

Rechtspraak

Pacht

5574

Pachtkamer Hof Arnhem, 7 juli 2009 (tussenarrest) en 5 januari 2010 (eindarrest), zaaknummer 200.014.198 (zaaknummer rechtbank 551426) (Reuss/Wijnen) (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: tussenarrest) (mrs. W.L. Valk, M.F.J.N. van Osch en J.K.B. van Daalen en de deskundige leden ing. L.L.M. de Lorijn en ir. H.K.C. Roelofsen: eindarrest) *LJN* BJ3064 en *LJN* BL0317

Pacht. Beëindigingsvordering verpachter. Belangenafweging.

[Burgerlijk Wetboek, art. 7:369, 7:370]

Afwijzing beëindigingsvordering verpachters. Niet kan worden gezegd dat een redelijke afweging van de belangen van verpachters bij beëindiging van de pachtovereenkomst tegen die van pachter bij verlenging van die overeenkomst in het voordeel van verpachters uitvalt als bedoeld in artikel 7:370 lid 1 aanhef en onder c Burgerlijk Wetboek.

Met noot E.H.M. Harbers

Arresten inzake

1. Heinrich XVII Prinz Reuss, wonende te Wenen,
2. Odilya Prinzessin Reuss-Gravin zu Castell Castell, wonende te Werkhoven, gemeente Bunnik,
3. Renata Gravin zu Castell Castell, wonende te Werkhoven, gemeente Bunnik, appellanten, advocaat: mr. F.A.M. Knüppe,

tegen:

Cornelis Nicolaas Wijnen, wonende te Werkhoven, gemeente Bunnik, geïntimeerde, advocaat: mr. B. Nijman.

Tussenarrest (7 juli 2009)

1 Het geding in eerste aanleg

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar de inhoud van de vonnissen van 6 februari 2008 en 25 augustus 2008, die de pachtkamer van de rechtbank Utrecht, sector kanton, locatie Utrecht, tussen appellanten (hierna: Prinz Reuss c.s.) als eisers en geïntimeerde (hierna: Wijnen) als gedaagde heeft gewezen. Van het vonnis van 25 augustus 2008 is een fotokopie aan dit arrest gehecht.

2 Het geding in hoger beroep

2.1 Prinz Reuss c.s. hebben bij exploit van 10 september 2008 Wijnen aangezegd van het vonnis van 25 augustus 2008 in hoger beroep te komen, met dagvaarding van Wijnen voor dit hof.

2.2 Bij memorie van grieven hebben Prinz Reuss c.s. tien grieven tegen het bestreden vonnis aangevoerd en toegelicht, en hebben zij met verwijzing naar de appeldagvaarding geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en, opnieuw recht doende, bij arrest, alsnog hun vorderingen zal toewijzen, met veroordeling van Wijnen in de kosten van beide instanties.

2.3 Bij memorie van antwoord heeft Wijnen de grieven bestreden en verweer gevoerd, en heeft hij geconcludeerd dat het hof Prinz Reuss c.s. in hun hoger beroep niet-ontvankelijk zal verklaren, dan wel het hoger beroep zal verwerpen, met bevestiging van het bestreden vonnis en met veroordeling van Prinz Reuss c.s. in de kosten van de procedure in hoger beroep.

2.4 Vervolgens hebben partijen de stukken voor het wijzen van arrest aan het hof overgelegd.

3 De motivering van de beslissing in hoger beroep

3.1 De zaak betreft een vordering tot beëindiging van de tussen partijen bestaande pachtovereenkomst. Het hof zal een comparitie van partijen bevelen strekkende tot het inwinnen van inlichtingen en het beproeven van een minnelijke regeling.

3.2 Het hof zal aan partijen opdragen om de aan dit arrest gehechte vragenformulieren binnen acht weken na heden ingevuld aan het hof en de wederpartij te doen toekomen, onder bijvoeging van de in die formulieren bedoelde stukken.

