

Samenvattingen van uitspraken

Van de uitspraken van de Centrale Grondkamer zijn samenvattingen gemaakt. Hierin staat het onderwerp van de zaak door vermelding van het wetsartikel, de aard van het pachtobject en in welke provincie dit pachtobject ligt. De uitspraken van 2011 t/m 29 juni 2023 vindt u in dit document. Dit document wordt regelmatig aangepast met nieuwe samenvattingen. Dit document wordt dan vervangen.

Wilt u de bijbehorende uitspraak lezen? Dan vraagt u deze aan door een e-mail te sturen naar CentraleGrondkamer@rechtspraak.nl. Vermeld daarbij uw naam en e-mailadres. Noem in uw e-mail ook het nummer van de uitspraak (begint met GP) en de reden waarom u de uitspraak opvraagt. U ontvangt de uitspraak per e-mail.

De inhoud van dit document

U kunt de samenvattingen van [uitspraken bekijken per artikel](#) waar de uitspraken bij horen. U klikt op de link en komt dan uit op de pagina waar u die samenvatting van de uitspraak vindt. U kunt ook in [\(omgekeerd\) chronologische volgorde](#) de samenvattingen van de uitspraken zoeken. De meest recente uitspraak staat dan bovenaan.

Overzicht uitspraken van de Centrale Grondkamer per artikel

Artikel 3:12 e.v. Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 februari 2023, GP 11.847](#)

Artikel 3:41 e.v. Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 september 2011, GP 11.654](#)

Artikel 3:170 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 augustus 2014, V 1691](#)

Artikel 6:248 e.v. Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 februari 2023, GP 11.847](#)

Artikel 7:311 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 10 mei 2016, 26 april 2017 en 30 november 2017, GP 11.756](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 april 2017, GP 11.775 en GP 11.776](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 mei 2016, GP 11.756](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 april 2015, GP 11.747](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 27 juni 1995, GP 11.035](#)

Artikel 7:313, lid 2 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 13 maart 2020, GP 11.808](#)

Artikel 7:317 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 23 november 2017, GP 11.771](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 april 2015, GP 11.743](#)

Artikel 7:318 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 13 maart 2020, GP 11.808](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 5 februari 2019, GP 11.799](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 september 2017, GP 11.770](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 mei 2017, GP 11.769](#)

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 31 mei 2016 en 30 november 2016, GP 11.760](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 31 mei 2016, GP 11.760](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 juli 2015, GP 11.750 en GP 11.751](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 mei 2008, GP 11.581](#)

Artikel 7:319 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 februari 2023, GP 11.847](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.842](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.841](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.840](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.839](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.837](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 27 januari 2022, GP 11.835](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 11 november 2021, GP 11.833](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 maart 2020, GP 11.801](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 maart 2020, GP 11.806](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 oktober 2018, GP 11.779](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 30 november 2017, GP 11.780](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 november 2017, GP 11.778](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 november 2017, GP 11.774](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 november 2017, GP 11.773](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 mei 2016, GP 11.758](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 juli 2015, GP 11.752](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 april 2015, GP 11.745 en GP 11.746](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 maart 2015, GP 11.742](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 31 maart 2014, GP 11.721](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.725](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.724](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.719](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.718](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.717](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 december 2013, GP 11.714](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 december 2013, GP 11.715](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 december 2013, GP 11.713](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 december 2013, GP 11.711](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 november 2013, GP 11.712](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 4 november 2013, GP 11.722](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 oktober 2013, GP 11.707](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 juni 2013, GP 11.705](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 26 november 2012, GP 11.686](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2012, GP 11.685](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 12 januari 2012, GP 11.656](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 december 2011, GP 11.646](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 november 2011, GP 11.652](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2011, GP 11.630](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2011, GP 11.627](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 september 2011, GP 11.654](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 september 2011, GP 11.663](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 juni 2011, GP 11.648](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 juni 2011, GP 11.647](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 11 april 2011, GP 11.636](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 5 april 2011, GP 11.642](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 februari 2011, GP 11.639](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 februari 2011, GP 11.649](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 december 2010, GP 11.624](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2010, GP 11.621](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 september 2010, GP 11.617](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 1 juli 2010, GP 11.623](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 februari 2010, GP 11.616](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 oktober 2009, GP 11.587](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 oktober 2009, GP 11.603](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 juni 2009, GP 11.604](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 juni 2009, GP 11.597](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 juni 2009, GP 11.595](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 mei 2009, GP 11.599](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 mei 2009, GP 11.598](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 18 maart 2009, GP 11.593](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 18 maart 2009, GP 11.584](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 december 2008, GP 11.591](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2008, GP 11.583](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 mei 2008, GP 11.581](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 april 2008, GP 11.576](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 december 2007, GP 11.568](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2006, GP 11.539](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 februari 1999, GP 11.269](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 4 april 2002 en 30 september 2002, GP 11.407](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 oktober 1995, GP 11.026](#)

Oud: Artikel 5 Pachtwet

[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 maart 2007, GP 11.553](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 juni 2006, GP 11.553](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2006, GP 11.540](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 november 2005, GP 11.542](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 februari 1999, GP 11.269](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 april 2008, GP 11.576](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 oktober 1995, GP 11.026](#)

[Artikel 7:319, lid 1 en onder b Burgerlijk Wetboek](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 april 2022, GP 11.808 vervolg op tussenbeschikking van 13 maart 2020](#)

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 7 april 2022, GP 11.830 en GP 11.831](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 5 maart 2020, GP 11.812](#)

[Artikel 7:319, lid 1 aanhef en onder f Burgerlijk Wetboek](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 1 december 2022, GP 11.831 \(vervolg op tussenbeschikking van 7 april 2022\)](#)

[Artikel 7:320 Burgerlijk Wetboek](#)
[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 7 april 2022, GP 11.830 en GP 11.831](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.842](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.841](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.840](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.839](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.837](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 27 januari 2022, GP 11.835](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 februari 2019, GP 11.784](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 juni 2009, GP 11.604](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 mei 2008, GP 11.581](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 april 2008, GP 11.576](#)

[Artikel 7:321 Burgerlijk Wetboek](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 februari 2019, GP 11.784](#)

[Artikel 7:322, lid 2 Burgerlijk Wetboek](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 september 2017, GP 11.770](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 juni 1997, GP 11.132](#)

[Artikel 7:324, lid 4 Burgerlijk Wetboek](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 januari 2021, GP 11.813](#)

[Artikel 7:325 Burgerlijk Wetboek](#)
[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 13 maart 2020, GP 11.808](#)

[Artikel 7:325, lid 3 Burgerlijk Wetboek](#)
[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 29 april 2021, GP 11.821 en GP 11.822](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 april 2021, GP 11.819](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 december 2019, GP 11.805](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 18 december 2019, GP 11.798](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 maart 2019, GP 11.788](#)

[Artikel 7:325, lid 4 Burgerlijk Wetboek](#)
[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 29 april 2021, GP 11.821 en GP 11.822](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 april 2021, GP 11.819](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 december 2019, GP 11.805](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 18 december 2019, GP 11.798](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 maart 2019, GP 11.788](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 juli 2018, GP 11.782](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 december 2012, GP 11.701](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 november 2010, GP 11.635](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 1 juli 2010, GP 11.623](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 februari 2010, GP 11.616](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 december 2009, GP 11.614](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 december 2008, GP 11.591](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 maart 2019, GP 11.788](#)

Oud: Artikel 12 Pachtwet

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2006, GP 11.540](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 november 2005, GP 11.542](#)

Artikel 7:325, lid 6 Burgerlijk Wetboek
[Centrale Grondkamer, beschikking van 18 december 2019, GP 11.798](#)

Artikel 7:325, lid 7 Burgerlijk Wetboek
[Centrale Grondkamer, beschikking van 18 december 2019, GP 11.798](#)

Artikel 7:326, lid 1 Burgerlijk Wetboek
[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 mei 2017, GP 11.769](#)
[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 28 juli 2015 en 25 april 2016, GP 11.749](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 juli 2015, GP 11.749](#)

Artikel 7:328 Burgerlijk Wetboek
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2006, GP 11.539](#)

Oud: Artikel 30 Pachtwet

Artikel 7:348, lid 3 Burgerlijk Wetboek
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 juni 2008, GP 11.575](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 februari 1998, GP 11.158](#)

Oud: Artikel 33 Pachtwet

Artikel 7:333 Burgerlijk Wetboek
[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 14 februari 2019, GP 11.787](#)

Artikel 7:333, lid 2 Burgerlijk Wetboek
[Centrale Grondkamer, beschikking van 1 december 2022, GP 11.843](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 oktober 2022, GP 11.829](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 februari 2022, GP 11.818](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 september 2021, GP 11.825](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 april 2021, GP 11.793, GP 11.794, GP 11.795, vervolg op tussenbeschikkingen van 8 mei 2019](#)
[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 10 december 2020, GP 11.818](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2020, GP 11.787, \(vervolg op tussenbeschikking van 31 oktober 2019\)](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 oktober 2020, GP 11.802](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 juli 2020, GP 11.807](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 mei 2020, GP 11.803](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 30 april 2020, GP 11.811](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 april 2020, GP 11.791 \(vervolg op tussenbeschikking van 10 januari 2019\)](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 januari 2020, GP 11.789](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 januari 2020, GP 11.786](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 november 2019, GP 11.797](#)
[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 31 oktober 2019, GP 11.787 \(vervolg op tussenbeschikking van 14 februari 2019\)](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 juli 2019, GP 11.781](#)
[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 8 mei 2019, GP 11.795](#)
[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 8 mei 2019, GP 11.794](#)
[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 8 mei 2019, GP 11.793](#)
[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 14 februari 2019, GP 11.787](#)

[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 1 januari 2019, GP 11.791](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 juni 2017, GP 11.777](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 mei 2017, GP 11.772](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.767](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.766](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.765](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.764](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.763](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.762](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.761](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 27 december 2016, GP 11.768](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 mei 2016, GP 11.753](#)
[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 28 juli 2015 en 25 april 2016, GP 11.749](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 januari 2016, GP 11.754](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 juli 2015, GP 11.749](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 juli 2015, GP 11.744](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 31 maart 2015, GP 11.741](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 januari 2015, GP 11.739](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 januari 2015, GP 11.732](#)
[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 6 augustus 2014 en 13 januari 2015, GP 11.731 en GP 11.734](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2014, GP 11.737](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2014, GP 11.736](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2014, GP 11.735](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 oktober 2014, GP 11.726](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 oktober 2014, GP 11.728](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 augustus 2014, GP 11.731 en GP 11.734](#)
[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 1 april 2014 en 12 juni 2014, GP 11.729](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 12 mei 2014, GP 11.723](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 april 2014, GP 11.727](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 1 april 2014, GP 11.729](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 1 april 2014, GP 11.728](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 december 2013, GP 11.703](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 26 november 2013, GP 11.702](#)
[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 15 mei 2012 en 2 september 2013, GP 11.683 en GP 1.684](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 juli 2013, GP 11.700](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 juli 2013, GP 11.699](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 juli 2013, GP 11.698](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 juli 2013, GP 11.697](#)
[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 29 mei 2012 en 3 juni 2013, GP 11.687](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 5 november 2012, GP 11.682](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 september 2012, GP 11.696](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 september 2012, GP 11.695](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 september 2012, GP 11.688](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.677](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.676](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.675](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.674](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.673](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.672](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.671](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.670](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.669](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.668](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.667](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 11 juni 2012, GP 11.681](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.687](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.661](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.660](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.659](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.658](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.657](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 mei 2012, GP 11.683 en GP 11.684](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 12 april 2012, GP 11.682](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 februari 2012, GP 11.679](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP.11.661](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP.11.660](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP.11.659](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP.11.658](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP.11.657](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2012, GP 11.666](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2012, GP 11.665](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 december 2011, GP 11.681](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2011, GP 11.653](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2011, GP 11.641](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 november 2011, GP 11.655](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2011, GP 11.632 en GP 11.633](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2011, GP 11.629](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2011, GP 11.628](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.643](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 september 2011, GP 11.663](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 augustus 2011, GP 11.662](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 augustus 2011, GP 11.644](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 augustus 2011, GP 11.637](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 juni 2011, GP 11.643](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 27 mei 2011, GP 11.638](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 26 april 2011, GP 11.650](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 april 2011 GP 11.651](#) [Centrale Grondkamer, beschikking van 19 april 2011, GP 11.640](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2011, GP 11.625](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 februari 2011, GP 11.634](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 23 november 2010, GP 11.631](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 september 2010, GP 11.620](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 september 2010, GP 11.618](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 september 2010, GP 11.626](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 23 augustus 2010, GP 11.615](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 1 juli 2010, GP 11.623](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 april 2010, GP 11.613](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 5 januari 2010, GP 11.607](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 november 2009, GP 11.612](#)
[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 11 november 2009 en 21 juni 2010, GP 11.609](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 27 augustus 2009, GP 11.600](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 juli 2009, GP 11.602](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 juli 2009, GP 11.601](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 juli 2009, GP 11.605](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 juli 2009, GP 11.606](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 juni 2009, GP 11.596](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 11 maart 2009, GP 11.589](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 februari 2009, GP 11.590](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2008, GP 11.583](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 september 2008, GP 11.582](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 januari 2008, GP 11.578](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 30 augustus 2004, GP 11.507](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 30 augustus 2004, GP 11.503](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 januari 1998, GP 11.135](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking 2 september 1997, GP 11.143](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 5 oktober 1995, GP 11.044](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 juli 1995, GP 11.003](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 23 juni 1995, GP 10.987](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 januari 1995, GP 10.988](#)

Oud: Artikel 19, lid 2 Pachtwet

[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 januari 2001, GP 11.359](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 september 1998, GP 11.161](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 18 april 1997, GP 11.128](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 27 juli 1995, GP 10.983](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking 2 september 1997, GP 11.143](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 5 oktober 1995, GP 11.044](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 juli 1995, GP 11.003](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 23 juni 1995, GP 10.987](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 januari 1995, GP 10.988](#)

Artikel 7:333, lid 3 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 31 oktober 2019, GP 11.787 \(vervolg op tussenbeschikking van 14 februari 2019\)](#)
[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 8 mei 2019, GP 11.793](#)
[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 6 september 2012 en 30 mei 2013, GP 11.689 en GP 11.690](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 september 2012, GP 11.689 en GP 11.690](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 september 2011, GP 11.663](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 januari 2008, GP 11.572](#)

Artikel 7:333, lid 4 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 oktober 2020, GP 11.802](#)
[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 31 oktober 2019, GP 11.787 \(vervolg op tussenbeschikking van 14 februari 2019\)](#)

Artikel 7:339, lid 1 en 2 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 11 maart 2009, GP 11.589](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 december 2007, GP 11.568](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 mei 1995, GP 10.968](#)

Oud: Artikel 19, lid 3 Pachtwet

[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 mei 1996, GP 11.028](#)

Artikel 7:348, lid 2 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2014, GP 11.706](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 1 juli 2010, GP 11.622](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 augustus 2008, GP 11.579](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 januari 2003, GP 11.453](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 februari 1998, GP 11.158](#)

Artikel 7:361, lid 1 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 maart 2020, GP 11.801](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 maart 2020, GP 11.806](#)

Artikel 7:367 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 juni 2018, GP 11.785 \(13 kB\)](#)

Artikel 7:377 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 maart 2020, GP 11.801](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 maart 2020, GP 11.806](#)

Artikel 7:378 Burgerlijk Wetboek

Oud: Artikel 56c Pachtwet

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 januari 2005, V 1680](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 september 2006, V 1685](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 juli 2005, V 1682](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 januari 2005, V 1679](#)

Artikel 7:379, lid 1 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 september 2015, V1692](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 mei 2009, GP 11.598](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 juli 2005, V 1682](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 januari 2005, V 1679](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 januari 2004, V 1669 en V 1670](#)

Artikel 7:379, lid 2 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 juni 2015, GP 11.733](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.661](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.660](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.659](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.658](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.657](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP.11.661](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP.11.660](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP.11.659](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP.11.658](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP.11.657](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 september 2006, V 1685](#)

Artikel 7:380, lid 2 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 augustus 2014, V 1691](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 juli 2001, V 1649](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 juli 1999, V 1641](#)

Oud: Artikel 56e, lid 2 Pachtwet

[Centrale Grondkamer, beschikking van 4 mei 2005, V 1683](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 november 2000, V 1646](#)

Artikel 7:381, lid 2 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 juli 2015, GP 11.748](#)

Oud: Artikel 56f, lid 2 Pachtwet

Artikel 7:382 Burgerlijk Wetboek

Oud: Artikel 56g Pachtwet

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 januari 2005, V 1680](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 januari 2005, V 1679](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 januari 2005, V 1679](#)

Artikel 7:395 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 mei 2008, GP 11.581](#)

Artikel 7:397 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.842](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.841](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.840](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.839](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.837](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 27 januari 2022, GP 11.835](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 11 november 2021, GP 11.833](#)
[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 13 maart 2020, GP 11.808](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 november 2017, GP 11.778](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 november 2017, GP 11.774](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 november 2017, GP 11.773](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 juli 2014, GP 11.730](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 4 november 2013, GP 11.722](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 oktober 2013, GP 11.716](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 juni 2013, GP 11.704](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 oktober 2012, GP 11.693](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2012, GP 11.685](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 december 2011, GP 11.680](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.664](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2011, GP 11.645](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 november 2009, GP 11.610](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 juni 2009, GP 11.604](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 11 maart 2009, GP 11.594](#)

Oud: Artikel 70f, lid 5 Pachtwet

Artikel 7:367, lid 1 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 5 maart 2020, GP 11.812](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 maart 2020, GP 11.801](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 maart 2020, GP 11.806](#)

Artikel 7:398 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 maart 2020, GP 11.801](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 maart 2020, GP 11.806](#)

Artikel 7:399 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 7 april 2022, GP 11.830 en GP 11.831](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 maart 2020, GP 11.801](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 maart 2020, GP 11.806](#)
[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 31 oktober 2019, GP 11.787 \(vervolg op tussenbeschikking van 14 februari 2019\)](#)

Artikel 7:685 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 juni 2013, GP 11.705](#)

Artikel 1 Pachtprizenbesluit 2007

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 15 mei 2012 en 2 september 2013, GP 11.683 en GP 11.684](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.661](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.660](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.659](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.658](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.657](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 mei 2012, GP 11.683 en GP 11.684](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP 11.661](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP 11.660](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP 11.659](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP 11.658](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP 11.657](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 november 2011, GP 11.655](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 27 juni 1995, GP 11.035](#)

Artikel 1 aanhef en onder a van de Uitvoeringsregeling pacht
[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 29 juni 2023, GP 11.848](#)

Artikel 2, lid 1 Pachtprizenbesluit 2007
[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 29 juni 2023, GP 11.848](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.643](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 juni 2011, GP 11.643](#)

Artikel 2, lid 2 Pachtprizenbesluit 2007
[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 september 2021, GP 11.825](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 februari 2012, GP 11.679](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 12 januari 2012, GP 11.656](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 april 2011, GP 11.640](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2010, GP 11.621](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 mei 2009, GP 11.599](#)

Artikel 2a Pachtprizenbesluit 2007
[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 september 2021, GP 11.825](#)

Artikel 2a, lid 1 Pachtprizenbesluit 2007
[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 10 december 2020, GP 11.818](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 12 januari 2012, GP 11.656](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.643](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 juni 2011, GP 11.643](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2010, GP 11.621](#)

Artikel 2a, lid 2 Pachtprizenbesluit 2007
[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 februari 2012, GP 11.679](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.643](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 juni 2011, GP 11.643](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 1 juli 2010, GP 11.623](#)

Artikel 3 Pachtprizenbesluit 2007
[Centrale Grondkamer, beschikking van 11 juni 2012, GP 11.681](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 december 2011, GP 11.681](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.643](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 juni 2011, GP 11.643](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2010, GP 11.621](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 4 april 2002 en 30 september 2002, GP 11.407](#)

Artikel 5 Pachtwet
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 december 2008, GP 11.591](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 april 2008, GP 11.576](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 december 2007, GP 11.568](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2006, GP 11.539](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 december 2004, GP 11.518](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 4 april 2002 en 30 september 2002, GP 11.407](#)

Artikel 6, lid 4 Pachtprizenbesluit 2007
[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 april 2016, GP 11.757](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 april 2008, GP 11.576](#)
Artikel 9, lid 2 Pachtwet
[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 juni 1997, GP 11.132](#)

Artikel 12 Pachtwet
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 december 2008, GP 11.591](#)

Artikel 13 Pachtwet
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2006, GP 11.539](#)

Artikel 16, lid 1 Pachtprijzenbesluit 2007
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 mei 2020, GP 11.803](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.725](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.724](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.719](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.718](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.717](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 december 2013, GP 11.714](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 december 2013, GP 11.715](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 december 2013, GP 11.713](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 december 2013, GP 11.711](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 oktober 2009, GP 11.603](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 februari 1999, GP 11.269](#)

Artikel 16, lid 4 Pachtprijzenbesluit 2007
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 mei 2020, GP 11.803](#)

