimum te beperken."

De grondkamer heeft in haar beschikking, waarvan beroep, in genoemde bepaling het woordje 'niet' geschrapt. Hiertegeen is de grief van verpachtster gericht. Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer het navolgende.

2. Verpachtster heeft terecht aangevoerd dat ingevolge art. 7:397, lid 1 Burgerlijk Wetboek het bepaalde in art. 7:319, lid 1, onder a, c en d, Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is op de onderhavige pachtvereenkomst. De Centrale Grondkamer overweegt in dit verband dat op genoemde pachtvereenkomst dientengevolge wel van toepassing is het bepaalde in art. 7:319, lid 1, onder b, Burgerlijk Wetboek, inhoudende dat de grondkamer de pachtvereenkomst goedkeurt tenzij 'de overige verplichtingen, voor de pachter uit de overeenkomst voortvloeiende, als buitensporig moeten worden beschouwd'.

3. Het bepaalde in art. 5, zevende gedachtestreepje, van de onderhavige pachtovereenkomst ontnemt pachter de mogelijkheid om eventuele gewassen- en/of andere schade, welke het gevolg is van de daar omschreven activiteiten van verpachtster of haar gemachtigde, op verpachtster te verhalen, zonder dat de bepaling een beperking aanbrengt wat betreft de omvang van die activiteiten en/of de omvang van de als gevolg daarvan door pachter te lijden schade. De Centrale Grondkamer is met de grondkamer van oordeel dat een en ander als buitensporig als bedoeld in art. 7:319, lid 1, onder b, Burgerlijk Wetboek, moet worden beschouwd.

4. Het voorgaande betekent evenwel niet dat het woordje "niet" dient te worden geschrapt. Verpachtster heeft namelijk aangevoerd dat het hier enkel handboringen ten behoeve van grondonderzoek of landmeetwerkzaamheden en dergelijke betreft en dat pachter hiermee akkoord is gegaan. De Centrale Grondkamer ziet daarin aanleiding om de pachtovereenkomst aldus te wijzigen dat aan de tweede zin van art. 5, zevende gedachtestreepje, wordt toegevoegd: 'voor zover het niet meer betreft dan enkele handboringen ten behoeve van grondonderzoek of landmeetwerkzaamheden'. In zoverre treft het hoger beroep doel.

Slotsom

De beschikking, waarvan beroep, moet worden vernietigd voor zover daarin in de tweede zin van het zevende gedachtestreepje van art. 5 van de onderhavige pachtovereenkomst het woordje "niet" is geschrapt, terwijl bedoelde zin op na te melden wijze moet worden gewijzigd.

Bestlissing

De Centrale Grondkamer, beschikkende in hoger beroep: Vernietigt de beschikking, waarvan beroep, voor zover daarin in de tweede zin van het zevende gedachtestreepje van art. 5 van de onderhavige pachtovereenkomst het woordje "niet" is geschrapt.

Wijzigt de onderhavige pachtovereenkomst in die zin dat aan de tweede zin van het zevende gedachtestreepje van art. 5 van de onderhavige pachtovereenkomst wordt toegevoegd: "voor zover het niet meer betreft dan enkele handboringen ten behoeve van grondonderzoek of landmeetwerkzaamheden".

Bevestigt de beschikking, waarvan beroep, voor het overige.

Noot

Voor de annotatie van deze beschikking wordt verwezen naar de noot van E.H.M. Harbers bij de elders in dit tijdschrift afgedrukte beschikking van de Centrale Grondkamer inzake Ledeboer/Oldenhof d.d. 17 november 2009, *Agr.1.* 2009/5563.