3.3 Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

4 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

bepaalt dat partijen, Wijnen in persoon en Prinz Reuss c.s. vertegenwoordigd door iemand die van de zaak op de hoogte is 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 de pachtkamer van het hof, die daartoe zitting zal houden in het paleis van justitie aan de Walburgstraat 2-4 te Arnhem op een nader door de voorzitter 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 september, oktober en november 2009 zullen opgeven op de rol van 11 augustus 2009, waarna dag en uur van de comparitie (ook indien voormelde opgave van een of meer van partijen ontbreekt) door de voorzitter zullen worden vastgesteld; draagt aan partijen op om de aan dit arrest gehechte vragenformulieren binnen acht weken na heden ingevuld aan het hof en de wederpartij te doen toekomen, onder bijvoeging van de in die formulieren bedoelde stukken, wat betreft de voor het hof bestemde stukken in zesvoud;

iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

Vragenlijst Prinz Reuss c.s.

(* = doorhalen wat niet van toepassing is)

Datum opzegging door verpachter (aangetekende brief/exploot):

Vindplaats in het dossier van deze opzegging (indien nog niet overgelegd: bijvoegen):

Datum verzet door pachter (aangetekende brief/exploot):

Vindplaats in het dossier van dit verzet (indien nog niet overgelegd: bijvoegen):

Pachtoject:

Einde lopende pachttermijn:

Datum pachtovereenkomst:

Ingekomen bij de grondkamer:

Goedkeuring door de grondkamer:

Vindplaatsen van de pachtovereenkomst en eventuele wijzigings- en aanvullingsovereenkomsten alsmede eventuele daarop betrekking hebbende beschikkingen van de grondkamer

resp. de centrale grondkamer (voor zover nog niet overgelegd: bijvoegen):

Navolgende persoons- en bedrijfsgegevens behoeven slechts te worden ingevuld door de pachter, respectievelijk de verpachter die zich beroept op dringend eigen duurzaam gebruik als bedoeld in art. 7:370 lid 1 sub b Burgerlijk Wetboek.

Persoonsgegevens van appellant(e/en):

Geboortedatum:

Gehuwd/ongetrouwd*

Kinderen: leeftijd zoon/dochter opleiding/beroep ten laste van ouders

1.

2.

3.

4.

5.

advocaat:

bedrijf: akkerbouw/ veehouderij/ gemengd/ ander bedrijf*
totale oppervlakte:

eigendom (inclusief woning en bedrijfsgebouwen) :

gepacht van derden (aard van pachtovereenkomst aanduiden, dus reguliere pacht, geliberaliseerde pacht enzovoort):

ligging litigieuze land t.o.v. bedrijfsgebouwen / land verpachter/ pachter*(eventueel situatietekening overleggen):

Oppervlakte bouwland: in gebruik voor:

Oppervlakte grasland: in gebruik voor:

Vee: melkkoeien:

jongvee:

mestvarkens:

fokzeugen:

schapen:

paarden:

kippen:

bedrijfsgebouwen:

soort stal:

capaciteit:

bijzonderheden:

N.B. u gelieve bij te voegen:

1. de hiervoor bedoelde stukken, voor zover nog niet overgelegd

2. de laatste metelling

3. de jaarrapporten over de afgelopen drie jaar

4. voor zover van belang de kennisgeving inzake uw melkquotum

5. opgaven van mestproduktierechten van bureau heffingen te Assen

Vragenlijst Wijnen

(* = doorhalen wat niet van toepassing is)

Datum opzegging door verpachter (aangetekende brief/exploot):

Vindplaats in het dossier van deze opzegging (indien nog niet overgelegd: bijvoegen):

Datum verzet door pachter (aangetekende brief/exploot):

Vindplaats in het dossier van dit verzet (indien nog niet overgelegd: bijvoegen):

Pachtoject:

Einde lopende pachttermijn:

Datum pachtovereenkomst:

Ingekomen bij de grondkamer:

Goedkeuring door de grondkamer:

Vindplaatsen van de pachtovereenkomst en eventuele wijzigings- en aanvullingsovereenkomsten alsmede eventuele daarop betrekking hebbende beschikkingen van de grondkamer resp. de centrale grondkamer (voor zover nog niet overgelegd: bijvoegen):

Navolgende persoons- en bedrijfsgegevens behoeven slechts te worden ingevuld door de pachter, respectievelijk de verpachter die zich beroept op dringend eigen duurzaam gebruik als bedoeld in art. 7:370 lid 1 sub b Burgerlijk Wetboek.