Artikel 17 Pachtprijzenbesluit 2007
[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 oktober 2009, GP 11.603](#)

Artikel 19 e.v. Pachtprijzenbesluit 2007
[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 februari 2023, GP 11.847](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 februari 2019, GP 11.784](#)

Artikel 19, lid 1 Pachtprijzenbesluit 2007
[Centrale Grondkamer, beschikking van 11 april 2011, GP 11.636](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 30 augustus 2004, GP 11.507](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 30 augustus 2004, GP 11.503](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 januari 1998, GP 11.135](#)

Artikel 19, lid 3 en 4 Pachtwet
[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2008, GP 11.583](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 september 2008, GP 11.582](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 januari 2008, GP 11.578](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 januari 2008, GP 11.572](#)

Artikel 21 Pachtprijzenbesluit 2007
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 januari 2020, GP 11.786](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 februari 2012, GP 11.679](#)

Artikel 21, aanhef en onder a Pachtprijzenbesluit 2007
[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 april 2021, GP 11.793, GP 11.794, GP 11.795, vervolg op tussenbeschikkingen van 8 mei 2019](#)

Artikel 21, aanhef en onder b Pachtprijzenbesluit 2007
[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 29 juni 2023, GP 11.848](#)

Artikel 21, aanhef en onder c Pachtprijzenbesluit 2007
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 mei 2020, GP 11.803](#)

Artikel 2 Uitvoeringsbesluit Pacht

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 mei 2009, GP 11.599](#)

Artikel 3 Uitvoeringsregeling pacht

[Centrale Grondkamer, beschikking van 11 juni 2012, GP 11.681](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 december 2011, GP 11.681](#)

Artikel 4 Uitvoeringsregeling pacht

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 mei 2020, GP 11.803](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 januari 2020, GP 11.786](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 11 juni 2012, GP 11.681](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 december 2011, GP 11.681](#)

Bijlage 2A Uitvoeringsregeling pacht

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 mei 2020, GP 11.803](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 januari 2020, GP 11.786](#)

Artikel 12 e.v. Uitvoeringsbesluit pacht

[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.678](#)

Artikel 20, lid 1 Uitvoeringsbesluit pacht

[Centrale Grondkamer, beschikking van 27 mei 2011, GP 11.638](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 juni 2009, GP 11.596](#)

Artikel 28, lid 1 Uitvoeringsbesluit pacht

[Centrale Grondkamer, beschikking van 18 december 2019, GP 11.798](#)

Artikel 28, lid 2 Uitvoeringsbesluit pacht

[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 april 2021, GP 11.819](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 18 december 2019, GP 11.798](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 november 2019, GP 11.797](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 juli 2008, GP 11.586](#)

Artikel 17, lid 1 en lid 2 Uitvoeringswet grondkamers

[Centrale Grondkamer, beschikking van 23 november 2017, GP 11.771](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 april 2015, GP 11.743](#)

Artikel 18 e.v. Uitvoeringswet grondkamers

[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 april 2022, GP 11.808 vervolg op tussenbeschikking van 13 maart 2020](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 januari 2021, GP 11.813](#)

Artikel 25 e.v. Uitvoeringswet grondkamers

[Centrale Grondkamer, beschikking van 26 januari 2023, GP 11.846](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.678](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 juni 2009, GP 11.596](#)

Oud: Artikel 96 e.v. Pachtwet

Artikel 34, lid 2 Uitvoeringswet grondkamers

[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 september 2012, GP 11.689 en GP 11.690](#)

Oud: Artikel 104, lid 2 Pachtwet

Artikel 36, lid 1 Uitvoeringswet grondkamers

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 februari 2022, GP 11.834](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 april 2021, GP 11.819](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 18 december 2019, GP 11.798](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 november 2019, GP 11.797](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 maart 2019, GP 11.788](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 30 november 2017, GP 11.780](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 september 2017, GP 11.770](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 juni 2017, GP 11.777](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 26 november 2012, GP 11.686](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.678](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 september 2011, GP 11.663](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 april 2011, GP 11.651](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 februari 2011, GP 11.649](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 augustus 2011, GP 11.662](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 oktober 2009, GP 11.587](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 juli 2008, GP 11.586](#)

Oud: Artikel 106, lid 1 Pachtwet

Artikel 36, lid 3 Uitvoeringswet grondkamers

[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 februari 2023, GP 11.847](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 26 januari 2023, GP 11.846](#)
[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 7 april 2022, GP 11.830 en GP 11.831](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 januari 2021, GP 11.813](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 18 december 2019, GP 11.798](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 maart 2019, GP 11.788](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 juni 2018, GP 11.783](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 juli 2015, GP 11.752](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 december 2012, GP 11.701](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 september 2012, GP 11.695](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 september 2011, GP 11.654](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 september 2011, GP 11.663](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 juli 2008, GP 11.586](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 18 maart 2009, GP 11.593](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 26 mei 2008, GP 11.580](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2006, GP 11.539](#)

Oud: Artikel 106, lid 3 Pachtwet

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2006, GP 11.540](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 26 mei 2008, GP 11.580](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2006, GP 11.539](#)

Artikel 37, lid 1 Uitvoeringswet grondkamers

[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 april 2021, GP 11.819](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 april 2011, GP 11.651](#)

Oud: Artikel 107, lid 1 Pachtwet

Artikel 37, lid 2 Uitvoeringswet grondkamers

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 oktober 2013, GP 11.716](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 26 november 2012, GP 11.686](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 1 juli 2010, GP 11.622](#)

Artikel 37, lid 6 Uitvoeringswet grondkamers

[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 april 2022, GP 11.808 vervolg op tussenbeschikking van 13 maart 2020](#)
[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 14 februari 2019, GP 11.787](#)

Artikel 39 Faillissementswet

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 29 april 2021, GP 11.821 en GP 11.822](#)
[Centrale Grondkamer, beschikking van 11 maart 2009, GP 11.594](#)

Oud: Artikel 107, lid 2 Pachtwet

Artikel 44 Uitvoeringswet grondkamers

[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.678](#)

Artikel 46 Uitvoeringswet grondkamers

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 november 2011, GP 11.652 \(Pdf, 8kB\)](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 augustus 2011, GP 11.662](#)

Oud: Artikel 114 a Pachtwet

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 januari 2005, V 1680](#)

Artikel 1, lid 1 Algemene Termijnenwet

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 februari 2011, GP 11.649](#)

Artikel 2, lid 3 Pachtnormenbesluit 1995

[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.643](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 maart 2007, GP 11.553](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 juni 2006, GP 11.553](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 februari 1999, GP 11.269](#)

Artikel 3, lid 10 Pachtnormenbesluit 1995

[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 januari 2001, GP 11.359](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 september 1998, GP 11.161](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 18 april 1997, GP 11.128](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 27 juli 1995, GP 10.983](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 december 2004, GP 11.518](#)

Artikel 4, lid 1 Pachtnormenbesluit 1995

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2011, GP 11.627](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.643](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 maart 2007, GP 11.553](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 juni 2006, GP 11.553](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 februari 1999, GP 11.269](#)

Artikel 6, lid 4 Pachtnormenbesluit 1977

[Centrale Grondkamer, beschikking van 30 mei 1988, GP 10.532](#)

Artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 7 oktober 2013 en 24 april 2014, GP 11.710](#)

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 7 oktober 2013 en 24 april 2014, GP 11.709](#)

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 7 oktober 2013 en 24 april 2014, GP 11.708](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 oktober 2013, GP 11.710](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 oktober 2013, GP 11.709](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 oktober 2013, GP 11.708 \(Pdf. 118 kB\)](#)

Artikel 158, lid 2 Landinrichtingswet

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 september 2008, GP 11.585](#)

Artikel 158, lid 3 Landinrichtingswet

[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 april 1999, GP 11.324](#)

[Centrale Grondkamer, beschikking van 23 februari 1998, GP11.217](#)

Artikel 79, lid 2 Wet Inrichting Landelijk Gebied

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 september 2008, GP 11.585](#)

Artikel 79, lid 3 Wet Inrichting Landelijk Gebied

[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 oktober 2014, GP 11.738](#)

Artikel 333, lid 1 Burgerlijk Wetboek

[Centrale Grondkamer, beschikking van 26 mei 2008, GP 11.580](#)

Artikelen 390 en 391 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering
[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 september 2013, GP 11.720](#)

Artikel 1019t Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering
[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 april 2015, GP 11.745 en GP 11.746](#)

Overzicht uitspraken in (omgekeerd) chronologische volgorde

[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 29 juni 2023, GP 11.848](#)

[artikel 7:333 lid 2 BW]

[artikel 21 aanhef en onder b van het Pachtprijzenbesluit 2007]

[artikel 2 lid 1, met inachtneming van artikel 3 van het Pachtprijzenbesluit 2007]

[artikel 1 aanhef en onder a van de Uitvoeringsregeling pacht]

Herziening pachtprijs pachtovereenkomst hoeve. Procesrecht. Ontvankelijkheid. Voorvraag. Uitleg overeenkomst. Hoogst toelaatbare pachtprijs landbouwgrond. Waterschapslasten.

Pachtster vraagt om herziening van de pachtprijs van de door haar gepachte hoeve. Tegen de pachtprijs die de grondkamer heeft vastgesteld hebben pachtster en verpachtster bezwaren. De Centrale Grondkamer legt hun pachtovereenkomst uit: partijen mogen herziening verzoeken voor de landbouwgrond, maar niet voor de woning en de bedrijfsgebouwen. De Centrale Grondkamer berekent welk deel van de pachtprijs aan de landbouwgrond en waterschapslasten moet worden toegerekend en wat de hoogst toelaatbare pachtprijs voor de landbouwgrond is. Partijen mogen zich nog uitlaten over de waterschapslasten, voordat de Centrale Grondkamer verder beslist.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 februari 2023, GP 11.847](#)

[artikel 7:319 BW]

[artikel 36 lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel 19 lid 2 van het Pachtprijzenbesluit 2007]

[artikel 6:248 lid 1 BW]

[artikel 3:12 BW]

Goedkeuring pachtovereenkomst tuinbouwbedrijf (kassencomplex). Procesrecht. Ontvankelijkheid. Hoogst toelaatbare pachtprijs glasopstanden. Afschrijving. KWIN. Kosten procedure.

Verzoek om goedkeuring pachtovereenkomst kassencomplex. Grondkamer heeft pachtprijs verlaagd en de pachtovereenkomst vervolgens goedgekeurd. Verpachtster en pachtster komen samen in hoger beroep. Pachtster mag niet in hoger beroep komen tegen de beschikking en is niet-ontvankelijk. Verpachtster is wel ontvankelijk. Zij wil dat de pachtovereenkomst wordt goedgekeurd met de afgesproken pachtprijs. De Centrale Grondkamer keurt de pachtovereenkomst met die pachtprijs goed.

Bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor de glasopstanden (op grond van artikel 19 lid 2 van het Pachtprijzenbesluit 2007) moet voor de verschillende onderdelen van de glasopstanden worden uitgegaan van de bij het onderdeel behorende afschrijvingsduur en kan niet worden uitgegaan van één gemiddelde afschrijvingsduur.

Voor de bepaling van de afschrijving op de te onderscheiden onderdelen kan gebruik worden gemaakt van de gegevens uit de toepasselijke KWIN Glastuinbouw.

De wet biedt geen grondslag voor toewijzing van verzoek om tegemoetkoming in de kosten.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 26 januari 2023, GP 11.846](#)

[artikel 36 lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel 25 van de Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel 25 lid 2 van de Uitvoeringswet grondkamers]

Goedkeuring pachtovereenkomst; procesrecht; doorbreking appelverbod; ontvankelijkheid; toezending rapport van onderzoek. Grondkamer wijzigt een regeling in een pachtovereenkomst over de indexering van de pachtprijs en keurt de gewijzigde overeenkomst goed. Pachtster komt in hoger beroep bij de Centrale Grondkamer en stelt dat zij (in strijd met artikel 25 lid 2 van de Uitvoeringswet grondkamers) niet een afschrift van het rapport van onderzoek kreeg. Geen grond voor doorbreking van het appelverbod van artikel 36 lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers. Pachtster is niet-ontvankelijk in haar beroep bij de Centrale Grondkamer.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 1 december 2022, GP 11.843](#)

[artikel 7:333 lid 2 BW]

Herzieningsverzoek m.b.t. hoeve. Onverdeeld verpacht object. Verzoek ingediend door één van mede-verpachters. Ontvankelijkheid. Voorvraag. Deskundigenonderzoek.

- De twee partijen in de procedure (X en Y) zijn, door vererving, gezamenlijk eigenaar van de verpachte hoeve en daardoor mede-verpachters. De hoeve is aan één van hen (X) verpacht. Y heeft een verzoek om herziening van de pachtprijs ingediend. X is het niet eens met de indiening van dat verzoek. De Centrale Grondkamer oordeelt - bij de beantwoording van een zogenoemde voorvraag - dat de grondkamer dat verzoek wel mocht behandelen.
- De Centrale Grondkamer bepaalt dat deskundigen een onderzoek moeten doen naar de hoogst toelaatbare pachtprijs van het verpachte.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 1 december 2022, GP 11.831 \(vervolg op tussenbeschikking van 7 april 2022\)](#)

[artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder f BW]

[artikel 7:320 BW]

[artikel 7:399 BW]

Goedkeuring (na wijziging) van pachtovereenkomst met huurrechtelijke bepalingen. Strijd met dwingend recht. Deskundigenonderzoek. Na de tussenbeschikking van de Centrale Grondkamer van 7 april 2022 zijn partijen het niet eens geworden over een pachtwijzigingsovereenkomst.

De Centrale Grondkamer:

- wijzigt de pachtovereenkomst (in die zin dat aan enkele bepalingen daarvan wordt toegevoegd dat de “Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte” niet gelden voor zover deze in strijd zijn met dwingend recht) en keurt de gewijzigde pachtovereenkomst goed;
- bepaalt dat deskundigen een onderzoek moeten doen naar de pachtwaarde van het verpachte.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 oktober 2022, GP 11.829](#)

[artikel 7:333 lid 2 BW]

[artikel 21 aanhef en onder c Pachtprijzenbesluit 2007]

[artikel 16 Pachtprijzenbesluit 2007]

[artikel 4 Uitvoeringsregeling pacht]

[bijlage 2A Uitvoeringsregeling pacht]

Herziening pachtprijs hoeve (melkveebedrijf). Taxatie bedrijfsgebouwen en woning. Uitgangspunten berekening pachtwaarde bedrijfsgebouwen van melkveebedrijf. Kosten onderhoud en verzekering. Doelmatigheidsklasse. Procesrecht. Vordering tot verkrijging veroordeling tot terugbetaling niet-

ontvankelijk. Niet slechter worden van eigen hoger beroep (verbod op reformatio in peius). Kostenveroordeling.

Pachter wil herziening pachtprijs m.b.t. hoeve. Partijen hebben bezwaren tegen de pachtprijs die de grondkamer heeft vastgesteld. De Centrale Grondkamer noemt o.a. uitgangspunten waarmee rekening wordt gehouden bij de berekening van de pachtwaarde van bedrijfsgebouwen van een melkveebedrijf. De Centrale Grondkamer beslist (na gedeeltelijke afwijking van het door haar gelaste deskundigenonderzoek) dat de pachtprijs moet worden bepaald op het door de grondkamer bepaalde bedrag. De Centrale Grondkamer is niet bevoegd te oordelen over de vordering van verpachtster om pachter te veroordelen tot terugbetaling van een bedrag. Verpachtster is niet-ontvankelijk in die vordering.

Er is geen wettelijke grond voor de door partijen verzochte kostenveroordelingen.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 april 2022, GP 11.808 vervolg op tussenbeschikking van 13 maart 2020](#)

[artikelen 23 en 24 Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel 37 lid 6 Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel 7: 319 lid 1 sub a BW]

Goedkeuring pachtovereenkomst. Normen toepasselijk op onderzoek door deskundige. Normen toepasselijk op register-taxateur. Gebruikswaarde. Vergoeding ondergrond. Geen proceskostenveroordeling. De deskundige heeft zijn onderzoek en rapport uitgevoerd als een door de Centrale Grondkamer benoemde deskundige. Hij moet binnen het kader van de geldende pachtregelgeving een onderzoek doen en een rapport maken zoals voorgeschreven in de artikelen 23 en 24 van de Uitvoeringswet grondkamers gelezen in verband met artikel 37 lid 6 van de Uitvoeringswet grondkamers. Voor die situatie geldt de systematiek zoals voorgeschreven in de pachtregelgeving. De NRVV-regels hebben daar - als zelfregulering van de branche - geen plaats in.

De gebruikswaarde is een gesubjectieerde waarde, waarbij van belang is wat het gepachte waard is voor de pachter. Daarbij zijn onder meer van belang: de ligging van het gepachte, de schaarste, de technische staat van de opstallen en installaties.

Centrale Grondkamer gaat uit van 2% als vergoeding voor het gebruik van de ondergrond.

Stellingen over de investeringen in het gepachte die na het sluiten van de pachtovereenkomst zijn of hadden moeten worden gedaan, zijn niet van belang voor het antwoord op de vraag of de pachtprijs in de pachtovereenkomst kan worden goedgekeurd.

Centrale Grondkamer volgt deskundigenrapport over de pachtwaarde van het gepachte en verlaagt de pachtprijs tot een hoger bedrag dan de grondkamer. Voor een kostenveroordeling is geen plaats.

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 7 april 2022, GP 11.830 en GP 11.831](#)

[artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder a, b en f BW]

[artikel 7:320 BW]

[artikel 7:399 BW]

[artikel 36 lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers]

Verzoek om goedkeuring (na wijziging) van pachtovereenkomst met huurrechtelijke bepalingen. Procesrecht. Ontvankelijkheid. Incidenteel beroep. Strijd met dwingend recht. Buitensporige verplichtingen.

Overeenkomst (met opschrift “huurovereenkomst kantoorruimte” en huurrechtelijke bepalingen) m.b.t. woonhuis, bedrijfsgebouwen en grond. De grondkamer wijzigt de overeenkomst door verlaging van de pachtprijs en schrapping van bepalingen en keurt de gewijzigde overeenkomst goed. Pachter (in de zaak GP 11.830) en verpachtster (in de zaak GP 11.831) stellen ieder beroep in bij de Centrale Grondkamer.

In de zaak GP 11.830

Pachter is niet-ontvankelijk in zijn beroep, omdat pachter geen belang meer heeft. Pachter heeft het beroep namelijk ingesteld voor het geval de grondkamer een kennelijke rekenfout niet zou herstellen. De grondkamer heeft die fout inmiddels hersteld.

In de zaak GP 11.831

Verpachtster wenst in haar beroep ongewijzigde goedkeuring van de overeenkomst en een hogere pachtprijs dan de grondkamer had bepaald. Pachter wenst (in incidenteel beroep) een lagere pachtprijs dan de grondkamer had bepaald. Het is op zichzelf toegestaan dat pachter incidenteel beroep instelt tegen een beschikking van de grondkamer (in de zaak GP 11.831) ook als hij zelf al eerder beroep heeft ingesteld (in de zaak GP 11.830) tegen die beschikking. Het is niet zo dat als pachter een lagere pachtprijs wil dan de grondkamer heeft bepaald, hij dat (alleen) in zijn beroepschrift in de zaak GP 11.830 had moeten vermelden. De Centrale Grondkamer oordeelt – i.v.m. artikel 36 lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers - dat pachter kan worden ontvangen in zijn incidenteel beroep.

De algemene bepalingen van de overeenkomst zijn op onderdelen in strijd met dwingend recht (artikel 7:399 BW). De Centrale Grondkamer geeft partijen de gelegenheid een pachtwijzigingsovereenkomst te sluiten. Daarbij geeft de Centrale Grondkamer enkele beslissingen waarmee partijen voor het vervolg rekening moeten houden, ook met het oog op een door de Centrale Grondkamer te bepalen onderzoek door deskundigen naar de pachtwaarde van het verpachte.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.842](#)

[artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder b BW]

[art. 7:320 BW]

[artikel 7:397 lid 1 BW]

Zesjarige geliberaliseerde pachtovereenkomst met glyfosaatverbod (pachter mag alleen met toestemming verpachtster glyfosaat gebruiken) na wijziging goedgekeurd. Oplevering bij einde pachtovereenkomst. Buitensporige verplichting. Provincie Noord-Holland. Glyfosaat IV.

Vergelijkbare inhoud als bij beschikking van 24 maart 2022 in de zaak GP 11.837.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.841](#)

[artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder b BW]

[art. 7:320 BW]

[artikel 7:397 lid 1 BW]

Zesjarige geliberaliseerde pachtovereenkomst met glyfosaatverbod (pachter mag alleen met toestemming verpachtster glyfosaat gebruiken) na wijziging goedgekeurd. Oplevering bij einde pachtovereenkomst. Buitensporige verplichting. Provincie Noord-Holland. Glyfosaat IV.

Vergelijkbare inhoud als bij beschikking van 24 maart 2022 in de zaak GP 11.837.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.840](#)

[artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder b BW]

[art. 7:320 BW]

[artikel 7:397 lid 1 BW]

Zesjarige geliberaliseerde pachtovereenkomst met glyfosaatverbod (pachter mag alleen met toestemming verpachtster glyfosaat gebruiken) na wijziging goedgekeurd. Oplevering bij einde pachtovereenkomst. Buitensporige verplichting. Provincie Noord-Holland. Glyfosaat IV.

Vergelijkbare inhoud als bij beschikking van 24 maart 2022 in de zaak GP 11.837.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.839](#)

[artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder b BW]

[art. 7:320 BW]

[artikel 7:397 lid 1 BW]

Driejarige geliberaliseerde pachtovereenkomst met glyfosaatverbod (pachter mag alleen met toestemming verpachtster glyfosaat gebruiken) na wijziging goedgekeurd. Oplevering bij einde pachtovereenkomst. Buitensporige verplichting. Provincie Noord-Holland. Glyfosaat IV.

Vergelijkbare inhoud als bij beschikking van 24 maart 2022 in de zaak GP 11.837.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2022, GP 11.837](#)

[artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder b BW]

[art. 7:320 BW]

[artikel 7:397 lid 1 BW]

Vierjarige geliberaliseerde pachtovereenkomst met glyfosaatverbod (pachter mag alleen met toestemming verpachtster glyfosaat gebruiken) na wijziging goedgekeurd. Oplevering bij einde pachtovereenkomst. Buitensporige verplichting. Provincie Noord-Holland. Glyfosaat IV.

In de pachtovereenkomst staat dat het gebruik van glyfosaat op het gepachte niet is toegestaan en dat glyfosaat alleen na toestemming van verpachtster mag worden toegepast (hierna: het glyfosaatverbod). De grondkamer heeft het glyfosaatverbod uit de pachtovereenkomst geschrapt en de pachtovereenkomst goedgekeurd. Verpachtster Provincie Noord-Holland is het daarmee niet eens en is in hoger beroep gekomen bij de Centrale Grondkamer. De Centrale Grondkamer keurt het glyfosaatverbod in de vierjarige geliberaliseerde pachtovereenkomst goed, onder toevoeging van een voorwaarde. Die voorwaarde is dat verpachtster bij het einde van de pachtovereenkomst pachter niet zal aanspreken op het niet opleveren in de staat waarin het gepachte in gebruik is gegeven als dit niet opleveren in die staat het rechtstreeks gevolg is van het verbod op het gebruik van glyfosaat en pachter redelijkerwijs geen andere maatregelen heeft kunnen treffen om dit te voorkomen.

De Centrale Grondkamer stelt voorop dat een verpachter gebruik van glyfosaat op het gepachte mag verbieden met het oog op de bescherming van de bodem en het bodemleven, ook al is glyfosaat als middel ter bestrijding van onkruiden toegelaten tot de markt. Een pachter kan tijdens de duur en bij het einde van de pachtovereenkomst te maken krijgen met gevolgen van het glyfosaatverbod. Voor hem is niet te voorzien in welke gevallen de Provincie toestemming zal geven voor het gebruik van glyfosaat. In de pachtovereenkomst en het pachtbeleid van de Provincie staan daarvoor namelijk geen duidelijke criteria. In dat pachtbeleid is alleen een procedure opgenomen die de Provincie volgt

als een pachter toch glyfosaat wil gebruiken. Daarbij wordt met een expert gezocht naar een oplossing.

De financiële gevolgen van het aanwezig zijn, ontstaan en verspreiden van een moeilijk te bestrijden onkruid komt volledig voor risico van de pachter als hij geen toestemming van de Provincie krijgt om glyfosaat te gebruiken. De pachter moet het gepachte namelijk onkruidvrij houden en bij het einde van de pachtovereenkomst 'schoon' opleveren terwijl bestrijding kostbaar is en ten koste van de opbrengst gaat. Deze verplichtingen van de pachter met alle financiële risico's, zijn zonder wijziging daarin buitensporig. Door toevoeging van de extra bepaling is er geen buitensporige verplichting meer.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 februari 2022, GP 11.834](#)

[artikel 36 lid 1 Uitvoeringswet grondkamers]

Tijdigheid hoger beroep. Ontvankelijkheid.

Verpachter heeft niet op tijd hoger beroep ingesteld bij de Centrale Grondkamer tegen de beschikking van de grondkamer. Hij is daarom niet-ontvankelijk in dat beroep.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 februari 2022, GP 11.818, vervolg op tussenbeschikking van 10 december 2020](#)

[artikel 7:333 lid 2 BW]

Herziening pachtprijs. Geen proceskostenveroordeling.

Centrale Grondkamer volgt deskundigenrapport over de pachtwaarde van het gepachte en stelt de pachtprijs vast op hetzelfde bedrag als de grondkamer met toevoeging van enkele bepalingen (over waterschapslasten en dergelijke).

[Centrale Grondkamer, beschikking van 27 januari 2022, GP 11.835](#)

[artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder b BW]

[art. 7:320 lid 1 BW]

[artikel 7:397 lid 1 BW]

Tweejarige geliberaliseerde pachtovereenkomst met glyfosaatverbod na wijziging goedgekeurd. Oplevering bij einde pachtovereenkomst. Buitensporige verplichting. Glyfosaat III. In tweejarige geliberaliseerde pachtovereenkomst is een verbod op het gebruik van glyfosaat opgenomen. De vraag is of het glyfosaatverbod moet worden goedgekeurd, eventueel na wijziging van de overeenkomst.

De Centrale Grondkamer stelt voorop dat het een verpachter is toegestaan om het gebruik van glyfosaat op het gepachte te verbieden met het oog op de bescherming van de bodem en het bodemleven, ook al is glyfosaat als middel ter bestrijding van onkruiden toegelaten tot de markt. In dit geval komt echter het financiële risico van het ontstaan en de verspreiding van een moeilijk te bestrijden onkruid volledig bij de pachter terecht. Pachter moet het gepachte bij het einde van de pachtovereenkomst namelijk 'schoon' opleveren terwijl bestrijding kostbaar is en ten koste van de opbrengst gaat. Deze opleveringsverplichting van de pachter die ertoe leidt dat het volledige financiële risico bij hem ligt, is zo onevenredig dat deze zonder wijziging daarin buitensporig is. Door toevoeging van een bepaling is er geen buitensporige verplichting meer.

Volgt goedkeuring van de overeenkomst, na toevoeging van de bepaling "Verpachter zal pachter bij het einde van de pachtovereenkomst niet aanspreken op het niet opleveren in de staat waarin het gepachte in gebruik is gegeven als dit niet opleveren in die staat het rechtstreeks gevolg is van het verbod op het gebruik van glyfosaat en pachter ook redelijkerwijs geen andere maatregelen heeft

kunnen treffen om dit te voorkomen”.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 11 november 2021, GP 11.833](#)

[artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder b BW]

[artikel 7:397 lid 1 BW]

Goedkeuring driejarige geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 BW. Glyfosaatverbod geen buitensporige verplichting als bedoeld in artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder b BW.

Provincie Noord-Brabant als verpachtster en pachter hebben een geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 BW gesloten met een duur van 3 jaar. In de pachtovereenkomst is een verbod op het gebruik van glyfosaat houdende middelen, zoals Roundup, opgenomen. De grondkamer heeft het glyfosaatverbod geschrapt en de op die manier gewijzigde pachtovereenkomst goedgekeurd. De Centrale Grondkamer oordeelt dat het glyfosaatverbod in deze geliberaliseerde pachtovereenkomst kan worden goedgekeurd. Het glyfosaatverbod is geen buitensporige verplichting als bedoeld in artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder b BW.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 september 2021, GP 11.825](#)

[artikel 7:333 lid 2 BW]

[artikel 2 lid 2 Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 2a Pachtprizenbesluit 2007]

Herziening pachtprijs m.b.t. percelen gelegen te Noord-Brabant, gepacht vanaf 1986/2004. Bij beoordeling herzieningsverzoek moet hier worden uitgegaan van onherroepelijke herzieningsbeschikking van de grondkamer. Toepasselijkheid bandbreedteregeling van artikel 2a Pachtprizenbesluit 2007.

De toepasselijkheid op grond van artikel 2 lid 2 en artikel 2a Pachtprizenbesluit 2007 (Ppb 2007) van de zogenoemde bandbreedteregeling bij de herziening van de tegenprestatie door de grondkamer kan er toe leiden dat een pachtprijs van beneden de 90% van de zogenoemde regionorm uiteindelijk wordt gebracht binnen de bandbreedte van 20% (10% minus en 10% plus) ten opzichte van die regionorm.

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 29 april 2021, GP 11.821 en GP 11.822](#)

[artikel 7:325, lid 3 en lid 4 BW]

[artikel 39 van de Uitvoeringswet grondkamers]

Goedkeuring reguliere pachtovereenkomst met kortere duur; procesrecht; ontvankelijkheid in hoger beroep en in verzoek om goedkeuring; beroepstermijn; belanghebbende; positie opvolgend verpachter; belanghebbende; geen proceskostenveroordeling.

Verpachtster verzoekt goedkeuring van twee pachtovereenkomsten (m.b.t. tuinland met glasopstanden) met een kortere duur dan de wettelijke duur. In hoger beroep is aan de orde of verpachtster ontvankelijk is in dat verzoek en of die kortere duur moet worden goedgekeurd. De Centrale Grondkamer oordeelt dat verpachtster het verzoek mocht indienen en ontvankelijk is in dat verzoek. De Centrale Grondkamer keurt de kortere duur van de pachtovereenkomsten van drie jaar goed.

ontvankelijkheid

Uit de stukken en een grondkamerbeschikking blijkt niet wanneer die beschikking naar pachter is verzonden. Er moet daarom van worden uitgegaan dat de (in artikel 39 van de Uitvoeringswet grondkamers genoemde) beroepstermijn voor pachter nog niet is gaan lopen. Pachter heeft dan ook op tijd beroep ingesteld.

Het feit dat het pachtobject door verpachtster aan de opvolgend verpachter is overgedragen brengt niet met zich dat verpachtster niet-ontvankelijk is in het goedkeuringsverzoek. Beoordeeld moet worden of de schriftelijke pachtovereenkomsten waarin verpachtster als partij is genoemd, moeten worden goedgekeurd en verpachtster heeft belang bij dat oordeel.

Verpachtster heeft het verzoek om goedkeuring ingediend nadat de in de pachtovereenkomst genoemde duur van de overeenkomst van drie jaar was afgelopen. Die omstandigheid is geen reden om verpachtster niet-ontvankelijk te verklaren in haar verzoek. Het wettelijk systeem voorziet in regels over de gevolgen van het niet (tijdig) ter goedkeuring inzenden van een pachtovereenkomst, ook in een geval zoals hier aan de hand, en die regels worden in deze procedure toegepast. Van rechtsongelijkheid of rechtsonzekerheid is, anders dan door pachter bepleit, geen sprake.

De opvolgend verpachter heeft zich als belanghebbende in de procedure aan de zijde van verpachtster mogen voegen.

duur van de pachtovereenkomsten

De (reguliere) pachtovereenkomsten van partijen zijn aangegaan voor de duur van drie jaar en bevatten een bepaalde einddatum.

Of pachter inderdaad op grond van dwaling of artikel 6:248 BW geen beroep kan doen op een artikel uit de pachtovereenkomst dat verband houdt met die duur, is een vraag die zo nodig moet worden beslist door de bevoegde rechter. Wat pachter ter onderbouwing van een en ander heeft aangevoerd staat in ieder geval niet aan goedkeuring van de pachtovereenkomsten in de weg.

De plannen van verpachtster om het gebied, waarin het gepachte ligt, te reconstrueren zijn bijzondere omstandigheden zoals bedoeld in artikel 7:325 lid 4 BW. De algemene belangen van de landbouw worden niet geschaad door de gevraagde goedkeuring voor de kortere duur van drie jaar. Gelet op een en ander behoort goedkeuring aan de kortere duur te worden verleend.

Voor een proceskostenveroordeling bestaat in een procedure als deze geen rechtsgrond.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 april 2021, GP 11.793, GP 11.794, GP 11.795, vervolg op tussenbeschikkingen van 8 mei 2019](#)

[artikel 7:333 lid 2 BW]

[artikel 21 aanhef en onder a Pachtprizenbesluit 2007]

Herziening tegenprestatie van percelen grasland gelegen in provincie Groningen. Verzetten redelijkheid en billijkheid zich tegen herziening tot hoogst toelaatbare pachtprijs? Voorvragen. Berekeningswijze hoogst toelaatbare pachtprijs bij op 1 september 2007 bestaande pachtovereenkomst.

Centrale Grondkamer oordeelt dat de pachtprijs in de drie zaken moet worden herzien en dat redelijkheid en billijkheid zich daartegen niet verzetten.

Centrale Grondkamer bespreekt in dit verband onder meer voorvragen (mag pachter altijd blijven pachten voor een zelfde pachtprijs? is het voorkeursrecht van pachter geschonden?) die ter beslissing door de (pacht)rechter zijn.

Voor de door pachter bepleite berekeningswijze van de hoogst toelaatbare pachtprijs bestaat geen grond. Volgens pachter moet namelijk bij de berekening worden uitgegaan van de pachtprijs op het moment van eigendomsoverdracht van het verpachte dan wel het sluiten van de pachtovereenkomsten en niet van de normbedragen van 1992/1994 waarop de deskundigen hun berekening hebben gebaseerd. Dat uitgangspunt van pachter is onjuist. De pachtovereenkomsten bestonden bij de inwerkingtreding van het Pachtprizenbesluit 2007 (op 1 september 2007). De deskundigen hebben in overeenstemming met artikel 7:333 lid 2 BW gelezen in verband met artikel 21 aanhef en onder a Pachtprizenbesluit 2007 en gezien de ingangsdata van de pachtovereenkomsten, de goede berekeningswijze gebruikt.

Centrale Grondkamer volgt deskundigenrapport en stelt de pachtprijs vast op een lager bedrag dan de grondkamer.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 april 2021, GP 11.819](#)

[artikel 36 lid 1 Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel 37 lid 1 van de Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel 28 lid 2 Uitvoeringsbesluit pacht]

[artikel 7:325 lid 3 en lid 4 BW]

Goedkeuring kortere duur. Ontvankelijkheid beroep. Verschoonbare termijnoverschrijding. Binnen beroepstermijn bij onbevoegde instantie beroep instellen tegen beschikking van grondkamer.

Verpachter komt in hoger beroep van een beslissing van de grondkamer, omdat de grondkamer de pachtovereenkomst van partijen heeft goedgekeurd na wijziging van de daarin vermelde eenjarige duur in de wettelijke duur. Volgens pachter is verpachter niet op tijd in hoger beroep gekomen. De Centrale Grondkamer oordeelt dat verpachter op tijd in hoger beroep is gekomen (er is sprake van verschoonbare termijnoverschrijding) en dat de pachtovereenkomst moet worden goedgekeurd voor de duur van een jaar.

Ter goedkeuring ligt de pachtovereenkomst voor zoals die op schrift is gesteld en de wet laat niet toe dat de grondkamer de daarin vermelde kortere duur van een jaar wijzigt in een duur van drie jaar.

De plannen van verpachter om zijn eigen tuinbouwbedrijf in de toekomst op het verpachte uit te breiden, zijn bijzondere omstandigheden zoals bedoeld in artikel 7:325 lid 4 BW.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 januari 2021, GP 11.813](#)

[artikel 18 van de Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel 36 lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel 7:324 lid 4 BW]

Niet door beide partijen ondertekend verzoek om goedkeuring ontwerp-pachtovereenkomst. Ontvankelijkheid beroep. Doorbreking appelverbod. Schending fundamentele rechtsbeginsel van hoor en wederhoor.

Appellante komt in hoger beroep van een beslissing van de grondkamer, omdat de grondkamer een ontwerp-pachtovereenkomst met haar als partij heeft goedgekeurd, waarvan zij niets weet. De grondkamer heeft het fundamentele rechtsbeginsel van hoor en wederhoor geschonden. Dat is grond voor doorbreking van het verbod in artikel 36 lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers om hoger beroep in te stellen.

De Centrale Grondkamer wijst het verzoek om goedkeuring van de ontwerp-pachtovereenkomst alsnog af. Aan het vereiste dat het verzoek door beide partijen moet zijn ondertekend is niet voldaan (artikel 18 van de Uitvoeringswet grondkamers). Op het verzoek tot goedkeuring kan niet worden beslist, omdat een van partijen als pachter op het goed is toegelaten (artikel 7:324 lid 4 BW).

[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 10 december 2020, GP 11.818](#)

[artikel 7:333 lid 2 BW]

[artikel 2a Pachtprijzenbesluit 2007]

Herziening pachtprijs m.b.t. perceel bouw- en weiland gelegen te Limburg, gepacht vanaf 1979. Moet bij beoordeling herzieningsverzoek worden uitgegaan van de onherroepelijke herzieningsbeschikking van de grondkamer of is die beschikking op onjuiste uitgangspunten gebaseerd? Toepasselijkheid bandbreedteregeling van artikel 2a Pachtprijzenbesluit 2007.

Volgens vaste rechtspraak van de Centrale Grondkamer gaat, indien hoger beroep wordt ingesteld van een beschikking van de grondkamer betreffende een herziening van de pachtprijs van land en in het grondkamerdossier zich een eerdere onherroepelijke op een taxatierapport van deskundigen van de grondkamer gebaseerde herzieningsbeschikking van die grondkamer bevindt, de Centrale

Grondkamer in hoger beroep uit van die onherroepelijke herzieningsbeschikking¹. De Centrale Grondkamer heeft ook geoordeeld dat dit alleen geldt in die gevallen waarin sprake is van nadien ongewijzigde (productie)omstandigheden van het desbetreffende land².

Op de regel dat een dergelijke eerdere onherroepelijke herzieningsbeschikking tot uitgangspunt wordt genomen, heeft de Centrale Grondkamer een uitzondering aanvaard in een geval waarin zo'n onherroepelijke herzieningsbeschikking op onjuiste uitgangspunten was gebaseerd³. In dat geval was in de onherroepelijke herzieningsbeschikking geen onderscheid gemaakt tussen de voor landbouw en bijzondere teelten respectievelijk voor de teelt van bloembollen verpachte gedeelten, terwijl dat wel had gemoeten.

De vraag die de Centrale Grondkamer moet beantwoorden is of bij de beoordeling van het herzieningsverzoek de onherroepelijke herzieningsbeschikking van de grondkamer uit 1994 tot uitgangspunt moet worden genomen of dat die beschikking op onjuiste uitgangspunten is gebaseerd en daarom niet tot uitgangspunt moet worden genomen.

Ter toelichting op zijn stelling dat die herzieningsbeschikking is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten, heeft de pachter aangevoerd dat het bijbehorende taxatierapport onjuist is.

De Centrale Grondkamer oordeelt dat de daartoe gestelde omstandigheden betrekking hebben op de waardering door de deskundigen en dat uit die omstandigheden, zonder toelichting, die ontbreekt, niet volgt dat sprake is van na de taxatie gewijzigde (productie)omstandigheden van het desbetreffende land. Dat de herzieningsbeschikking uit 1994 op onjuiste uitgangspunten is gebaseerd, is onvoldoende toegelicht. Er moet dan ook van die beschikking worden uitgegaan.

De toepasselijkheid van de zogenoemde bandbreedteregeling van artikel 2a Pachtprizenbesluit 2007 kan bij de herziening van de tegenprestatie door de grondkamer (en in hoger beroep de Centrale Grondkamer) er wel toe leiden dat de pacht prijs zal bewegen binnen de bandbreedte van 20% (10% minus en 10% plus) ten opzichte van de zogenoemde regionorm. In het door de pachter aangehaalde Verslag van een algemeen overleg van de vaste commissie voor Economische Zaken, Landbouw en Innovatie op 16 december 2010⁴ leest de Centrale Grondkamer onvoldoende aanknopingspunten voor een andersluidend oordeel.

De Centrale Grondkamer bepaalt dat deskundigen onderzoek moeten doen naar de pachtwaarde van het verpachte.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2020, GP 11.787, \(vervolg op tussenbeschikking van 31 oktober 2019\)](#)
[artikel 7:333 lid 2 BW]

Geen grond voor terugkomen van oordeel over uitleg pachtvereenkomst.

Centrale Grondkamer ziet geen grond om terug te komen van de uitleg die zij in tussenbeschikking heeft gegeven aan een artikel van de pachtvereenkomst. Dat die uitleg berust op een onjuiste juridische of feitelijke grondslag is niet gebleken. Die uitleg is aan te merken als de beantwoording van een aanvraag en uiteindelijk ter beslissing aan de pacht rechter.