Persoonsgegevens van geïntimeerde(n):

Geboortedatum:

Gehuwd/ongetrouwd*

Kinderen: leeftijd zoon/dochter opleiding/beroep ten laste van ouders

1.

2.

3.

4.

5.

advocaat:

bedrijf: akkerbouw/ veehouderij/ gemengd/ ander bedrijf*
totale oppervlakte:

eigendom (inclusief woning en bedrijfsgebouwen) :

gepacht van derden (aard van pachtovereenkomst aanduiden, dus reguliere pacht, geliberaliseerde

pacht enzovoort):

ligging litigieuze land t.o.v. bedrijfsgebouwen / land verpachter/ pachter*(eventueel situatietekening

overleggen):

Oppervlakte bouwland: in gebruik voor:

Oppervlakte grasland: in gebruik voor:

Vee: melkkoeien:

jongvee:

mestvarkens:

fokzeugen:

schapen:

paarden:

kippen:

bedrijfsgebouwen:

soort stal:

capaciteit:

bijzonderheden:

N.B. u gelieve bij te voegen:

1. de hiervoor bedoelde stukken, voor zover nog niet overgelegd
2. de laatste metelling
3. de jaarrapporten over de afgelopen drie jaar
4. voor zover van belang de kennisgeving inzake uw melkquotum
5. opgaven van mestproductierechten van bureau heffingen te Assen

Eindarrest (5 januari 2010)

1 Het verloop van het geding

- 1.1 Voor het verloop van het geding tot aan het arrest van 7 juli 2009 verwijst het hof naar dat arrest.
- 1.2 Ingevolge genoemd arrest heeft deze kamer met partijen gecompareerd. Partijen hebben afgezien van toepassing van de eerste volzin van het derde lid van art. 88 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
- 1.3 Vervolgens hebben partijen andermaal arrest gevraagd.

2 De vaststaande feiten

- 2.1 Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende gemotiveerd betwist, alsmede op grond van de in zoverre niet betwiste inhoud van producties staat tussen partijen het navolgende vast.
- 2.2 Wijnen heeft bij schriftelijke pachtovereenkomst van 30 november 1979 van de rechtsvoorganger van Prinz Reuss c.s. gepacht een hoeve, bestaande uit de boerderij "Mollenwerf", met erf, schuur, korenberg, boomgaard, bouw- en grasland, met een totale gezamenlijke oppervlakte van 21.63.11 ha. De pachtovereenkomst is tijdig ter goedkeuring aan de grondkamer gezonden.
- 2.3 In 1990 heeft pachter de boerderij met de bedrijfsgebouwen, erf en tuin, in eigendom verworven.
- 2.4 Op 17 december 2003 is bij pachtwijzigingsovereenkomst het gepachte verkleind, aldus dat Wijnen in pacht heeft behouden een aantal percelen, behorende tot het landgoed Beverweerd, kadastraal bekend gemeente Werkhoven, sectie A, nummers 15, 632, 633, 1250 (ged.) en 1251, en sectie B, nummers 313 en 370, met een gezamenlijke oppervlakte van 7.66.40 ha. Wijnen heeft de melkveehouderij beëindigd en de opbrengst van door hem verkocht melkquotum deels geïnvesteerd in veestalling ten behoeve van het thans door hem uitgeoefende jongveeopfokbedrijf.
- 2.5 Bij aangetekende brief van 18 september 2007 hebben Prinz Reuss c.s. de pachtovereenkomst doen opzeggen tegen 1 november 2009. De brief vermeldt omtrent de gronden die tot de opzegging hebben geleid:
"Verpachters leggen aan deze opzegging ten grondslag dat een redelijke afweging van hun belangen bij beëindiging van de overeenkomst tegen uw belangen bij verlenging, in het voordeel van verpachters dient uit te vallen, aangezien verpachters de verpachte percelen beschikbaar wensen te krijgen c.q. te stellen ten behoeve van de versterking van de op landgoed Beverweerd aanwezige toekomstbedrijven."
- 2.6 Bij aangetekende brief van 19 september 2007 heeft Wijnen zich tegen de opzegging verzet.