Centrale Grondkamer volgt rapport van deskundigen en stelt pacht prijs hoger vast dan grondkamer deed.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 oktober 2020, GP 11.802](#)
[artikel 7:333 lid 2 BW]
[artikel 7:333 lid 4 BW]

¹ Centrale Grondkamer 2 september 2013, GP 11.683 en 11.684, TvAR 2014/5750

² Centrale Grondkamer 20 december 2011, GP 11.681, TvAR 2012/5695

³ Centrale Grondkamer 2 september 2013, GP 11.683 en 11.684, TvAR 2014/5750

⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2010–2011, 27 924, nr. 49

Herziening tegenprestatie pachtovereenkomst uit 2008 met betrekking tot bedrijfsgebouwen (ligboxenstal en een jongveestal) gelegen te Friesland. Geen belang bij beoordeling bezwaren over procedure bij grondkamer (gebrek aan hoor en wederhoor door deskundigen). Stellingen ter beoordeling aan pachtkamer. Ingangsdatum herziening.

Bij beoordeling bezwaren over procedure bij grondkamer (met name over het gebrek aan hoor en wederhoor bij de taxatie door deskundigen) geen belang meer. De Centrale Grondkamer heeft in hoger beroep namelijk een nieuw onderzoek van het gepachte door deskundigen laten instellen en bij dat onderzoek, en ook nadien, hebben partijen hun standpunten naar voren kunnen brengen.

De stellingen dat pachter zich niet aan de pachtovereenkomst heeft gehouden (door het onderverhuren van de stal, het laten ontstaan van betalingsachterstanden, het onttrekken van spullen, het veroorzaken en niet herstellen van schade en het niet plegen van onderhoud) zijn niet van belang bij de beoordeling van het herzieningsverzoek. Die stellingen moeten zo nodig ter beoordeling worden voorgelegd aan een pachtkamer. Datzelfde geldt voor de stellingen over de totstandkoming van de pachtovereenkomst.

Toepassing artikel 7:333 leden 2 en 4 BW bij bepaling ingangsdatum herziening.

De Centrale Grondkamer volgt rapport van deskundigen en bepaalt pachtprijs op hoger bedrag dan grondkamer bepaalde.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 juli 2020, GP 11.807](#)

[artikel 7:333 lid 2 BW]

Herziening tegenprestatie bloembollengrond in provincie Zuid-Holland.

Verzoek om herziening pachtprijs. Centrale Grondkamer volgt het rapport van deskundigen.

Verpachters menen dat investeringen van pachter in het gepachte ruimschoots zijn gecompenseerd doordat verpachters sinds 2005 de toegestane wettelijke verhogingen van de pachtprijs niet aan pachter hebben opgelegd. Het wettelijk systeem van herziening van de pachtprijs kent niet een dergelijke wijze van compensatie.

Verpachters stellen dat pachter het gepachte zonder hun toestemming heeft onderverpacht. Voor de beoordeling van het verzoek om herziening van de pachtprijs is die stelling niet van belang.

Centrale Grondkamer stelt de pachtprijs lager vast dan de grondkamer heeft gedaan. Volgt vernietiging van de bestreden beschikking.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 mei 2020, GP 11.803](#)

[artikel 7:333 lid 2 BW]

[artikel 21 aanhef en onder c Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 16 leden 1 en 4 Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 4 Uitvoeringsregeling pacht]

[Uitvoeringsregeling pacht, bijlage 2A]

Herziening tegenprestatie bedrijfsgebouwen melkveebedrijf (ligboxenstal en schuur).

Doelmatigheid. Centrale Grondkamer moet zelfstandig onderzoek doen naar pachtwaarde gebouwen en geschiktheid gebouwen voor exploitatie, ondanks ontbreken grief tegen oordeel grondkamer over die geschiktheid. Appellant mag niet slechter worden van eigen hoger beroep (verbod op reformatio in peius)

Verzoek herziening tegenprestatie voor bedrijfsgebouwen van melkveebedrijf.

Centrale Grondkamer gaat uit van schriftelijke pachtovereenkomst en niet van wijzigingen van nadien die niet in pachtwijzigingsovereenkomst zijn neergelegd.

Centrale Grondkamer volgt door haar benoemde deskundigen in hun waardering van de doelmatigheid en hoogst toelaatbare pachtprijs voor de bedrijfsgebouwen naar de toepasselijke

bijlage 2A van de Uitvoeringsregeling pacht. Dat pachter zijn verplichtingen tot onderhoud en gebruik van de ligboxenstal niet nakomt, is niet van belang in herzieningsprocedure zoals deze.

Deskundigen zijn uitgegaan van een geschiktheid van de gebouwen voor de exploitatie van 23 ha. Omdat de grondkamer is uitgegaan van 13 ha en verpachter daartegen niet in beroep is gekomen, zijn deskundigen en Centrale Grondkamer volgens pachter gebonden aan het oordeel van de grondkamer. Centrale Grondkamer verwerpt dit bezwaar. Deskundigen en Centrale Grondkamer moeten zelfstandig onderzoek doen naar de pachtwaarde van de gebouwen en in dat verband ook naar de geschiktheid ervan voor de exploitatie. Zij zijn dus niet gebonden aan die 13 ha.

Centrale Grondkamer volgt het rapport van deskundigen. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor de gebouwen is volgens dat rapport € 5.014,-- en was door de grondkamer bepaald op

€ 4.940,--. Omdat verpachters niet in beroep zijn gekomen en pachter niet slechter mag worden van zijn eigen hoger beroep, bevestigt Centrale Grondkamer de beschikking van de grondkamer.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 30 april 2020, GP 11.811](#)

[artikel 7:333 lid 2 BW]

Herziening tegenprestatie percelen. Geen rekening gehouden met pachtprijs in pachtwijzigingsovereenkomst.

Pachter wenst dat bij herziening pachtprijs ermee rekening wordt gehouden dat partijen in pachtwijzigingsovereenkomst het eens waren over een pachtprijs. Centrale Grondkamer houdt geen rekening met die overeenkomst en pachtprijs. Niet gesteld of gebleken van (insturing ter) goedkeuring van pachtwijzigingsovereenkomst.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 april 2020, GP 11.791 \(vervolg op tussenbeschikking van 10 januari 2019\)](#)

[artikel 7:333 lid 2 BW]

Herziening tegenprestatie van percelen rietland gelegen in de provincie Overijssel. Binnen wettelijk systeem geen grondslag om bij bepaling hoogst toelaatbare pachtprijs rekening te houden met subsidies.

Deskundigen hebben de hoogst toelaatbare pachtprijs van de percelen rietland getaxeerd. De Centrale Grondkamer is het eens met de deskundigen dat zij binnen het wettelijk systeem geen grondslag zien om bij de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs rekening te houden met de door de pachter ontvangen subsidies, waaronder de Centrale Grondkamer ook de subsidievoorwaarden, de beheervorschriften die samenhangen met de subsidie, begrijpt. Verpachtster heeft aangevoerd dat zij vanwege de wijziging van het subsidiestelsel heeft bewerkstelligd dat de provincie de subsidie met ingang van 1 januari 2017 rechtstreeks aan de pachter uitkeert, terwijl zij vroeger de subsidie ontving en doorbetaalde aan de pachter. Deze wijziging maakt geen verschil voor het oordeel dat de subsidie van de provincie niet meetelt bij de vaststelling van de hoogst toelaatbare pachtprijs. Volgt vernietiging van de bestreden beschikking. De Centrale Grondkamer herzielt de tegenprestatie en bepaalt de pachtprijs met ingang van 1 mei 2017.

[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 13 maart 2020, GP 11.808](#)

[artikel 7:313 lid 2 BW]

[artikel 7:318 BW]

[artikel 7:325 BW]

[artikel 7:397 BW]

Goedkeuring pachtovereenkomst m.b.t. o.a. tuinbouwkas, gebouwen en terrein gelegen in Noord-Brabant. Reguliere of geliberaliseerde pachtovereenkomst? Geliberaliseerde pacht alleen mogelijk bij los land. Bij verpachting gebouw of hoeve alleen reguliere pacht mogelijk. CG moet uitgaan van

niet bestreden oordeel grondkamer dat sprake is van verpachting van gebouwen (en niet van een hoeve).

De pachtovereenkomst is ter goedkeuring ingediend. Deze is aangegaan voor 6 jaar. De aanhef van de pachtovereenkomst is "geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 BW voor 6 jaar of korter".

De grondkamer heeft de overeenkomst gewijzigd, in die zin dat de aanhef van de pachtovereenkomst is gewijzigd in "Reguliere pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:325 van het Burgerlijk Wetboek" en dat de overeengekomen pachtprijs is verlaagd, en de aldus gewijzigde overeenkomst goedgekeurd.

Verpachter is het er niet mee eens dat de grondkamer de pachtovereenkomst heeft aangemerkt als een reguliere pachtovereenkomst. Volgens verpachter is sprake van een geliberaliseerde pachtovereenkomst met betrekking tot een gebouw, omdat partijen (in de hierna te noemen alinea) de toepasselijkheid van artikel 7:313 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) niet hebben uitgesloten. Die alinea is: "Op deze geliberaliseerde pachtovereenkomst zijn de artikelen 319 lid 1 onder a, c en d, 325, 327, 328, 332, 333, 363 tot en met 374, 378 tot en met 384, 399a en 399c lid 1 van Boek 7 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. Op deze overeenkomst zijn derhalve niet van toepassing het Pachtprizenbesluit en de regelingen met betrekking tot de prijstoetsing door de Grondkamer, de automatische verhoging van de pachtprijs, het continuatierecht, het voorkeursrecht en de winstdelingsregeling."

Verpachter verliest daarbij echter uit het oog dat de geliberaliseerde pacht van artikel 7:397 BW alleen mogelijk is bij verpachting van los land en dat in geval van verpachting van een gebouw of een hoeve alleen reguliere pacht mogelijk is. In de wet is niet alleen voorgescreven wanneer sprake is van een geliberaliseerde pachtovereenkomst maar ook uit de parlementaire geschiedenis volgt zonneklaar dat de geliberaliseerde pachtovereenkomst (als opvolger van de eenmalige pachtovereenkomst volgens artikel 70f lid 5-10 Pachtwet) alleen bedoeld is voor los land. Het staat partijen met andere woorden niet vrij zelf één van de uitgesloten artikelen uit artikel 7:397 BW tóch van toepassing te verklaren, waardoor onder los land ook gebouwen moeten worden begrepen (artikel 7:313 lid 2 BW) om een geliberaliseerde pachtovereenkomst ook voor gebouwen mogelijk te maken.

De grondkamer heeft kennelijk - als antwoord op een voorvraag - geoordeeld dat sprake is van verpachting van gebouwen (en niet van een hoeve). Tegen dat oordeel hebben partijen geen grief gericht. De Centrale Grondkamer moet er daarom van uitgaan dat het hier gaat om verpachting van gebouwen. Gelet op wat hiervoor staat, is de Centrale Grondkamer dan ook van oordeel dat de pachtovereenkomst van partijen een reguliere pachtovereenkomst voor de wettelijke duur van zes jaar is.

Verpachter is het niet eens met de verlaging van de pachtprijs. De Centrale Grondkamer bepaalt een deskundigenonderzoek.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 5 maart 2020, GP 11.812](#)

[artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder b BW]

[artikel 7:397 lid 1 BW]

Goedkeuring eenjarige geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 BW. Glyfosaatverbod geen buitensporige verplichting als bedoeld in artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder b BW.

Provincie Noord-Brabant als verpachtster en pachter hebben een geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 BW gesloten met een duur van 1 jaar. De pachtovereenkomst bevat de bepaling: "Op het pachtobject mogen geen glyfosaat houdende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt.", hierna "het glyfosaatverbod" genoemd. De grondkamer heeft bij beschikking het glyfosaatverbod geschrapt en de aldus gewijzigde pachtovereenkomst goedgekeurd. Verpachtster heeft beroep ingesteld bij de Centrale Grondkamer. De Centrale Grondkamer oordeelt dat het glyfosaatverbod van deze geliberaliseerde pachtovereenkomst met een duur van 1 jaar kan worden goedgekeurd. Het glyfosaatverbod is

gezien de omstandigheden geen buitensporige verplichting als bedoeld in artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder b BW.

Daarmee is (nog) niet gezegd dat een glyfosaatverbod in andere soorten pachtovereenkomsten (dan de eenjarige geliberaliseerde pachtovereenkomst als hier aan de orde) ook geen buitensporige verplichting oplevert. Steeds zal aan de hand van de omstandigheden moeten worden beoordeeld of van buitensporigheid sprake is.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 maart 2020, GP 11.801](#)

[\[artikel 7:319 BW\]](#)

[\[artikel 7:397 lid 1 BW\]](#)

[\[artikel 7:399 BW\]](#)

[\[artikel 7:361 lid 1 BW\]](#)

[\[artikel 7:377 BW\]](#)

[\[artikel 7:398 BW\]](#)

[Goedkeuring geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 BW. Beding tot tussentijdse beëindiging via opzegging in geval van overlijden van verpachter of verkoop van het gepachte \(blijkend uit een getekend koopcontract\) goedgekeurd. Landbankzaken.](#)

Partijen hebben een geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek gesloten. De Centrale Grondkamer moet de vraag beantwoorden of de bepaling in hun pachtovereenkomst "Verpachter kan de pacht tussentijds opzeggen in geval van zijn overlijden of verkoop van het gepachte (blijkend uit een getekend koopcontract). (...). Er geldt voor (...) verpachter een opzegtermijn van 3 maanden" moet worden goedgekeurd (eventueel na wijziging) of moet worden geschrapt.

De Centrale Grondkamer citeert uit één van haar beschikkingen in de zogenoemde Landbankzaken (beschikking van 22 november 2017 GP 11.774, TvAR 2018/5925) en overweegt nog het volgende.

In die beschikking is tot uitdrukking gebracht dat de verpachter die los land geliberaliseerd verpacht met de pachter mag overeenkomen dat de verpachter de overeenkomst tussentijds kan opzeggen. Dit voorkomt dat in situaties waarin een toekomstige gebeurtenis wordt verwacht die tot het einde van de pacht moet leiden, moet worden gewerkt met opeenvolgende overeenkomsten voor korte duur en maakt het mogelijk dat ook in die situaties overeenkomsten voor langere duur worden gesloten. Daardoor heeft de pachter een langer perspectief. Daartegenover ziet de pachter dan af van (het beroep op) pachtbescherming als de grond voor tussentijdse beëindiging zich voordoet. De Centrale Grondkamer heeft daarbij beslist dat de beëindigingsgrond in het tussentijdse beëindigingsbeding objectief bepaalbaar moet zijn. De constatering dat de beëindigingsgrond zich voordoet mag niet alleen afhankelijk zijn van de wil van de verpachter.

Als over de gebeurtenis op grond waarvan volgens het tussentijdse beëindigingsbeding mag worden opgezegd een wettelijke bepaling uit titel 7.5 BW bestaat waarvan op grond van artikel 7:399 BW niet ten nadele van de pachter kan worden afgeweken (zoals bijvoorbeeld artikel 7:361 lid 1 BW, artikel 7:377 BW of artikel 7:398 BW), brengt dat niet automatisch mee dat dat beding (op grond van artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder f BW) moet worden geschrapt of gewijzigd. Het tussentijdse beëindigingsbeding creëert een opzeggingsbevoegdheid bij een bepaalde gebeurtenis en de pachtovereenkomst eindigt niet doordat die gebeurtenis zelf zich voordoet (bijvoorbeeld: de dood van de verpachter, overdracht van de verpachte zaak (wegens verkoop), bestemmingswijziging voor niet tot de landbouw betreffende doeleinden), maar door de keuze om op te zeggen op de grond dat die gebeurtenis zich heeft voorgedaan. Daarnaast geldt dat aan een dergelijk beëindigingsbeding het voordeel van een overeenkomst voor langere duur kan zijn verbonden. Er kan dus niet zonder meer van worden uitgegaan dat een dergelijk beëindigingsbeding ten nadele strekt van de pachter. Van een bepaling in een pachtovereenkomst die in strijd is met titel 7.5 BW (als bedoeld in artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder f BW) is bij zo een beding in beginsel dan ook geen sprake.

De toets door de grondkamer (en in beroep de Centrale Grondkamer) of een beding tot tussentijdse beëindiging via opzegging van een geliberaliseerde pachtovereenkomst moet worden goedgekeurd, beperkt zich dan dus tot de vraag of de in het beding genoemde gebeurtenis op grond waarvan de pachtovereenkomst tussentijds mag worden opgezegd objectief bepaalbaar is.

In dit geval moet de Centrale Grondkamer dus beoordelen of het overlijden van de verpachter en verkoop van het gepachte (blijkend uit een getekend koopcontract) objectief bepaalbaar zijn. De Centrale Grondkamer is van oordeel dat dat zo is.

Volgt vernietiging van de bestreden beschikking van de grondkamer (waarin deze de bepaling had geschrapt) en goedkeuring van de overeenkomst.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 maart 2020, GP 11.806](#)

[artikel 7:319 BW]

[artikel 7:397 lid 1 BW]

[artikel 7:399 BW]

[artikel 7:361 lid 1 BW]

[artikel 7:377 BW]

[artikel 7:398 BW]

Goedkeuring geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 BW. Beding tot tussentijdse beëindiging via opzegging in geval de bestemming van het gepachte wijzigt en die bestemming in overeenstemming is met het algemeen belang, zonder vergoeding voor pachter. Beding goedgekeurd. Landbankzaken.

Partijen hebben een geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek gesloten. In artikel 7 van de pachtovereenkomst is het volgende vermeld: *"Het is de pachter bekend dat verpachter het gepachte aangekocht heeft om het gepachte te onttrekken aan de landbouw voor niet-agrarische doeleinden. Indien de bestemming van het gepachte wijzigt en die bestemming is in overeenstemming met het algemeen belang, heeft verpachter het recht om de pachtovereenkomst tussentijds te beëindigen met een opzegtermijn van zes maanden. Bij beëindiging van de pachtovereenkomst op basis van dit artikel heeft pachter geen aanspraak op vergoeding in welke zin dan ook."*

De grondkamer heeft bij beschikking de overeenkomst gewijzigd in die zin dat de laatste twee zinnen van artikel 7 worden geschrapt en de aldus gewijzigde overeenkomst goedgekeurd. De Centrale Grondkamer moet de vraag beantwoorden of artikel 7 van de pachtovereenkomst moet worden goedgekeurd (eventueel na wijziging) of moet worden geschrapt.

De Centrale Grondkamer citeert uit één van haar beschikkingen in de zogenoemde Landbankzaken (beschikking van 22 november 2017 GP 11.774, TvAR 2018/5925) en overweegt nog het volgende.

In die beschikking is tot uitdrukking gebracht dat de verpachter die los land geliberaliseerd verpacht met de pachter mag overeenkomen dat de verpachter de overeenkomst tussentijds kan opzeggen. Dit voorkomt dat in situaties waarin een toekomstige gebeurtenis wordt verwacht die tot het einde van de pacht moet leiden, moet worden gewerkt met opeenvolgende overeenkomsten voor korte duur en maakt het mogelijk dat ook in die situaties overeenkomsten voor langere duur worden gesloten. Daardoor heeft de pachter een langer perspectief. Daartegenover ziet de pachter dan af van (het beroep op) pachtbescherming als de grond voor tussentijdse beëindiging zich voordoet. De Centrale Grondkamer heeft daarbij beslist dat de beëindigingsgrond in het tussentijdse beëindigingsbeding objectief bepaalbaar moet zijn. De constatering dat de beëindigingsgrond zich voordoet mag niet alleen afhankelijk zijn van de wil van de verpachter.

Als over de gebeurtenis op grond waarvan volgens het tussentijdse beëindigingsbeding mag worden opgezegd een wettelijke bepaling uit titel 7.5 BW bestaat waarvan op grond van artikel 7:399 BW niet ten nadele van de pachter kan worden afgeweken (zoals bijvoorbeeld artikel 7:361 lid 1 BW, artikel 7:377 BW of artikel 7:398 BW), brengt dat niet automatisch mee dat dat beding (op grond van artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder f BW) moet worden geschrapt of gewijzigd. Het tussentijdse beëindigingsbeding creëert een opzeggingsbevoegdheid bij een bepaalde gebeurtenis en de pachtovereenkomst eindigt niet doordat die gebeurtenis zelf zich voordoet (bijvoorbeeld: de dood van de verpachter, overdracht van de verpachte zaak (wegens verkoop), bestemmingswijziging voor niet tot de landbouw betreffende doeleinden), maar door de keuze om op te zeggen op de grond dat die gebeurtenis zich heeft voorgedaan. Daarnaast geldt dat aan een dergelijk beëindigingsbeding het voordeel van een overeenkomst voor langere duur kan zijn verbonden. Er kan dus niet zonder meer van worden uitgegaan dat een dergelijk beëindigingsbeding ten nadele strekt van de pachter. Van een bepaling in een pachtovereenkomst die in strijd is met titel 7.5 BW (als bedoeld in artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder f BW) is bij zo

een beding in beginsel dan ook geen sprake.

De toets door de grondkamer (en in beroep de Centrale Grondkamer) of een beding tot tussentijdse beëindiging via opzegging van een geliberaliseerde pachtovereenkomst moet worden goedgekeurd, beperkt zich dan dus tot de vraag of de in het beding genoemde gebeurtenis op grond waarvan de pachtovereenkomst tussentijds mag worden opgezegd objectief bepaalbaar is.