3 De motivering van de beslissing in hoger beroep

- 3.1 In dit geding vorderen Prinz Reuss c.s. op de voet van het tweede lid van art. 7:369 Burgerlijk Wetboek vaststelling van het tijdstip waarop de pachtovereenkomst zal eindigen. De pachtkamer in eerste aanleg heeft de vordering afgewezen. Daartegen richten zich de grieven. Het hof zal de grieven zoveel mogelijk gezamenlijk bespreken.
- 3.2 Prinz Reuss c.s. hebben onder meer aangevoerd dat pacht de belangrijkste bron van inkomsten van het landgoed is en dat het voor de instandhouding van het landgoed noodzakelijk is dat de bedrijven van de pachters, meest melkveebedrijven, een omvang krijgen van ongeveer 55 ha, tot 65 ha rond 2015. Thans is de gemiddelde grootte van de pachtbedrijven op het landgoed 45 ha. In dit verband beroepen zij zich op een door hun rentmeester opgesteld verkavelingsplan (productie 5 bij inleidende dagvaarding). Volgens de stellingen van Prinz Reuss c.s. zal de grond die door Wijnen wordt gepacht met name kunnen dienen ter vergroting van de bedrijven Rijnveld en Katteveld, als in het verkavelingsplan bedoeld. De in geval van beëindiging vrijkomende grond zal in geliberaliseerde pacht voor een duur van zes jaar of korter worden uitgegeven en wel aan 'de hoogst biedende'. Volgens hetgeen de rentmeester van Prinz Reuss c.s. ter comparitie heeft opgemerkt, is de hoogst biedende in de praktijk ook het sterkste bedrijf, zodat de wens van Prinz Reuss c.s. om een optimaal rendement te behalen niet strijdig is met het belang van versterking van de andere pachtbedrijven op het landgoed.
- 3.3 Wijnen heeft zich onder meer erop beroepen dat hij in 2003 ten behoeve van veestalling in eigen gebouwen heeft geïnvesteerd, volgens zijn mededeling ter gelegenheid van de comparitie in eerste aanleg ongeveer € 80.000,-, en dat hij die investering niet meer kan uitnuttten als de pacht wordt beëindigd. Verder voert hij aan dat de winst uit het opfokbedrijf jaarlijks ongeveer € 10.000,- à € 12.000,- bedraagt. Volgens Wijnen is in 2003 tussen hem en de toenmalige rentmeester besproken dat hij zijn bedrijf zou voortzetten als jongveeopfokbedrijf. Over investeringen ten behoeve van veestalling is niet met zoveel woorden gesproken. De rentmeester van Prinz Reuss c.s. heeft aangegeven dat hij ervan uitgaat dat in 2003 inderdaad zal zijn besproken op welke wijze Wijnen zijn bedrijf zou voortzetten.
- 3.4 Op basis van de overgelegde boekhoudrapporten schat het hof de inkomsten van Wijnen uit het jongveeopfokbedrijf lager in dan de door hem gestelde € 10.000,- à € 12.000,-. Niettemin is sprake van een relevante bijdrage aan het gezinsinkomen van Wijnen. Verder is van belang dat Wijnen in geval van beëindiging van de pacht zijn grotendeels nog niet afgeschreven investering ten behoeve van veestalling niet langer zal kunnen uitnuttten. Aldus heeft Wijnen een reëel en concreet belang bij voortzetting van de pacht.
- 3.5 Met betrekking tot de belangen van Prinz Reuss c.s. overweegt het hof als volgt. Tegen de achtergrond van de ontwikkeling van de landbouw in het algemeen en de melkveehouderij in het bijzonder, is het op zichzelf alleszins begrijpelijk dat grondeigenaren een vergroting en versterking van pacht(melkvee)bedrijven nastreven. In verband met de keuze van Prinz Reuss c.s. voor geliberaliseerde pacht voor een duur van zes jaar of korter, staat echter geenszins vast dat beëindiging van de pachtovereenkomst met Wijnen daadwerkelijk zal kunnen bijdragen aan de versterking