In dit geval moet de Centrale Grondkamer dus beoordelen of de gebeurtenis dat de bestemming van het gepachte wijzigt en die bestemming in overeenstemming is met het algemeen belang objectief bepaalbaar is. De Centrale Grondkamer is van oordeel dat dat zo is.

Volgt vernietiging van de bestreden beschikking van de grondkamer en goedkeuring van de overeenkomst.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 5 februari 2019, GP 11.799](#)
[\[artikel 7:318 BW\]](#)

[Goedkeuring van pachtovereenkomst in vastleggingsvonnis van pachtkamer. Taakverdeling pachtkamer en grondkamer. Geen belangenverstrengeling.](#)

Pachtkamer heeft pachtovereenkomst m.b.t. cultuurgrond, ingaande voorjaar 1999 tegen een pachtprijs bij aanvangsdatum van f 5.000, in 2018 schriftelijk vastgelegd. Grondkamer heeft de pachtovereenkomst getoetst, de overeenkomst gewijzigd wat betreft de jaarlijkse pachtprijs (o.m. tot € 1.317,06 in totaal m.i.v. 21 maart 2019) en de pachtduur (gesteld op de wettelijke duur van zes jaar) en de gewijzigde overeenkomst goedgekeurd.

Verpachters hebben in beroep de volgende bezwaren. De pachtkamer heeft de pachtovereenkomst vastgelegd en een pachtprijs van f 5.000 voor het geheel vastgelegd. De pachtkamer behoort te weten dat die prijs bij ambtshalve toetsing gewijzigd zou worden en dan is het raar dat de pachtkamer die wel zo vastlegt. Bovendien heeft de pachtkamer tijdens de zitting een minnelijke pachtprijs van € 2.400 voorgesteld. Dat is veel hoger dan de maximaal toegestane pachtprijs. Tot slot is de voorzitter van de pachtkamer die de pachtovereenkomst heeft vastgelegd ook de voorzitter van de grondkamer die de bestreden beschikking heeft gegeven. Dat is een ontoelaatbare belangenverstrengeling. Al met al is de gevolgde methodiek in dit geval niet billijk. De verpachters wensen dat de eerste termijn van de pacht begint in 2019 en eindigt begin 2025 met een pachtprijs voor 2019 van € 1.497 met de jaarlijkse prijsbijstelling volgens het systeem op basis van dat bedrag.

De pachters bestrijden de grieven. De Centrale Grondkamer overweegt als volgt.

1. In hun beroepschrift verliezen verpachters uit het oog dat de pachtkamer en de grondkamer verschillende taken hebben. De pachtkamer legt in een vastleggingsprocedure vast wat partijen zijn overeengekomen. Of hun afspraken ook zijn toegestaan volgens onder meer het pachtprijsensysteem toetst de pachtkamer niet. Dat is namelijk een exclusieve taak van de grondkamer.
2. De grondkamer heeft de tussen partijen overeengekomen pachtprijs van f 5.000 per 1999 getoetst aan het Pachtprizenbesluit 2007. Tegen de uitkomst van die toetsing hebben verpachters op zich geen (gemotiveerde) bezwaren. De Centrale Grondkamer ziet ook geen aanleiding om anders te oordelen over de toetsing van de jaarlijkse pachtprijs dan de grondkamer heeft gedaan.
3. De voorzitter van de pachtkamer is in dit geval inderdaad dezelfde persoon als de voorzitter van grondkamer. Er is geen (hiërarchische) verbinding tussen beide kamers, wat de verpachters wel veronderstellen. De twee functies zijn gescheiden. Van ontoelaatbare belangenverstrengeling is in elk geval geen sprake. De Centrale Grondkamer ziet verder geen redenen om de gevolgde systematiek in dit geval onbillijk te oordelen.
4. Het verzoek om de eerste termijn van de pacht in 2019 te laten beginnen en begin 2025 te laten eindigen is ongegrond. De wet regelt de ingangsdatum (in artikel 7:322 lid 1 BW) en kent de mogelijkheid (in artikel 7:322 lid 2 BW) dat de grondkamer bepaalt dat de duur op een eerder tijdstip ingaat, maar voor toepassing van die mogelijkheid hebben verpachters niets gesteld. Voor

zover verpachters hebben bedoeld voor te stellen dat de Centrale Grondkamer de pachtovereenkomst per begin 2025 (bij voorbaat) beëindigt, geldt het volgende. Na de termijn van zes jaar eindigt de pachtovereenkomst niet. Die wordt van rechtswege telkens met zes jaren verlengd (artikel 7:325 lid 5 BW).

5. Het verzoek de pachtprijs vast te stellen op basis van wat de pachter vrijwillig heeft betaald voorafgaand aan de toetsing door de grondkamer wijst de Centrale Grondkamer af. De tussen partijen geldende pachtprijs is de pachtprijs zoals goedgekeurd door de grondkamer na toetsing van de pachtovereenkomst.

De Centrale Grondkamer bevestigt de bestreden beschikking.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 januari 2020, GP 11.789](#)

[artikel 7:333 lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van los land gelegen in de provincie Drenthe.

Centrale Grondkamer volgt rapport van deskundigen. De hoogst toelaatbare pachtprijs volgens dat rapport is hoger dan de door verpachtster gevraagde pachtprijs. Er is daarom geen sprake van dat redelijkheid en billijkheid de door pachter verzochte herziening van de tegenprestatie verlangen of dat gewijzigde omstandigheden die herziening rechtvaardigen.

Centrale Grondkamer bevestigt beschikking van grondkamer waarin herzieningsverzoek is afgewezen.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 januari 2020, GP 11.786](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 21 aanhef en onder c en d Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 4 en bijlage 2A Uitvoeringsregeling pacht]

Herziening tegenprestatie van tot eeuwenoude hoeve behorende woning en bedrijfsgebouwen gelegen in de provincie Limburg. Oordeel pachthof dat in bedrijfsgebouwen geen reële landbouwkundige exploitatie (meer) mogelijk is. Doelmatigheidscategorie.

Uitgegaan moet worden van het pachtobject zoals dat ten tijde van het ingaan van de pachtovereenkomst door (de rechtsvoorganger van) verpachter aan (de rechtsvoorganger van) pachter ter beschikking is gesteld. De daaraan nadien door pachter voor zijn rekening aangebrachte veranderingen en verbeteringen dienen daarbij buiten beschouwing te worden gelaten.

De pachtkamer van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft bij arrest in een geschil tussen partijen overwogen: "Op basis van hetgeen tijdens de descente is waargenomen en van de door partijen overgelegde (tegen)rapporten concludeert het hof dat in de bedrijfsgebouwen geen reële landbouwkundige exploitatie (meer) mogelijk is." Bij dat arrest heeft de pachtkamer geoordeeld dat het pachters is toegestaan de tot de gepachte hoeve behorende opstallen niet in gebruik te hebben. Deze uitzonderlijke omstandigheden, samen met de omstandigheid dat pachters de gebouwen in pacht hebben aanvaard om een landbouwbedrijf te exploiteren en de omstandigheid dat inmiddels vaststaat dat dit vanuit deze gebouwen niet meer mogelijk is, leiden er volgens pachters toe dat alleen een symbolische pachtvergoeding voor het gebruik van de opstallen moet worden bepaald. Dit omdat redelijkheid en billijkheid dit verlangen althans gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen. Pachters hebben zich daarbij ook nog beroepen op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid, zoals bedoeld in artikel 6:248 lid 2 BW. De Centrale Grondkamer oordeelt het bezwaar van pachters niet gegrond. Bij genoemd arrest is toegestaan dat pachters de tot de gepachte hoeve behorende opstallen niet in gebruik hebben, terwijl de pachtovereenkomst met betrekking tot de hoeve en de betalingsverplichting van pachters in stand blijven. Die omstandigheid samen met de door pachters genoemde omstandigheden maken naar het oordeel van de Centrale Grondkamer niet dat bij de herziening van de pachtprijs (op grond van artikel 7:333 lid 2 BW) de pachtprijs voor de opstallen (de woning

en bedrijfsgebouwen) op een symbolisch bedrag moet worden bepaald. Dat pachters is toegestaan de bedrijfsgebouwen niet te gebruiken brengt immers niet mee dat deze geen waarde hebben in de zin van het Pachtprizenbesluit 2007. De geringe doelmatigheid is een van de factoren in dat besluit die de waarde bepalen.

De Centrale Grondkamer oordeelt met de deskundigen van de Centrale Grondkamer in hun rapport dat de hoogst toelaatbare pachtprijs voor de bedrijfsgebouwen moet worden bepaald op € 100,-- per ha per jaar. Bij de laagste doelmatigheidscategorie (in dit geval de doelmatigheidscategorie "slecht" voor het bedrijfstype "overig", genoemd in artikel 4 en bijlage 2A van de Uitvoeringsregeling pacht, met een waarde van € 127,-- naar de normen van 1 juli 2016) wordt uitgegaan van een bepaalde (bandbreedte in) ouderdom (elke doelmatigheidscategorie is 7 jaar, "slecht" zou dus om gebouwen van 35 jaar en ouder gaan). Bij de vaststelling van de waarde is niet onderkend dat bedrijfsgebouwen met een veel hogere ouderdom dan van wordt uitgegaan bij de laagste categorie nog verpacht zijn. Dat is hier wel het geval. Het gaat om eeuwenoude gebouwen die niet of lang geleden zijn gemoderniseerd. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor gebouwen die aanmerkelijk ouder zijn dan waarmee in het pachtprijs systeem rekening is gehouden, ligt dan ook lager dan € 127,--. De deskundigen hebben dit bedrag bepaald op € 100,-- en dit bedrag houdt voldoende rekening met de vaste lasten van de verpachtster enerzijds en de doelmatigheid van dermate oude gebouwen als hier aan de orde anderzijds. Voor zover € 127,-- wel in alle gevallen heeft te gelden als de hoogst toelaatbare pachtprijs voor alle gebouwen die in de categorie "slecht" vallen (het kan dat het zo wel is bedoeld), dan verlangen redelijkheid en billijkheid dat die in dit geval lager dan de hoogst toelaatbare wordt vastgesteld.

De Centrale Grondkamer vernietigt de bestreden beschikking en bepaalt een hogere tegenprestatie dan de grondkamer.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 18 december 2019, GP 11.798](#)

[artikel 7:325 leden 3, 4, 6 en 7 BW]

[artikel 28 leden 1 en 2 Uitvoeringsbesluit pacht]

[artikel 36 leden 1 en 3 Uitvoeringswet grondkamers]

Goedkeuring reguliere pachtovereenkomst. Ongewijzigde goedkeuring. Ontvankelijkheid. Tijdigheid beroep. Kortere duur. Kostenveroordeling.

Partijen moeten in beroep kunnen komen van zogenoemde "stempelbeschikking" van grondkamer waarin niets is overwogen over de overeengekomen kortere duur. Verpachtster ontvankelijk in zo'n beroep. Beroep tijdig ingesteld. Centrale Grondkamer keurt alsnog kortere duur goed. Geen kostenveroordeling in procedure als deze.

Verzoek om goedkeuring pachtovereenkomst m.b.t. perceel tuinland met opstallen. Grondkamer heeft pachtovereenkomst bij beschikking van 19 april 2018 goedgekeurd, zo volgt uit op pachtovereenkomst geplaatste stempel van de grondkamer. Verpachtster is bij op 26 september 2018 ingekomen beroepschrift in beroep gekomen van die beschikking.

De ontvankelijkheid van verpachtster in beroep

Ingevolge artikel 36 lid 1 van de Uitvoeringswet grondkamers staat, met uitzondering van het in lid 3 van dat artikel bepaalde, aan partijen binnen een maand nadat de beschikking aan hen is verzonden beroep open bij de Centrale Grondkamer. Volgens lid 3 van dat artikel kan onder meer geen beroep door pachter of verpachtster worden ingesteld indien de pachtovereenkomst ongewijzigd wordt goedgekeurd.

De (reguliere) pachtovereenkomst van partijen is aangegaan voor een kortere duur (zes jaar) dan de wettelijke duur (twaalf jaar) en die kortere duur behoeft (op grond van artikel 7:325 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek) de goedkeuring van de grondkamer. De grondkamer moet (op grond van artikel 7:325 leden 4, 6 en 7 van het Burgerlijk Wetboek) in haar beschikking de reden van haar goedkeuring aan de kortere duur vermelden en, als de goedgekeurde termijn langer dan een jaar is, de termijn waarbinnen de pachter een vordering tot verlenging van de pachtovereenkomst kan instellen. In de beschikking van de grondkamer van 19 april 2018, een zogenoemde

“stempelbeschikking”, is niets overwogen over de overeengekomen kortere duur. De reden en termijn als hiervoor bedoeld zijn daarin niet vermeld. Uit zo’n beschikking mag niet worden afgeleid dat de grondkamer goedkeuring heeft gegeven aan de kortere duur. In zoverre kan dus ook niet worden aangenomen dat de pachtovereenkomst ongewijzigd is goedgekeurd als bedoeld in 36 lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers. Partijen moeten daarom van zo’n beschikking in beroep kunnen komen, om duidelijkheid te kunnen krijgen over de duur en de mogelijkheid van verlenging van de pachtovereenkomst.

Vervolgens moet de vraag worden beantwoord of verpachtster op tijd in beroep is gekomen. Daarvoor is nog het volgende van belang. Ingevolge artikel 28 lid 1 van het Uitvoeringsbesluit pacht geschiedt elke kennisgeving en elke toezending van stukken door de secretaris van de grondkamer bij gewone brief. Op grond van artikel 28 lid 2 van het Uitvoeringsbesluit pacht geschiedt de verzending van beschikkingen van de grondkamer aan degenen die daarvan op grond van artikel 36 lid 1 van de Uitvoeringswet grondkamers beroep kunnen instellen echter bij aangetekende brief.

De beschikking van de grondkamer is niet aangetekend verzonden. Deze handelwijze is in strijd met artikel 28 lid 2 van het Uitvoeringsbesluit pacht. Partijen kunnen namelijk beroep instellen van die beschikking. Een en ander brengt mee dat de beschikking van de grondkamer rechte als nog niet verzonden moet worden beschouwd. De vaststelling van de aanvang van de in artikel 36 lid 1 van de Uitvoeringswet grondkamers vermelde beroepstermijn dient evenwel geen ander doel dan de bepaling van de laatste dag waarop het beroep nog kan worden ingesteld, zodat elk vóór het verstrijken van de aldus bepaalde laatste dag ingesteld beroep tijdig is ingesteld. Zo heeft de Centrale Grondkamer al eens beslist in haar beschikking van 7 juli 2008 in de zaak met zaaknummer GP 11.586. Verpachtster heeft dan ook op tijd beroep ingesteld.

De conclusie is dat verpachtster ontvankelijk is in haar beroep.

De (kortere) duur

Op grond van artikel 7:325 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek verleent de grondkamer (en in beroep: de Centrale Grondkamer) haar goedkeuring aan de kortere duur alleen op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval en indien de algemene belangen van de landbouw daardoor niet worden geschaad. Daarvoor zijn de omstandigheden ten tijde van het ingaan van de overeengekomen kortere duur bepalend.

De reden van de overeengekomen kortere duur van de pachtovereenkomst is gelegen in een onlosmakelijk aan de pachtovereenkomst verbonden koopovereenkomst tussen partijen met betrekking tot het verpachte. Er is sprake van bijzondere omstandigheden zoals bedoeld in artikel 7:325 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek. Die omstandigheden zijn, kort gezegd, de wens van verpachtster en pachtster om het verpachte te (ver)kopen en in verband daarmee voor kortere duur te (ver)pachten. De algemene belangen van de landbouw worden niet geschaad door de gevraagde goedkeuring voor de kortere duur dan twaalf jaar. Gelet op een en ander behoort goedkeuring aan de kortere duur te worden verleend.

Voor een kostenveroordeling is in een procedure als deze geen plaats.

De beslissing

De Centrale Grondkamer bevestigt de bestreden beschikking, keurt de overeengekomen kortere duur goed en bepaalt wanneer pachtster uiterlijk een vordering tot verlenging van de pachtovereenkomst kan instellen bij de pachtrechter.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 december 2019, GP 11.805](#)

[artikel 7:325, lid 3 en lid 4 BW]

Goedkeuring reguliere pachtovereenkomst met kortere duur.

De (reguliere) pachtovereenkomst (tuinland met opstallen) is aangegaan voor de duur van drie jaar en bevat een bepaalde einddatum. De plannen van verpachtster om het gebied, waarin het gepachte ligt, te reconstrueren zijn bijzondere omstandigheden zoals bedoeld in artikel 7:325 lid 4

BW. De algemene belangen van de landbouw worden niet geschaad door de gevraagde goedkeuring voor de kortere duur van drie jaar. Gelet op een en ander behoort goedkeuring aan de kortere duur te worden verleend.

Dat pachtster door die goedkeuring in haar belangen wordt geschaad, maakt niet dat de Centrale Grondkamer tot een ander oordeel komt. Die belangen zijn, kort gezegd, haar financiële belangen (omdat zij in het gepachte heeft geïnvesteerd) en haar belang om haar bedrijf voor langere tijd te kunnen voortzetten op het gepachte, ook omdat het gepachte grenst aan haar eigen grond.

Pachtster wist bij het aangaan van de pachtovereenkomst dat deze voor niet meer dan drie jaar gold. Dat zij desondanks heeft geïnvesteerd met het risico dat zij haar investeringen wellicht niet helemaal zou kunnen terugverdienen, moet voor haar risico blijven.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 november 2019, GP 11.797](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 36 lid 1 Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel 28 lid 2 Uitvoeringsbesluit pacht]

Herziening tegenprestatie. Tijdigheid beroep. Aangetekende verzending beschikking grondkamer. Verschoonbare termijnoverschrijding. Geen kostenveroordeling. Ontvankelijkheid.

Onderzoek.

Op grond van artikel 36 lid 1 Uitvoeringswet grondkamers staat, behoudens het in lid 3 van dat artikel bepaalde (dat hier niet van belang is), aan partijen, belanghebbenden, en aan de verzoeker binnen een maand, nadat de beschikking aan hen is verzonden, beroep open bij de Centrale Grondkamer. Artikel 37 lid 1 Uitvoeringswet grondkamers bepaalt dat het beroep wordt ingesteld door indiening van een beroepschrift bij de Centrale Grondkamer. Op grond van artikel 28 lid 2 Uitvoeringsbesluit pacht geschiedt de verzending van beschikkingen van de grondkamer aan degenen die daarvan op grond van artikel 36 lid 1 van de Uitvoeringswet grondkamers beroep kunnen instellen bij aangetekende brief.

De vraag is of pachtster op tijd in beroep is gekomen. Pachtster heeft het volgende gesteld. Nadat pachtster door de verpachters werd geconfronteerd met de verhoogde pacht, heeft zij contact opgenomen met de grondkamer, die haar meedeelde dat de beschikking verzonden was naar het adres van de maatschap. Pachtster heeft de grondkamer toen verzocht die beschikking alsnog toe te sturen. Per e-mail van 16 oktober 2018 van de grondkamer heeft de maatschap de beschikking ontvangen. Die beschikking is gericht aan de gemachtigde van enkele verpachters en niet aan pachtster. De handtekening voor ontvangst, zoals vermeld op (van de grondkamer verkregen) printscreens met informatie van PostNL over aangetekende verzending van post, is niet door leden van de maatschap of iemand anders verblijvend op het adres van pachtster gezet, aldus pachtster.

Gezien het vorenstaande moet eerst worden beoordeeld of met voldoende mate van zekerheid kan worden vastgesteld dat de beschikking van de grondkamer bij aangetekende brief naar pachtster is verzonden.

Op grond van de verzendgegevens van de grondkamer in combinatie met de informatie van PostNL staat met voldoende mate van zekerheid vast dat de beschikking bij aangetekende brief aan pachtster is verzonden, op 26 april 2018. Mede gelet op de uitleg van het secretariaat van de grondkamer levert het feit dat in het digitale archief van de grondkamer en in "mijn dossier" op rvo.nl een beschikking op naam van pachtster ontbreekt geen reden op voor twijfel aan de verzending van de beschikking aan pachtster.

Pachtster heeft niet binnen een maand, nadat de beschikking aan haar is verzonden op 26 april 2018, beroep ingesteld bij de Centrale Grondkamer, maar op 9 november 2018. Daarmee is zij in beginsel niet-ontvankelijk in het beroep. Het beroep kan alleen dan toch ontvankelijk zijn en inhoudelijk worden beoordeeld als de termijnoverschrijding verschoonbaar is. Daarvan kan sprake zijn als pachtster de bij aangetekende brief verzonden beschikking niet had ontvangen en zij, nadat zij kennis had gekregen van de beschikking, alsnog beroep heeft ingesteld zo spoedig mogelijk als dit redelijkerwijs kon worden verlangd. Van het zo spoedig mogelijk instellen van beroep als hiervoor bedoeld is in beginsel sprake als binnen een termijn van twee weken nadat kennis is

gekregen van de beschikking beroep is ingesteld.

De Centrale Grondkamer is van oordeel dat van een verschoonbare termijnoverschrijding geen sprake kan zijn. Ook als pachtster de bij aangetekende brief verzonden beschikking niet had ontvangen, heeft pachtster namelijk in elk geval niet zo spoedig mogelijk als dit redelijkerwijs kon worden verlangd nadat zij met de e-mail van de grondkamer van 16 oktober 2018 kennis had gekregen van de beschikking alsnog beroep ingesteld. Uitgaande van die datum van 16 oktober 2018 had pachtster in beginsel binnen een termijn van twee weken nadien beroep moeten instellen. Zij heeft echter pas ruim drie weken na 16 oktober 2018 beroep ingesteld. De door pachter aangevoerde omstandigheden (onder meer verband houdend met het overlijden van een naaste van haar gemachtigde die zij al zeer lang kent) maken echter niet dat kan worden geoordeeld dat pachtster het beroep heeft ingesteld zo spoedig mogelijk als dit redelijkerwijs kon worden verlangd. Er volgt immers niet uit dat de termijn van twee weken, die in beginsel geldt, hier niet toereikend was.

Niet meer hoeft te worden beoordeeld of (met voldoende mate van zekerheid kan worden vastgesteld dat) pachtster de bij aangetekende brief verzonden beschikking niet heeft ontvangen.

Pachtster is dus niet op tijd in beroep gekomen en is daarom niet-ontvankelijk in haar beroep. Voor een kostenveroordeling is in een procedure zoals hier aan de orde geen plaats.

[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 31 oktober 2019, GP 11.787 \(vervolg op tussenbeschikking van 14 februari 2019\)](#)

[artikel 7:333, lid 2, 3 en 4 BW]

[artikel 7:399 BW]

Verpachte percelen zijn tussen verpachtster en mede-verpachtster verdeeld en aan hen geleverd. Verpachtster mag verzoek om herziening van de pachtprijs indienen betreffende het haar toegedeelde en geleverde gedeelte. Tijdigheid beroep. Ontvankelijkheid.

Uitleg pachtovereenkomst. In beginsel geldt dat bepalingen in een pachtovereenkomst die hetzelfde zijn opgeschreven als bepalingen in de pachttitel 7.5 van het BW (of voorheen de Pachtwet), dezelfde betekenis hebben, tenzij er concrete aanwijzingen zijn om dat niet aan te nemen. Artikel 7:333 leden 3 en 4 BW wordt aldus uitgelegd dat deze niet aan verpachter of pachter de mogelijkheid ontnemt om (tussentijds) een herzieningsverzoek als bedoeld in artikel 7:333 lid 2 BW in te dienen.

Onderzoek door deskundigen. Pachtersinvesteringen.

De ontvankelijkheid

Verpachtster, pachter en de zus van verpachtster (mede-verpachtster) hebben erkend respectievelijk niet weersproken dat de verpachte percelen tussen verpachtster en mede-verpachtster zijn verdeeld en aan hen zijn geleverd zoals in de tussenbeschikking is vermeld. De Centrale Grondkamer constateert dat het verpachtster is toegestaan een verzoek om herziening van de pachtprijs (op grond van artikel 7:333 BW) in te dienen dat betrekking heeft op het aan haar toegedeelde en geleverde gedeelte van het verpachte land. De beslissing van de (Centrale) Grondkamer op het verzoek van verpachtster heeft alleen betrekking op de rechtsverhouding tussen verpachtster en pachter en het aan verpachtster toegedeelde gedeelte van het grasland.

Pachter stelt dat verpachtster het herzieningsverzoek te laat heeft ingediend. Pachter heeft gewezen op artikel 4 van de pachtovereenkomst. Dat artikel luidt: *"Telkens vóór het verstrijken van een pachtperiode van drie jaar kan de pachter of de verpachter aan de Grondkamer verzoeken de tegenprestatie te herzien. De wijziging van de tegenprestatie door de Grondkamer gaat in met ingang van de nieuwe driejarige periode."* Volgens pachter hebben partijen met dit artikel bedoeld af te wijken van artikel 7:333 BW, wat is toegestaan volgens artikel 7:399 BW. Uitgaande van de letterlijke tekst van artikel 4 van de pachtovereenkomst en van 1 mei 2014 als (in de pachtovereenkomst genoemde) ingangsdatum van de pachtovereenkomst, had vóór 1 mei 2017 om herziening van de tegenprestatie moeten worden verzocht en is de indiening van het herzieningsverzoek bij de grondkamer op 2 mei 2017 te laat, aldus pachter.

In beginsel geldt dat bepalingen in een pachtovereenkomst die hetzelfde zijn opgeschreven als

bepalingen in de pachttitel 7.5 van het BW (of voorheen de Pachtwet), dezelfde betekenis hebben, tenzij er concrete aanwijzingen zijn om dat niet aan te nemen. Pachter heeft, onbestreden, over de totstandkoming van de pachtovereenkomst gesteld dat de tekst van de pachtovereenkomst afkomstig is van de vertegenwoordiger van de vorige verpachter (wijlen de broer van verpachtster), dat partijen verder niet hebben gesproken over die tekst en dat ook niet meer is na te gaan wat partijen destijds hebben besproken. De Centrale Grondkamer neemt daarom aan dat artikel 4 van de pachtovereenkomst, dat dezelfde inhoud heeft als artikel 7:333 leden 3 en 4 BW, hetzelfde betekent als die wetsartikelen. Artikel 7:333 leden 3 en 4 BW wordt aldus uitgelegd dat deze niet aan verpachter of pachter de mogelijkheid ontnemt om (tussentijds) een herzieningsverzoek als bedoeld in artikel 7:333 lid 2 BW in te dienen.

Het herzieningsverzoek van verpachtster is ingediend op 2 mei 2017, dus net na de driejarige periode, maar binnen een jaar na de inwerkingtreding (op 1 juli 2016) van een wijziging van de regelen als bedoeld in artikel 7:327 lid 1 BW. De conclusie is dat verpachtster het herzieningsverzoek als bedoeld in artikel 7:333 lid 2 BW op tijd heeft ingediend.

Taxatie

De Centrale Grondkamer bepaalt dat deskundigen onderzoek moeten doen naar de hoogst toelaatbare pacht prijs en overweegt o.m. nog het volgende.

De Centrale Grondkamer merkt het verzoek aan als een verzoek op grond van artikel 7:333 lid 2 BW. De herziening gaat (op grond van artikel 7:333 lid 4 eerste zin BW) in met ingang van het pachtjaar volgend op de wijziging van de regelen op 1 juli 2016 (1 mei 2017).

Pachter heeft gesteld dat de grondkamer ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de verplichtingen voor pachter die voortvloeien uit de artikelen 13 en 14 van de pachtovereenkomst, doordat de grondkamer daaraan geen bedrag heeft gekoppeld dat in mindering strekt op de vastgestelde pacht prijs. In die artikelen staat het volgende.

Artikel 13:

"De pachter is verplicht de wegen, dreven, dammen en omheiningen in goede staat van onderhoud te houden; hij zal de sloten en watergangen moeten zuiveren en zo nodig moeten uitdiepen om ze op behoorlijke breedte en diepte te houden en steeds voor de geregelde afvoer en uitlozing van het water moeten zorgdragen.

De verkregen delfaarde moet door de pachter op de meest doelmatige wijze ten bate van het verpachte worden aangewend.

Voor zover derden verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van sloten, is de pachter verplicht hen in de gelegenheid te stellen dit onderhoud op mechanische wijze uit te voeren; afasteringen dienen door hem daartoe tijdig te worden verwijderd.

Eventuele boeten en kosten, door zijn nalatigheid veroorzaakt, komen voor rekening van de pachter."

Artikel 14 (onder het kopje "Uit- en overwegen"):

"De pachter is verplicht bestaande uit- en overwegen ten behoeve van het gepachte te gebruiken. Voorts is hij verplicht bestaande uit- en overwegen over het gepachte, zonder vergoeding te gedogen. Zonder schriftelijke toestemming van de verpachter zal de pachter geen uit- of overwegen aan derden toestaan of zodanig gebruik van het gepachte gedogen."

Uit wat eerder is overwogen volgt dat ervan moet worden uitgegaan dat partijen niet hebben onderhandeld over die artikelen 13 en 14. De Centrale Grondkamer constateert dat deze artikelen in het algemeen zeer gebruikelijk zijn in pachtovereenkomsten. De Centrale Grondkamer vraagt de deskundigen te onderzoeken wat de uit die artikelen voortvloeiende verplichtingen in dit geval inhouden, wat kosten en belasting voor partijen betreft, en in hoeverre daarmee rekening moet worden gehouden bij het bepalen van de hoogst toelaatbare pacht prijs.

Bij hun onderzoek behoeven de deskundigen alleen rekening te houden met pachtersinvesteringen, als die er zijn geweest, voor zover deze na het ingaan van de pachtovereenkomst (op de door partijen overeengekomen ingangsdatum 1 mei 2014) zijn gedaan. Met eventuele investeringen die pachter heeft gedaan, toen pachter de onderhavige percelen zonder pachtovereenkomst in gebruik had, behoeft geen rekening te worden gehouden.

Bij hun onderzoek behoeven de deskundigen geen rekening te houden met eventueel tussen verpachtster en mede-verpachtster gemaakte afspraken over de pachtovereenkomst (wat betreft de pachtprijs).

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 juli 2019, GP 11.781](#)
[artikel 7:333 BW]

Herziening tegenprestatie van percelen bouw- en weiland gelegen in de provincie Limburg.
Herhaling vaste jurisprudentie.

Geen aanleiding om het gepachte in verschillende te onderzoeken gedeelten op te splitsen.

Geen belang bij verzoek om aanpassing van het onderzoeksrapport van de deskundige van de grondkamer.

Het verzoek heeft betrekking op een pachtovereenkomst tussen verpachters als erfgenamen van de voormalige verpachtster aan de ene kant en jr en sr als pachters aan de andere kant. Die pachtovereenkomst is voor het laatst beschreven bij op 5 juli 1996 door de grondkamer goedgekeurde wijzigingsovereenkomst. Volgens die wijzigingsovereenkomst is de tussen de voormalige verpachtster en sr bestaande pachtovereenkomst van 1 oktober 1968 betreffende het gepachte, ingaande op 1 oktober 1998 voor een pachtduur van zes jaar tegen een pachtprijs van f 5.235,-- per jaar, gewijzigd ten aanzien van de persoon van de pachter, in die zin dat vanaf 1 oktober 1995 sr en jr samen pachters zijn. Bij die wijzigingsovereenkomst hebben partijen verklaard de bestaande pachtovereenkomst ongewijzigd te handhaven.

Verzoek van verpachters om herziening van de tegenprestatie op 17 maart 2017 ingekomen bij de grondkamer.

Bij een herzieningsverzoek zoals hier aan de orde moet de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, de hoogst toelaatbare pachtprijs bepalen op grond van artikel 21 aanhef en sub a Pachtprizenbesluit 2007. De hoogst toelaatbare pachtprijs moet dan worden berekend overeenkomstig de normen die op grond van het Pachtnormenbesluit 1995 golden op

31 augustus 2007 te wijzigen met de veranderpercentages, die krachtens artikel 2, tweede lid, Pachtprizenbesluit 2007 worden vastgesteld, met inachtneming van de artikelen 2a, 2b en 3 Pachtprizenbesluit 2007.

Naar aanleiding van het rapport, waarin deskundigen zich op verzoek van de Centrale Grondkamer hebben uitgelaten over de hoogst toelaatbare pachtprijs, overweegt de Centrale Grondkamer het volgende.

De deskundigen nemen tot uitgangspunt dat zij zijn gebonden aan de meest recente door de grondkamer goedgekeurde pachtprijs en dat zij daarom bij hun berekening van de pachtwaarde zijn uitgegaan van de wijzigingsovereenkomst die in 1996 door de grondkamer is goedgekeurd.

Volgens vaste jurisprudentie van de Centrale Grondkamer gaat, indien hoger beroep wordt ingesteld van een beschikking van de grondkamer betreffende een herziening van de pachtprijs van land en in het grondkamerdossier zich een eerdere onherroepelijke op een taxatierapport van deskundigen van de grondkamer gebaseerde herzieningsbeschikking van die grondkamer bevindt, de Centrale Grondkamer in beroep uit van die onherroepelijke herzieningsbeschikking (Centrale Grondkamer 2 september 2013, GP 11.683 en 11.684, TvAR 2014/5750).

De beschikking van de grondkamer waarbij de wijzigingsovereenkomst in 1996 is goedgekeurd, is niet een beschikking waarbij de pachtprijs is herzien. De deskundigen hebben daardoor ten onrechte die beschikking tot uitgangspunt genomen.

Uitgegaan moet worden van de herzieningsbeschikking van de grondkamer van

26 oktober 1994, waarbij die grondkamer de tegenprestatie betreffende de pachtovereenkomst tussen de voormalige verpachtster en sr van 1 oktober 1968 heeft herzien en de pachtprijs heeft bepaald op f 5.235,-- per jaar, ingaande 1 oktober 1993. Voor de berekening van de hoogst

toelaatbare pachtprijs heeft dit verder geen gevolgen, omdat de berekening uitgaande van de cijfers van die herzieningsbeschikking tot hetzelfde resultaat leidt als in het rapport is genoemd.

Pachter heeft de Centrale Grondkamer verzocht de deskundigen opdracht te geven het gepachte opnieuw te bezichtigen, ditmaal in de winter/het voorjaar, zodat zij de beperkingen die verband houden met de waterhuishouding van het gepachte kunnen onderzoeken. De Centrale Grondkamer kan de keuze van de deskundigen om het gepachte in de zomerperiode te onderzoeken billijken, omdat dan aan de hand van de gewassen kan worden beoordeeld welke invloed de waterhuishouding en de kwaliteit van de verschillende delen van het gepachte hebben. De Centrale Grondkamer acht een nader onderzoek door de deskundigen van het gepachte niet nodig.

De Centrale Grondkamer is het met de deskundigen in hun rapport eens dat er geen aanleiding is om het gepachte in verschillende te onderzoeken gedeelten op te splitsen.

De Centrale Grondkamer komt in navolging van deskundigen tot een lagere pachtprijs dan de grondkamer, ingaande 1 oktober 2016. Volgt vernietiging van de bestreden beschikking.

Geen belang bij verzoek om aanpassing van het onderzoeksrapport van de deskundige van de grondkamer.

[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 8 mei 2019, GP 11.795](#)

Vergelijkbaar met Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 8 mei 2019, GP 11.793

[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 8 mei 2019, GP 11.794](#)

Vergelijkbaar met Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 8 mei 2019, GP 11.793

[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 8 mei 2019, GP 11.793](#)

[artikel 7:333 lid 2 en 3 BW]

Herziening tegenprestatie van percelen grasland gelegen in de provincie Groningen. Ontvankelijkheid herzieningsverzoek van opvolgend verpachters. Voor de ontvankelijkheid is niet van belang dat pachter niet in de gelegenheid is gesteld het gepachte in eigendom te verkrijgen of dat de voormalige verpachtster de voorwaarde heeft gesteld dat pachter het gepachte in pacht kan houden zolang hij wenst en voor de op dat moment overeengekomen pachtprijs, zonder toekomstige verhogingen. Of die voorwaarde tussen partijen geldt, moet de pachtrechter beoordelen.

Geen belang bij beoordeling van bezwaren tegen gang van zaken bij grondkamer. Klachtenregeling grondkamers.

De voormalige verpachtster als verpachtster en pachter als pachter zijn in 1996 een pachtwijzigingsovereenkomst aangegaan met betrekking tot percelen groenland in de provincie Groningen (totaal 2.96.00 ha), waarbij zij een nieuwe pachtprijs zijn overeengekomen. Die overeenkomst is goedgekeurd door de grondkamer. De voormalige verpachtster heeft de percelen verkocht aan verpachters 1, 2 en 3 en deze percelen in 2016 aan hen geleverd.

Verzoek van 2 van de 3 verpachters ("verpachters 2 en 3") in 2017 om herziening van de pachtprijs m.b.t. de percelen. De grondkamer heeft bij de bestreden beschikking de pachtprijs herzien. Pachter is het niet eens met die beschikking.

Volgens pachter moeten verpachters sub 2 en 3 niet-ontvankelijk worden verklaard in hun verzoek. Pachter stelt daartoe dat verpachters de percelen in eigendom hebben gekregen, zonder dat pachter in de gelegenheid is gesteld het gepachte in eigendom te verwerven. Pachter heeft daartoe ook gesteld dat de voormalige verpachtster aan de transactie de voorwaarde heeft verbonden dat pachter het gepachte in pacht kan houden zolang hij wenst en voor de op dat moment overeengekomen pachtprijs, zonder toekomstige verhogingen. Pachter heeft ter ondersteuning van die stelling een verklaring van de voormalige verpachtster overgelegd. Verpachters hebben daartegenover aangevoerd dat hun niets bekend is van de genoemde voorwaarde en dat zij

daaraan, ook ten opzichte van pachter, niet gebonden zijn. Ook hebben verpachters aangevoerd dat zij nooit hebben verklaard dat zij de bevoegdheid van artikel 7:333 BW niet zullen gebruiken of dat dit artikel niet meer van toepassing zou zijn. Ook hebben zij aangevoerd dat hen geen verwijt valt te maken dat zij het voorkeursrecht van pachter zouden hebben geschonden.

Voor de ontvankelijkheid is niet van belang dat pachter niet in de gelegenheid is gesteld het gepachte in eigendom te verkrijgen of dat de voormalige verpachtster de hiervoor beschreven voorwaarde heeft gesteld. Of die voorwaarde tussen partijen geldt, moet de pachtrechter beoordelen. Al met al is er geen reden om verpachters sub 2 en 3 niet-ontvankelijk in hun verzoek te verklaren.

De Centrale Grondkamer beoordeelt de zaak opnieuw. Partijen mogen hun standpunten naar voren brengen, ook nog in het vervolg van deze procedure. Daarom heeft pachter bij beoordeling van zijn bezwaren tegen de gang van zaken bij de grondkamer geen belang. Ook als die gang van zaken niet juist zou zijn geweest, is dat verder geen belemmering voor de ontvankelijkheid van verpachters in hun verzoek. De pachter merkt op dat zijn bezwaar dat geen goede procesorde is gevolgd een bezwaar in de zin van de Klachtenregeling grondkamers is. Het staat pachter vrij een klacht volgens die regeling in te dienen bij de griffie van de grondkamer Noord. De Centrale Grondkamer heeft hier geen rol in.

De Centrale Grondkamer geeft aan deskundigen opdracht om onderzoek te doen naar de hoogst toelaatbare pachtprijs van de gepachte.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 maart 2019, GP 11.788](#)

[artikel 7:325 lid 3 en 4 BW]

[artikel 36 lid 1 en 3 van de Uitvoeringswet grondkamers]

Goedkeuring van door de pachtrechter schriftelijk vastgelegde (reguliere) pachtovereenkomst. Ontvankelijkheid. Geen goedkeuring van kortere duur.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dienen bij de goedkeuring van een door de pachtrechter schriftelijk vastgelegde pachtovereenkomst uit te gaan van en zich te beperken tot wat door de pachtrechter met betrekking tot die pachtverhouding is vastgelegd. In dit geval heeft de pachtrechter (de pachtkamer van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden) een reguliere pachtovereenkomst voor de duur van één jaar tussen pachter en verpachter vastgelegd.

Oordelende dat sprake is van bijzondere omstandigheden als bedoeld in artikel 7:325 lid 4 BW en dat de algemene belangen van de landbouw door de gevraagde goedkeuring niet worden geschaad, heeft de grondkamer goedkeuring verleend aan de korte duur van één jaar. Pachter wenst dat de Centrale Grondkamer in beroep alsnog goedkeuring verleent voor de wettelijke duur van 6 jaar.

De Centrale Grondkamer beoordeelt eerst of pachter ontvankelijk is in zijn beroep. Artikel 36 lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers bepaalt onder meer dat door de pachter of de verpachter geen beroep kan worden ingesteld indien de pachtovereenkomst ongewijzigd wordt goedgekeurd. Dit is een uitzondering op de regel in artikel 36 lid 1 van de Uitvoeringswet grondkamers, waarin kort gezegd staat dat tegen de beschikkingen van de grondkamer aan partijen binnen een maand, nadat de beschikking aan hen is verzonden, beroep openstaat bij de Centrale Grondkamer. Die uitzondering mag echter niet naar analogie worden toegepast op beschikkingen van de grondkamer waarbij op grond van artikel 7:325 lid 4 BW de korte duur van een pachtovereenkomst is goedgekeurd, zoals in dit geval door de grondkamer bij haar beschikking is gedaan. Pachter is dus ontvankelijk in zijn beroep tegen die beschikking.

De Centrale Grondkamer oordeelt dat er geen grond is voor goedkeuring van de pachtovereenkomst voor de kortere duur van één jaar. De Centrale Grondkamer wijzigd de overeengekomen duur daarom in de wettelijke duur van zes jaar. Gelet op het bepaalde in artikel 7:322 lid 1 BW gaat die duur in bij de aanvang van het pachtjaar volgende op dat waarin de overeenkomst is ingezonden naar de grondkamer. De Centrale Grondkamer keurt de aldus gewijzigde overeenkomst goed.