van een of meer van de andere pachtbedrijven op het aan hen toebehorende landgoed. Wijnen heeft aangevoerd dat voor de ontwikkeling van een melkveebedrijf door uitbreiding van de veestapel en de aankoop van melkquotum zekerheid over het duurzaam gebruik van gronden wezenlijk is (memorie van antwoord onder 24). Prinz Reuss c.s. hebben dat niet betwist, nog daargelaten dat zulks in de agrarische praktijk ook van algemene bekendheid is. Ook hebben Prinz Reuss c.s. geen verklaring in het geding gebracht van (een van) de andere pachters van het landgoed of op andere wijze het door hen gestelde belang geconcretiseerd.

3.6 Gelet op een en ander kan niet worden gezegd dat een redelijke afweging van de belangen van Prinz Reuss c.s. bij beëindiging van de pachtovereenkomst tegen die van Wijnen bij verlenging van die overeenkomst in het voordeel van Prinz Reuss c.s. uitvalt als bedoeld in art. 7:370 lid 1 aanhef en onder c Burgerlijk Wetboek. De pachtkamer in eerste aanleg heeft de vordering van Prinz Reuss c.s. dan ook terecht afgewezen, wat er ook zij van de door de pachtkamer in eerste aanleg aan die beslissing ten grondslag gelegde overwegingen. Het hof zal het bestreden vonnis bekrachtigen. Als de in het ongelijk gestelde partij zal het hof Prinz Reuss c.s. veroordelen in de kosten van het hoger beroep.

4 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep: bekrachtigt het vonnis van de pachtkamer van de rechtbank Utrecht, sector kanton, locatie Utrecht, van 25 augustus 2008; veroordeelt Prinz Reuss c.s. in kosten van het hoger beroep, tot aan deze uitspraak aan de zijde van Wijnen begroot op € 1.788,- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief en op € 254,- voor griffierecht.

Noot

Deze arresten zien op de eerste beëindigingszaak onder het nieuwe pachtrecht. De pachtovereenkomst is na 1 september 2007 door de verpachter opgezegd. Anders dan onder het oude recht dient de verpachter het initiatief te nemen de zaak aan de rechter voor te leggen (nadat de pachter zich tijdig bij de verpachter tegen een door de verpachter verzonden opzegging heeft verzet). De verpachter moet onder het huidige recht een *vordering tot beëindiging* van de pachtovereenkomst indienen, waar het voorheen een door de pachter in te dienen *verlengingsverzoek* was. Ondanks deze wijzigingen in de procedure kan geconstateerd worden dat de werkwijze van het Pachthof nauwelijks is veranderd. De mondelinge behandeling, die onder het oude recht plaatsvond na het indienen van het beroepschrift en het verweerschrift, is nu een comparitie geworden. Partijen dienen, net als onder het oude recht, vooraf een vragenlijst in te vullen, waarin persoonlijke gegevens en bedrijfsgegevens van de partijen gevraagd worden.

In deze zaak had de verpachter opgezegd op grond van art. 7:370 lid 1 onder c BW. De verpachter was van oordeel dat een redelijke afweging van belangen van de verpachter bij beëindiging van de overeenkomst tegenover die van de pachter bij verlenging van de overeenkomst in het voordeel van de verpachter diende uit te vallen. Anders dan onder het oude recht moet de verpachter in de pachtopzegging de opzeggingsgronden te vermelden. Een opzegging is nietig, indien zij niet de gronden vermeldt die tot opzegging hebben geleid, zo bepaalt art. 7:368 BW. De verpachter is gebonden aan de opzeggingsgronden die in art. 7:370 BW zijn op-

gesomd. Uit art. 7:369 lid 2 BW volgt dat de verpachter alleen op de gronden vermeld in de opzegging kan vorderen dat de rechter het tijdstip zal vaststellen waarop de overeenkomst zal eindigen.