[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 14 februari 2019, GP 11.787](#)

[artikel 7:333 BW]

[artikel 37 lid 6 Uitvoeringswet grondkamers]

Herziening tegenprestatie m.b.t. percelen grasland gelegen in de provincie Friesland. Centrale Grondkamer bepaalt mondelinge behandeling van het beroepschrift om informatie van partijen en een nog op te roepen belanghebbende te krijgen.

De broer van verpachtster en pachter zijn een goedgekeurde pachtovereenkomst aangegaan. De broer van verpachtster is kort na het sluiten van de pachtovereenkomst overleden. De verpachte percelen zijn, in het kader van de verdeling van diens nalatenschap, overgegaan op en verdeeld door diens twee zussen. Een deel van de percelen is toegedeeld aan de zus van verpachtster en het andere deel van de percelen is toegedeeld aan verpachtster.

Verpachtster heeft (o.g.v. artikel 7:333 BW) de grondkamer om herziening van de tegenprestatie (pachtprijs) verzocht en de grondkamer verzocht de pachtprijs vast te stellen.

Voordat de Centrale Grondkamer verder zal beslissen, oordeelt zij het nodig dat het beroepschrift mondeling ter zitting wordt behandeld, omdat zij meer informatie van partijen nodig heeft. De Centrale Grondkamer wil de zus van verpachtster, aan wie volgens de stukken (ook) percelen waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft, toegedeeld zijn, als belanghebbende bij de zaak uitnodigen de mondelinge behandeling bij te wonen. Met het oog daarop moet verpachtster de gegevens van die zus aan de Centrale Grondkamer sturen. Verder houdt de Centrale Grondkamer iedere beslissing aan.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 februari 2019, GP 11.784](#)

[artikel 7:321 BW]

[artikel 19 Pachtprijzenbesluit 2007]

Goedkeuring pachtovereenkomst m.b.t. tuinland met daarop gevestigde glasopstanden, bestaande uit o.a. kassen (ca 14.109 m²) en verwerkingsruimte/schuur, gelegen in de provincie Noord-Holland. Niet in pachtovereenkomst vermelde onroerende zaak die volgens partijen wel tot het gepachte op grond van die pachtovereenkomst behoort. Hoogst toelaatbare pachtprijs van artikel 19 Pachtprijzenbesluit 2007. Appellant mag niet slechter worden van zijn eigen beroep (verbod op reformatio in peius).

Bij de ter goedkeuring voorgelegde pachtovereenkomst heeft verpachtster voor de duur van twaalf jaar, ingaande op 1 januari 2017, voor een pachtprijs van € 207.024,-- per jaar aan pachter verpacht een deel van een perceel tuinland met daarop gevestigde glasopstanden, bestaande uit o.a. kassen (ca 14.109 m²) en verwerkingsruimte/schuur (1812 m²), gelegen in de provincie Noord-Holland.

De grondkamer heeft bij beschikking, naar aanleiding van een bij haar op 17 oktober 2016 ingekomen verzoek van verpachtster om goedkeuring van de pachtovereenkomst, de pachtovereenkomst gewijzigd (onder meer wat betreft de pachtprijs, namelijk in € 172.253,-- per jaar) en de gewijzigde pachtovereenkomst goedgekeurd.

Verpachtster heeft in haar beroepschrift aangevoerd dat zij het niet eens is met de beschikking van de grondkamer voor zover de grondkamer daarin de door partijen overeengekomen pachtprijs van € 207.024,-- per jaar heeft gewijzigd in € 172.253,-- per jaar en die gewijzigde pachtprijs heeft goedgekeurd. Volgens verpachtster moet de pachtprijs van € 207.024,-- per jaar ongewijzigd worden goedgekeurd. Volgens pachter moet het beroep ongegrond worden verklaard.

De Centrale Grondkamer moet zich zelfstandig een oordeel vormen over de pachtprijs. Dit onafhankelijk van eventuele eerdere beslissingen van de grondkamer daarover.

De deskundigen komen in hun rapport tot een pachtwaarde voor het geheel van € 220.487,--. Dat ligt boven de door partijen afgesproken pachtprijs van € 207.024,--. De hoogst toelaatbare

pachtprijs is dus beperkt tot het door partijen overeengekomen bedrag indien de Centrale Grondkamer het rapport zou volgen. De pachtster heeft geen incidenteel hoger beroep ingesteld. Tot een lagere dan de door de grondkamer in eerste aanleg vastgestelde pachtprijs kan de Centrale Grondkamer dan ook in ieder geval niet komen: verpachtster kan als gevolg van haar eigen beroep immers niet in een mindere positie komen te verkeren dan waarin zij door de bestreden beslissing is gebracht.

Naar aanleiding van het rapport van de deskundigen overweegt de Centrale Grondkamer het volgende.

- Blijkens het rapport hebben de deskundigen geconstateerd dat een onroerende zaak, groot 0.09.58 hectare, niet is vermeld in de (ter goedkeuring voorliggende) pachtovereenkomst bij de omschrijving van het gepachte, dat partijen het erover eens zijn dat die onroerende zaak niet in die pachtovereenkomst is vermeld en dat die onroerende zaak volgens partijen wel tot het gepachte op grond van die pachtovereenkomst behoort. De Centrale Grondkamer geeft partijen in overweging dit laatste in een pachtwijzigingsovereenkomst vast te leggen. De deskundigen hebben die onroerende zaak meegenomen bij hun berekeningen. De Centrale Grondkamer zal hen daarin volgen.

- De deskundigen hebben in hun rapport de methode overeenkomstig het wettelijk systeem gevolgd voor de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs, zoals vermeld op pagina 3 onder b van het rapport. De door de deskundigen gehanteerde cijfers (uit onder meer de zogenoemde KWIN en het gehanteerde rentepercentage) zijn door partijen niet betwist. De door de deskundigen vermelde en in percentages uitgedrukte hoogte van de gebruikswaarde van de verschillende onderdelen van het gepachte zijn voor discussie vatbaar en deels intuïtief vastgesteld. Partijen hebben onvoldoende aanknopingspunten verschaft voor het oordeel dat de inschatting van de deskundigen op dit punt niet aanvaardbaar is. In elk geval dwingt hetgeen partijen hebben aangevoerd niet tot substantiële afwijkingen van de percentages die de deskundigen hebben gehanteerd. De Centrale Grondkamer is van oordeel dat als er (op onderdelen) marginale aanpassingen zouden plaatsvinden op de hoogte van die gebruikswaarden, de pachtwaarde nog niet onder de overeengekomen pachtprijs van € 207.024,-- zou uitkomen. De door pachtster bepleite methode van waardering van het gepachte kan niet worden gevolgd, omdat die niet in overeenstemming is met de systematiek van artikel 19 van het Pachtprijzenbesluit 2007.

- In het rapport, staan de volgende passages:

"De pachtprijs kan vermeerderd worden met maximaal 50% van de waterschapslasten zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld.

Indien de geldelijke lasten welke de verpachter door publiekrechtelijke lichamen zijn opgelegd, worden verhoogd in verband met door deze lichamen uit te voeren onderhoudswerkzaamheden, die vóórdien ten laste kwamen van de pachter, kan de verpachter ten hoogste het bedrag van de aan die werkzaamheden verbonden kosten aan de pachter doorberekenen."

De Centrale Grondkamer constateert dat de grondkamer artikel 3.8 van de pachtovereenkomst, dat gaat over de vergoeding door pachtster van aan verpachtster opgelegde belastingen en lasten, heeft goedgekeurd. Daartegen hebben partijen geen bezwaren geuit. Gelet daarop ziet de Centrale Grondkamer geen aanleiding om de zojuist vermelde passages van het rapport over te nemen bij de bepaling van de pachtprijs.

Overigens heeft de Centrale Grondkamer geen onjuistheden in het rapport van de deskundigen aangetroffen. De Centrale Grondkamer zal dit rapport met inachtneming van het vorenstaande volgen.

Uit wat hiervoor staat, volgt dat de beschikking, waarvan beroep, moet worden vernietigd voor zover daarin is opgenomen "de overeengekomen pachtprijs wordt gewijzigd in € 172.253,-- per jaar;". De Centrale Grondkamer zal, in zover opnieuw beschikkende, de pachtovereenkomst wat betreft de door partijen overeengekomen pachtprijs ongewijzigd goedkeuren.

Verpachtster heeft nog betoogd dat de grondkamer ten onrechte heeft geweigerd haar een door haar opgevraagd taxatierapport uit een andere zaak te sturen. Volgens verpachtster is zij daardoor in haar bewijspositie geschaad. Gelet op het feit dat de Centrale Grondkamer de

pachtovereenkomst wat betreft de door partijen overeengekomen pachtprijs alsnog ongewijzigd zal goedkeuren, heeft verpachtster geen belang meer bij beoordeling van dat betoog.

[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 1 januari 2019, GP 11.791](#)
[artikel 7:333 lid 2 BW]

Herziening tegenprestatie van percelen rietland gelegen in de provincie Overijssel. Ontvankelijkheid herzieningsverzoek. CG gaat, nu pachtwijzigingsovereenkomst van november 2016 is goedgekeurd door grondkamer, in kader van herzieningsverzoek van juni 2017, niet in op vraag of sprake is van een pachtovereenkomst t.a.v. een deel van de verpachte percelen. Proefprocedure.

Verpachter en pachter zijn op 18 februari 1997 een pachtovereenkomst aangegaan, die zij vervolgens een paar keer hebben gewijzigd, voor het laatst bij de pachtwijzigingsovereenkomst van 2/21 november 2016. Die pachtwijzigingsovereenkomst is door de grondkamer Oost goedgekeurd op 24 maart 2017.

In die pachtovereenkomst zijn beheervorschriften opgenomen en staat onder meer:

“Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1. de jaarlijkse pachtprijs wijzigt per 1 januari 2016 van € 1.268,52 naar € 1.168,45, welke gewijzigde pachtsom voor het eerst verschuldigd is op 1 mei 2017.

(...)

De wijziging gaat in op 1 januari 2016.

De overige bepalingen en bedingen van de oorspronkelijke overeenkomst en de wijzigingsovereenkomsten blijven onverminderd van kracht.”

Pachter ontvangt subsidie van de provincie Overijssel voor het beheer van de gepachte percelen rietland.

Bij op 6 juni 2017 ingekomen verzoek van pachter (op grond van artikel 7:333 lid 2 BW) om herziening van de tegenprestatie (pachtprijs) heeft pachter de grondkamer verzocht de hoogst toelaatbare pachtprijs te bepalen. De grondkamer heeft bij de beschikking van 22 februari 2018 de pachtprijs bepaald, met ingang van 1 mei 2017. Verpachter is het niet eens met die beschikking en heeft bezwaren tegen die beschikking aangevoerd.

Verpachter heeft als meest vergaande bezwaar aangevoerd dat bij percelen 2 t/m 5 - anders dan bij perceel 1 - geen sprake is van bedrijfsmatige rietteelt, maar van natuurbeheer. Volgens verpachter is er wat betreft percelen 2 t/m 5 daarom geen sprake van een pachtovereenkomst. Erop gelet dat de pachtwijzigingsovereenkomst van november 2016 is goedgekeurd door de grondkamer, ziet de Centrale Grondkamer geen aanleiding om in het kader van de beoordeling van het verzoek van pachter om herziening van de pachtprijs de vraag te beantwoorden of bij percelen 2 t/m 5 sprake is van een pachtovereenkomst. Op dit bezwaar van verpachter gaat de Centrale Grondkamer dan ook niet verder in.

Verpachter heeft verder nog bezwaren aangevoerd tegen de berekening door de grondkamer van de hoogst toelaatbare pachtprijs. Voordat de Centrale Grondkamer op die bezwaren zal ingaan, zal zij eerst bepalen dat deskundigen, op een nog te bepalen tijdstip, de hoogst toelaatbare pachtprijs van de aan de orde zijnde percelen land (percelen 1 t/m 5) met ingang van 1 mei 2017 zullen taxeren en hun bevindingen ter kennis van partijen zullen brengen.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 oktober 2018, GP 11.779](#)
[artikel 7:319 BW]

De ter goedkeuring ingezonden pachtovereenkomst betreft een verpachter en pachter, die beide een vennootschap zijn van (vennootschappen van) drie familieleden. Binnen de groep van de

vennootschappen van de familieleden (hierna: De Groep) bestaan conflicten over de herstructurering daarvan. Bij het sluiten van de pachtovereenkomst zijn twee van de drie familieleden betrokken. Het niet betrokken familielid en zijn vennootschap (hierna: appellanten) maken bezwaar tegen goedkeuring van de pachtovereenkomst, ook in beroep.

De Centrale Grondkamer moet (ambtshalve) beoordelen of goedkeuring aan de pachtovereenkomst moet worden verleend. De Centrale Grondkamer stelt voorop dat de grondkamer, net als de Centrale Grondkamer in beroep, zeer terughoudend moet zijn bij de toetsing aan de in artikel 7:319 lid 1 BW onder c, d en e genoemde bepalingen.

Door appellanten is aangevoerd dat de pachtovereenkomst leidt tot een ondoelmatige verkaveling of een ondoelmatige ligging ten opzichte van de bedrijfsgebouwen en de woning, naar de Centrale Grondkamer begrijpt, de bedrijfsgebouwen die dienstig zijn aan de runder- en zeugenhoudery en de woning van appellant. Door deze pachtovereenkomst wordt grond onttrokken aan een andere vennootschap van de familieleden (vof X) en wordt die grond in pacht gegeven aan pachter (die zich bezighoudt met het fokken van nertsen), terwijl voor het houden van nertsen geen gronden nodig zijn om daar gewassen op te verbouwen, aldus appellanten.

De Centrale Grondkamer is van oordeel dat de grieven van appellanten zien op de (voorgenomen) herstructurering van De Groep in het algemeen en meer in het bijzonder op de conflicten, die tussen de verschillende vennoten, broers en zus van elkaar, bestaan. Onderlinge conflicten over herstructurering van (een groep van) ondernemingen raken niet het algemeen landbouwbelang, zoals bedoeld in artikel 7:319 lid 1 onder e BW. Hetzelfde geldt voor de gestelde ondoelmatige verkaveling of ondoelmatige ligging ten opzichte van de bedrijfsgebouwen of de woning, omdat artikel 7:319 lid 1 onder d en c BW eveneens het algemeen landbouwbelang op het oog heeft. De ingebruikgeving van grond binnen De Groep is echter een interne kwestie. Evenmin staat een (mogelijke mondelinge) eerdere verpachting van de gronden aan vof X, althans het gebruik van de gronden door haar, in de weg aan goedkeuring van een (nieuwe) pachtovereenkomst tussen verpachter en pachter. Een eerdere verpachting is namelijk geen toetsingsgrond in de zin van artikel 7:319 BW.

Er is geen aanleiding in te gaan op het argument dat aan toetsing aan artikel 7:319 lid 1 onder c en e 1° tot en met 3° BW niet wordt toegekomen omdat in feite sprake is van verpachting binnen de familie als bedoeld in artikel 7:319 lid 3 BW.

Volgt bevestiging van de goedkeuring van de pachtovereenkomst.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 juli 2018, GP 11.782](#)
[artikel 7: 325, lid 4 BW]

Goedkeuring aan kortere dan de wettelijke duur van pachtovereenkomst met betrekking tot los land. In het kader van een zogenoemde sterfhuisconstructie aan de kant van verpachter werd per jaar gezien of en hoe pachter grond van verpachter kon gebruiken. Goedkeuring aan duur van een jaar.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 juni 2018, GP 11.785](#)
[artikel 7:367 BW]

Schrapping beëindigingsbeding in reguliere pachtovereenkomst

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

De bijzondere voorwaarde luidt: "De in deze overeenkomst gepachte grond grenst aan de begraafplaats die tevens bij verpachtster in eigendom is. Op deze begraafplaats zijn het overgrote deel van de graven reeds uitgegeven. Mocht naar mening van verpachter het nodig zijn de begraafplaats uit te breiden, dan zal een deel van de verpachte grond aan verpachter teruggelaten moeten worden. Op dit moment is niet bekend in welke richting de eventuele uitbreiding van de begraafplaats zal plaatsvinden. Pachter zal alle medewerking verlenen aan de teruggave van grond voor de uitbreiding van de begraafplaats en geen recht hebben op

schadevergoeding of anderszins compensatie. Verpachter zal pachter minimaal 9 maanden van tevoren ervan in kennis stellen als zij van zins is verpachte grond terug te nemen. Pachter is dan zonder enige opzegtermijn gerechtigd de pachtovereenkomst te ontbinden.”

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

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

De Centrale Grondkamer bevestigt de bestreden beschikking.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 juni 2018, GP 11.783](#)
[artikel 36 lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers]

(Niet-)ontvankelijkheid in beroep

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

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

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

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

Pachter is in beroep gekomen. De Centrale Grondkamer oordeelt als volgt. Omdat de grondkamer de haar ter goedkeuring voorgelegde pachtovereenkomst ongewijzigd heeft goedgekeurd, is

pachter, gelet op artikel 36 lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers, niet-ontvankelijk in zijn beroep.

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 30 november 2017, GP 11.780](#)
[artikel 7:319]

[artikel 36 Uitvoeringswet grondkamers]

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 10 mei 2016, 26 april 2017 en 30 november 2017, GP 11.756](#)
[artikel 7:311 BW]

Tussenbeschikking d.d. 10 mei 2016

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

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

voedingsstoffen uit de grond kunnen halen. Dit is een proces dat minimaal een maand, soms een half jaar tot anderhalf jaar in beslag neemt. Gelet op deze omstandigheden is geen sprake van uitsluitend opslag van planten, maar van verzorging van potplanten. Omdat [appellant] een bedrijfsmatige exploitatie van vaste planten nastreeft en voor het gebruik van de kas een gebruiksvergoeding betaalt, is naar het oordeel van de Centrale Grondkamer voldaan aan de vereisten van een pachtovereenkomst. Het beroep dat [geïntimeerde] doet op artikel 6:248 Burgerlijk Wetboek, dat de redelijkheid en billijkheid zich verzetten de onderhavige overeenkomst als pachtovereenkomst aan te merken kan niet slagen. Daarvoor zijn onvoldoende feiten of omstandigheden gesteld.

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

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

Tussenbeschikking d.d. 26 april 2017

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

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

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

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

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

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

Eindbeschikking d.d. 30 november 2017

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 23 november 2017, GP 11.771](#)

[artikel 7:317, lid 1 BW]

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 november 2017, GP 11.778](#)

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

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

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

Indien het pachter en verpachter toegestaan zou zijn om tussentijdse beëindiging af te spreken, zou vaker gebruik gemaakt worden van een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor de duur van zes jaar of korter. De Centrale Grondkamer acht het in het belang van zowel de verpachter als de pachter dat de mogelijkheid van een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor een duur korter dan zes jaar met een tussentijdse beëindigingsbeding mogelijk wordt. Daardoor heeft de pachter in

beginsel een langer perspectief dan een jaar waarbij geldt dat de pachter het risico dat en wanneer de omstandigheid waardoor tussentijds kan worden beëindigd zich voordoet, vaak zelf kan inschatten. Voor de verpachter is het niet alleen administratief en financieel aantrekkelijker om een geliberaliseerde overeenkomst voor langer dan een jaar aan te gaan, maar is doorgaans ook een duurzame relatie met de pachter in diens belang.

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 november 2017, GP 11.774](#)

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

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

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

of verpachting aan een pachter met een onzeker toekomstperspectief (de mogelijkheid van surseance van betaling).

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

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

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

beëindiging mag niet afhangen van de vaststelling door één van de partijen dat de gebeurtenis is ingetreden.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 november 2017, GP 11.773](#)
[artikel 7:397, lid 1 jo. 7:319, lid 1 sub f BW]

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

de grondkamer terecht en op juiste gronden een tussentijds beëindigingsbeding als het onderhavige heeft geschrapt.