In deze procedure was derhalve alleen aan de orde het belang van de verpachter bij beëindiging van de pachtovereenkomst tegenover het belang van de pachter bij verlenging van de overeenkomst. Zo is bijvoorbeeld niet als zelfstandige opzeggingsgrond aan de orde gesteld of er sprake was van bedrijfsmatige landbouw aan de zijde van de pachter. Uit het arrest blijkt dat de pachter zijn melkveebedrijf beëindigd had. Hij exploiteerde nu een jongveeopfokbedrijf. Niet duidelijk wordt wat precies de omvang van het bedrijf was. Wel blijkt uit het arrest dat de inkomsten uit het jongveeopfokbedrijf door het Hof op minder dan de door pachter gestelde € 10.000,- wordt geschat. De omvang van het bedrijf en de hoogte van de inkomsten spelen in de belangenafweging wel een rol.

De verpachter voerde aan dat hij de gronden pachtvrij wilde hebben om deze gronden aan bestaande melkveebedrijven op het landgoed te kunnen toevoegen. Voor de instandhouding van het landgoed zou het van belang zijn dat deze melkveebedrijven zouden groeien van circa 45 ha naar 55 tot 65 ha. Dat wilde de verpachter bereiken door de in geval van beëindiging vrijkomende gronden geliberaliseerd voor minder dan zes jaar aan deze melkveebedrijven te verpachten. Dit belang van verpachter staat tegenover het belang van pachter, het financiële belang. De pachter haalt inkomsten uit het jongveeopfokbedrijf en heeft in het verleden geïnvesteerd, hij wil deze investeringen terugverdienen.

Onder het oude recht werd het belang van een verpachter om de gronden aan een ander te verpachten al als een relevant belang aangemerkt. (zie Houwing/Heisterkamp, art. 38, nr. 464). Het enkele feit dat de gronden toegezegd waren aan een derde, was niet voldoende. Het belang moest voldoende zwaarwegend zijn. Het belang van een landgoedeigenaar om de gronden te kunnen toevoegen aan een bestaand bedrijf ter bevordering van de levensvatbaarheid van dat bedrijf kan wel als een concreet en voldoende zwaarwegend belang worden aangemerkt, zie Pachthof 18 januari 1994, *Agr.r.* 1994/ 4707, Lijndensche Fonds/Van Galen. De verpachter wilde de gronden uitgeven aan een bestaand pacht(melkvee) bedrijf. De gronden van dit bedrijf waren aangrenzend gelegen aan de grond in geschil. De pachter had in dat geval maar een zeer beperkt belang bij voortzetting van de pachtovereenkomst, onder meer omdat hij het melkveebedrijf beëindigd had, zijn eigendommen verkocht had en nog slechts de pachtgrond met een oppervlakte van 6 hectare exploiteerde. De belangenafweging viel in het voordeel van de verpachter uit.

Het Hof komt in dit geval tot de conclusie dat het belang van pachter dient te prevaleren. Het belang van verpachter wordt niet zwaarwegend genoeg geacht. De verpachter had er voor gekozen om de om de gronden in geliberaliseerde pacht voor minder dan zes jaar uit te willen geven. Hiermee kwam aldus niet vast te staan dat op deze wijze ook daadwerkelijk bijgedragen zou worden aan de versterking van de andere pachtbedrijven. Met een geliberaliseerde verpachting is er geen zekerheid over een duurzaam gebruik van de gronden voor de andere pachtbedrijven. De verpachter heeft immers geen verplichting om na afloop van deze termijn deze gronden opnieuw aan deze bestaande pachtbedrijven te verpachten.

De belangenafweging in deze zaak zou mogelijk anders uitgevallen zijn, als de verpachter voldoende aannemelijk had gemaakt de positie van de andere pachtbedrijven op het landgoed daadwerkelijk te willen versterken, bijvoorbeeld door de gronden in reguliere pacht aan andere pachtbedrijven uit te geven. Daarmee zou dan niet volledig zijn tegemoet gekomen aan de wens van de verpachter om te komen tot een optimaal rendement (verpachting aan de hoogstbiedende) vanwege de verplichte pachtprijsentoetsing bij reguliere verpachting, maar wel aan de wens om te komen tot vergroting van de bedrijven van de andere pachtbedrijven. Die keuze heeft de verpachter echter niet gemaakt, met als consequentie dat de vordering tot beëindiging van de pachtovereenkomst is afgewezen.

E.H.M. Harbers