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

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

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

De Centrale Grondkamer is bij dit alles van oordeel dat bedingen tot tussentijdse beëindiging slechts toelaatbaar zijn indien de beëindigingsgrond voor partijen objectief bepaalbaar is. De wet veronderstelt immers dat een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor een bepaalde duur wordt aangegaan (zo wordt in artikel 7:397 leden 1 en 2 BW gesproken over de duur van korter of langer dan 6 jaar waarvoor partijen de overeenkomst zijn aangegaan en gaat de wetgever ervan uit dat de overeenkomst voor langer dan zes jaar ook wel voor bepaalde tijd dient te worden aangegaan). De bedoeling daarvan is dat voor partijen – in het bijzonder voor de pachter – voorzienbaar is hoe lang de

grond in gebruik kan blijven. Dat is een belang dat ook in een geliberaliseerde verhouding bescherming verdient. Daaraan is nog wel voldaan bij een overeenkomst die is gesloten voor een bepaalde tijdsduur, met een beding dat de overeenkomst eerder eindigt in geval van een objectief bepaalbaar gebeurtenis, maar niet meer bij een overeenkomst die de verpachter de mogelijkheid geeft om de overeenkomst op elk door hem gewenst moment eerder eenzijdig te laten eindigen. Van een toelaatbaar tussentijds beëindigingsbeding zal dus alleen sprake kunnen zijn indien de gebeurtenis waarvan partijen het einde van de overeenkomst laten afhangen, objectief bepaalbaar is. De beëindiging mag niet afhangen van de vaststelling door één van de partijen dat de gebeurtenis is ingetreden.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 september 2017, GP 11.770](#)

[artikel 7:318]

[artikel 7:322, lid 2 BW]

[artikel 36 Uitvoeringswet Grondkamers]

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 juni 2017, GP 11.777](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 36, lid 1 Uitvoeringswet grondkamers]

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

Verpachtster heeft, naar eigen zeggen vanwege "drukke werkzaamheden op haar akkerbouwbedrijf" het beroepschrift pas aan het einde van de beroepstermijn verzonden. Door een vergissing harerzijds heeft zij het beroepschrift bovendien niet verzonden aan de Centrale Grondkamer. Door deze omstandigheden is het beroepschrift buiten de beroepstermijn van één maand bij de grondkamer Noord ontvangen. Dat verpachtster niet binnen de beroepstermijn bij de Centrale Grondkamer beroep heeft ingesteld, is derhalve het gevolg van omstandigheden die voor haar eigen rekening en risico

komen. Er bestaat dan ook geen aanleiding de termijnoverschrijding verschoonbaar te oordelen.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 mei 2017, GP 11.772](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 mei 2017, GP 11.769](#)
[artikel 7:318]

[artikel 7:326, lid 1 BW]

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

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

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

BW) en indien die goedkeuring achterwege blijft, het beding eveneens worden geschrapt en de wettelijke regeling gelden.

De Centrale Grondkamer hanteert als uitgangspunt dat het enkele feit dat partijen naast een overeengekomen bepaalde duur van de overeenkomst tevens een stilzwijgend verlengingsbeding zijn overeengekomen, niet in de weg staat aan de beoordeling van die overeengekomen bepaalde duur die korter (of langer) is dan de wettelijke duur. Daarbij is niet van belang of de pacht overeenkomst al dan niet reeds stilzwijgend is voortgezet na afloop van de afgesproken termijn op het moment van goedkeuring. Beoordeeld moet immers worden of de kortere duur kan

worden goedgekeurd, getoetst naar het moment van het overeenkomen daarvan, dat wil zeggen bij aanvang van de pachtovereenkomst. Bij de toetsing kan uiteraard een rol spelen dat en waarom partijen destijds een stilzwijgend verlengingsbeding zijn overeengekomen omdat dat mogelijk samenhangt met de reden dat een kortere dan de wettelijke duur is afgesproken.

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 10 mei 2016, 26 april 2017 en 30 november 2017, GP 11.756](#)
[artikel 7:311 BW]

Tussenbeschikking d.d. 10 mei 2016

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

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

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

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

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

Tussenbeschikking d.d. 26 april 2017

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

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

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

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

De tussen partijen op schrift gestelde overeenkomst betreft een Huurovereenkomst kantoorruimte overeenkomstig het model van de Raad voor onroerende zaken (ROZ) van 30 juli 2003 waarop de algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte van toepassing zijn verklaard. Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer kan de overeenkomst met de hiervoor vermelde wijzigingen nog

niet worden goedgekeurd omdat de op schrift gestelde overeenkomst en mogelijk ook de algemene bepalingen nog bedingen bevatten die niet (geheel) sporen met dwingendrechtelijke pachtwetgeving.

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

Eindbeschikking d.d. 30 november 2017

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 april 2017, GP 11.775 en GP 11.776](#)
[artikel 7:311 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.767](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.766](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.765](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.764](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.763](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.762](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 maart 2017, GP 11.761](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 27 december 2016, GP 11.768](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pacht prijs. In aanmerking te nemen pacht prijs gebied na gemeentelijke herindeling.

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

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 31 mei 2016 en 30 november 2016, GP 11.760](#)
[artikel 7:318 BW]

Tussenbeschikking d.d. 31 mei 2016

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

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

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

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

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

Eindbeschikking d.d. 30 november 2016

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 mei 2016, GP 11.758](#) [artikel 7:319 BW]

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

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

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

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

De Centrale Grondkamer is van oordeel dat de grondkamer de pachtprijs van het gepachte terecht heeft getaxeerd als tuingrond.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 mei 2016, GP 11.756](#) [artikel 7:311 BW]

Tussenbeschikking d.d. 10 mei 2016

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 mei 2016, GP 11.753](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 april 2016, GP 11.757](#)
[artikel 7:333 BW]

[artikel 6, lid 4 Pacht prijzen besluit 2007]

[artikel 1 Grondwet]

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

Volgens vaste rechtspraak in het bestuursrecht kan de rechter een besluit van algemene strekking buiten toepassing laten indien dat besluit in strijd is met een wettelijk voorschrift dan wel indien het in strijd is met een algemeen rechtsbeginsel. Het is echter aan het bevoegd gezag om de verschillende belangen, die bij het nemen van een besluit van algemene strekking betrokken zijn, tegen elkaar af te wegen. De rechter heeft daarbij niet tot taak om de waarde of het maatschappelijk gewicht dat aan de

betrokken belangen moet worden toegekend naar eigen inzicht vast te stellen en heeft ook overigens daarbij terughoudendheid te betrachten, daargelaten of verpachter zijn bezwaren in dit opzicht overigens voldoende heeft gemotiveerd. Verpachter heeft geen bepalingen in het Burgerlijk Wetboek aangeduid waarmee (de wijziging van) het Pacht prijzen besluit 2007 in strijd zou zijn. Wel heeft hij verwezen naar artikel 1 Grondwet, het gelijkheidsbeginsel. Bij de verwezenlijking van dat beginsel komt aan de Minister van Economische Zaken echter een ruime beoordelingsruimte toe,

mede tegen de achtergrond van de taakverdeling tussen wetgever en rechter. Uit de Nota van Toelichting bij het besluit blijkt dat voorafgaand aan het besluit belangenorganisaties zijn gehoord, dat het Landbouw Economisch Instituut (LEI) voor een steekproefjaar de gevolgen van de nieuwe indeling heeft doorgerekend en dat de gevolgen van de herindeling door de Minister zijn afgewogen. Mede in verband met de herindeling is aan artikel 6 Pachtprizenbesluit 2007 een vierde lid toegevoegd, om ongewenste effecten te voorkomen. Bij de door de Minister gemaakte afweging heeft klaarblijkelijk mede een rol gespeeld of de herindeling recht deed aan onderlinge verschillen tussen de verschillende in de nieuwe gemeente Hollands Kroon begrepen polders, waaronder de Wieringermeer. Gelet op één en ander is van strijd met artikel 1 Grondwet geen sprake. In dit verband moet worden bedacht dat de indeling in regio's van het Pachtprizenbesluit 2007 in het belang van de hanteerbaarheid van het stelsel, alsmede in het belang van de representativiteit van de gegevens die ten grondslag liggen aan de jaarlijkse herziening van de pachtprizen, noodzakelijkerwijs een min of meer grofmazig karakter draagt.

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 28 juli 2015 en 25 april 2016, GP 11.749](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:326, lid 1 BW]

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

Tussenbeschikking d.d. 28 juli 2015

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

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

en

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

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

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

Volgt taxatie door deskundigen.

Eindbeschikking d.d. 25 april 2016

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 januari 2016, GP 11.754](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 september 2015, V1692](#)

[artikel 7:379, lid 1 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 juli 2015, GP 11.752](#)

[artikel 7:319 BW]

[artikel 36, lid 3 Uitvoeringswet grondkamers]

De grondkamer heeft een bij haar ter goedkeuring ingekomen pachtovereenkomst ongewijzigd goedgekeurd, waarbij de grondkamer in de overwegingen heeft vermeld dat de grondkamer:

".... de pachtvoorwaarden van pachtovereenkomsten die vanaf heden bij de grondkamer worden ingediend onverkort zal toetsen aan de criteria van artikel 7:319 BW zonder rekening te houden met de eertijds gewijzigd goedgekeurde ontwerpovereenkomst. De grondkamer geeft de verpachter in overweging om in elk geval bij de nieuw in te dienen overeenkomsten".

Verpachters grief richt zich tegen deze overweging (ten overvloede).

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 juli 2015, GP 11.749](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:326, lid 1 BW]

Herziening pacht prijs van diverse dijkpercelen te Groningen, groot 11.28.10 ha.

Tussenbeschikking d.d. 28 juli 2015

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

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

en

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 juli 2015, GP 11.748](#)

[artikel 7:381, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 juli 2015, GP 11.750 en GP 11.751](#)

[artikel 7:318 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 juli 2015, GP 11.744](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 juni 2015, GP 11.733](#)
[artikel 7:379 BW]

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

Op verzoek van de Centrale Grondkamer hebben deskundigen de bedoelde waarde vastgesteld. Slechts op één onderdeel zal de Centrale Grondkamer de taxatie door deskundigen niet volgen. Deskundigen hebben de pachtersinvesteringen slechts gedeeltelijk weggedacht. De reden, die zij daarvoor hebben gegeven, hebben zij klaarblijkelijk ontleend aan de regeling van het melioratierecht van artikel 7:350 tweede lid, Burgerlijk Wetboek. De analogie met het melioratierecht gaat naar het oordeel van de Centrale Grondkamer niet op. Het melioratierecht komt tot toepassing na beëindiging van de pacht, hetzij op initiatief van de pachter, hetzij op een andere grond die voor rekening van de pachter komt. De onderhavige zaak betreft het voorkeursrecht en dus het voornemen van de verpachter om het verpachte te vervreemden. In dat verband behoort het genot dat de pachter inmiddels van de door hem gedane investeringen heeft gehad niet te worden verrekend, maar behoort te worden uitgegaan van het verpachte zoals dat door de verpachter aan de pachter ter beschikking is gesteld en behoren door de pachter gedane investeringen geheel te worden weggedacht. De Centrale Grondkamer verwijst naar zijn beschikking van 19 januari 1995, V1571, verkort gepubliceerd in Pachtrechtspraak in het kort, april 1995, nr. 4.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 april 2015, GP 11.747](#)
[artikel 7:311 BW]

Goedkeuring van een pachtovereenkomst.

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 april 2015, GP 11.743](#)
[artikel 7:317 BW]

[artikel 17, eerste en tweede lid Uitvoeringswet grondkamers]

Goedkeuring van een pachtbeëindigingsovereenkomst.

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 april 2015, GP 11.745 en GP 11.746](#)
[artikel 7:319 BW]
[artikel 1019t Rv]

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

Verpachter is in beroep gekomen tegen de afwijzing van zijn verzoek de in een vonnis van de pachtkamer Noord-Nederland vastgelegde pachtovereenkomst voorwaardelijk goed te keuren.

De grondkamer heeft het verzoek met verwijzing naar artikel 1019t van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering afgewezen, omdat tegen het vonnis van de pachtkamer van de rechtbank hoger beroep is ingesteld.

De Centrale Grondkamer heeft overwogen dat uit de wetsgeschiedenis van artikel 144 Pachtwet (oud) blijkt dat de wetgever met dit voorschrift heeft beoogd voorzieningen te treffen 'welke noodzakelijk zijn, in verband met de omstandigheid, dat van het vonnis, waarbij de overeenkomst schriftelijk wordt vastgelegd (...), hoger beroep openstaat'. Klaarblijkelijk heeft de wetgever zoveel mogelijk willen voorkomen dat de grondkamer een in een vonnis vastgelegde pachtovereenkomst goedkeurt, al dan niet met wijziging van de inhoud ervan, terwijl achteraf dat vonnis zijn rechtskracht verliest doordat het in hoger beroep wordt vernietigd. In dat geval zou er van de goedkeuring door de grondkamer een schijn uitgaan die in de praktijk gemakkelijk tot verwarring aanleiding zou kunnen geven.

Een dergelijke schijn is niet te vrezen ingeval, zoals hier, goedkeuring van de vastgelegde pachtovereenkomst wordt verzocht onder de voorwaarde dat het vastleggingsvonnis kracht van gewijsde zal verkrijgen. Bij toewijzing van een zodanig verzoek kan de grondkamer eenvoudig bij haar goedkeuring vermelden zowel de omstandigheid dat hoger beroep is ingesteld als de aan de goedkeuring verbonden voorwaarde dat het vastleggingsvonnis kracht van gewijsde zal verkrijgen. Dit pleit voor een restrictieve uitleg van de regel van artikel 1019t, derde lid, van Wetboek van Burgerlijke

Rechtsvordering in die zin dat er geen grond bestaat voor aanhouding van een verzoek tot voorwaardelijke goedkeuring als hiervoor bedoeld.

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

Gelet op het voorgaande brengt een redelijke en op de praktijk afgestemde uitleg van artikel 1019t Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering met zich dat wanneer tegen een vonnis waarbij een pachtovereenkomst schriftelijk is vastgelegd hoger beroep is ingesteld, in dat beroep voor de grondkamer geen grond is gelegen voor aanhouding van een verzoek tot goedkeuring, in het geval dat verzoek strekt tot een goedkeuring onder de voorwaarde dat het vastleggingsvonnis kracht van gewijsde zal verkrijgen. Volgt terugverwijzing naar de grondkamer om met inachtneming van de overwegingen van de Centrale Grondkamer opnieuw te beslissen.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 31 maart 2015, GP 11.741](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 maart 2015, GP 11.742](#)
[artikel 7:319 BW]

Goedkeuring pachtovereenkomst.

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 januari 2015, GP 11.739](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 januari 2015, GP 11.732](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 6 augustus 2014 en 13 januari 2015, GP 11.731 en GP 11.734](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

Tussenbeschikking d.d. 6 augustus 2014

Uit artikel 21 aanhef en onder c van vorenbedoeld Pachtprijzenbesluit 2007, blijkt dat in geval van een verzoek om herziening van de tegenprestatie van de pachter of de verpachter de grondkamer de hoogst toelaatbare pachtprijs ten aanzien van overeenkomsten voor agrarische bedrijfsgebouwen bepaalt met inachtneming van de bij of krachtens de artikelen 16 tot en met 20 gestelde regels. Artikel 16, lid 1 van voormeld Pachtprijzenbesluit 2007 bepaalt dat de hoogst toelaatbare pachtprijs per hectare van een overeenkomst voor de bedrijfsgebouwen van akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven overeenkomt met de bedragen zoals vermeld in de daarbij opgenomen tabel.

Artikel 4, lid 1 van de Uitvoeringsregeling pacht, zoals gewijzigd met ingang van 1 juli 2012, vermeldt dat de hoogst toelaatbare pachtprijs voor de bedrijfsgebouwen van akkerbouw- en melkveebedrijven en overige bedrijven, bedoeld in artikel 16, eerste lid, voor het Pachtprijzenbesluit 2007 overeenkomt met de bedragen genoemd in de daarbij opgenomen tabel. Lid 2 van genoemd artikel vermeldt het percentage, bedoeld in artikel 20, eerste lid van het Pachtprijzenbesluit 2007, waarmee de tussen partijen geldende pachtprijs wordt gewijzigd.

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

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

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

Volgt taxatie door deskundigen.

Eindbeschikking d.d. 13 januari 2015

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

De Centrale Grondkamer heeft daarbij geoordeeld, anders dan namens pachter is gesteld, dat het niet ontoelaatbaar is dat deskundigen in voorkomend geval een bedrag per hectare vaststellen dat tussen de bedragen uit de tabel van artikel 16, eerste lid van het Pachtprijzenbesluit 2007 in ligt. Een andere opvatting zou deskundigen – in gevallen waarin de doelmatigheid volgens hun taxatie tussen twee van de wettelijke categorieën in ligt (in het onderhavige geval tussen matig en redelijk) – dwingen tot een

arbitraire keuze tussen een te hoog of juist een te laag bedrag per hectare. Een redelijke en op de praktijk afgestemde uitleg van het Pachtprizenbesluit 2007 brengt daarom mee dat laatstbedoelde opvatting moet worden verworpen.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2014, GP 11.737](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2014, GP 11.736](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2014, GP 11.735](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2014, GP 11.706](#)
[artikel 7:348, lid 2 BW]

Machtiging tot de bouw van een loods met opslagruimte.

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

Verpachter heeft in zijn incidenteel beroep eveneens grieven aangevoerd.

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

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

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

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

Uit het hiervoor overwogene kan worden afgeleid dat verpachter -anders dan hij blijkens de stukken kennelijk veronderstelt- er niet zonder meer van uit hoeft te gaan dat hij als gevolg van het in deze procedure geheel of gedeeltelijk verlenen van de onderhavige machtiging mogelijk in de toekomst zal

worden geconfronteerd met een melioratierecht van pachter ter hoogte van het met de realisering daarvan door pachter gemoeide bedrag.

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 oktober 2014, GP 11.726](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 oktober 2014, GP 11.738](#)
[artikel 79, lid 3 Wet inrichting landelijk gebied]

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

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

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer heeft de grondkamer zich bij het opmaken van voormelde akte terecht gebaseerd op -en zich ook beperkt tot- hetgeen haar middels genoemde op de akte van toedeling in de onderhavige landinrichting gebaseerde pachtlijst ter zake van de kadastrale omschrijving en oppervlakte van het pachtobject is medegedeeld. De Centrale Grondkamer verwijst in dit verband naar haar beschikkingen van 23 februari 1998, kenmerk GP 11.217 (appellant/geïntimeerde) en van 21 april 1999, kenmerk GP 11.324 (appellante/geïntimeerde), welke beschikkingen betrekking hebben op de toepassing van de vergelijkbare artikelen uit de destijds van kracht zijnde Landinrichtingswet.

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 oktober 2014, GP 11.728](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 augustus 2014, V 1691](#)
[artikel 3:170 BW]

[artikel 7:380, lid 2 BW]

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

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

De Centrale Grondkamer ziet aanleiding om haar eerdere rechtspraak te dezen (zie onder meer

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 augustus 2014, GP 11.731 en GP 11.734](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

Tussenbeschikking d.d. 6 augustus 2014

Uit artikel 21 aanhef en onder c van vorenbedoeld Pachtprizenbesluit 2007, blijkt dat in geval van een verzoek om herziening van de tegenprestatie van de pachter of de verpachter de grondkamer de hoogst toelaatbare pachtprijs ten aanzien van overeenkomsten voor agrarische bedrijfsgebouwen bepaalt met inachtneming van de bij of krachtens de artikelen 16 tot en met 20 gestelde regels. Artikel 16, lid 1 van voormeld Pachtprizenbesluit 2007 bepaalt dat de hoogst toelaatbare pachtprijs per hectare van een overeenkomst voor de bedrijfsgebouwen van akkerbouwbedrijven, melkveebedrijven en overige bedrijven overeenkomt met de bedragen zoals vermeld in de daarbij opgenomen tabel.

Artikel 4, lid 1 van de Uitvoeringsregeling pacht, zoals gewijzigd met ingang van 1 juli 2012, vermeldt dat de hoogst toelaatbare pachtprijs voor de bedrijfsgebouwen van akkerbouw- en melkveebedrijven en overige bedrijven, bedoeld in artikel 16, eerste lid, voor het Pachtprizenbesluit 2007 overeenkomt met de bedragen genoemd in de daarbij opgenomen tabel. Lid 2 van genoemd artikel vermeldt het percentage, bedoeld in artikel 20, eerste lid van het Pachtprizenbesluit 2007, waarmee de tussen partijen geldende pachtprijs wordt gewijzigd.

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

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

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

Volgt taxatie door deskundigen.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 juli 2014, GP 11.730](#)
[artikel 7:397, lid 1 BW]

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

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

Volgt vernietiging van de beschikking van de grondkamer.

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 1 april 2014 en 12 juni 2014, GP 11.729](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

Tussenbeschikking d.d. 1 april 2014

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

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

Eindbeschikking d.d. 12 juni 2014

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 12 mei 2014, GP 11.723](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 7 oktober 2013 en 24 april 2014, GP 11.710](#)
[artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet]

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

Tussenbeschikking d.d. 7 oktober 2013

Indien zich in een procedure betreffende de herziening van een pacht prijs in het desbetreffende grondkamerdossier een op een herzieningsverzoek gegeven en op een taxatierapport van

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

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

Volgt taxatie pacht prijs door deskundigen.

Eindbeschikking d.d. 24 april 2014

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 7 oktober 2013 en 24 april 2014, GP 11.709](#)
[artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet]

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

Tussenbeschikking d.d. 7 oktober 2013

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

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

Volgt taxatie pachtprijs door deskundigen.

Eindbeschikking d.d. 24 april 2014

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

Volgt bevestiging van de beschikking, waarvan beroep.

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 7 oktober 2013 en 24 april 2014, GP 11.708](#)
[artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet]

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

Tussenbeschikking d.d. 7 oktober 2013

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

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

Volgt taxatie pachtprijs door deskundigen.

Eindbeschikking d.d. 24 april 2014

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 april 2014, GP 11.727](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

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

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

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

Volgt bevestiging van de beschikking, waarvan beroep.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 1 april 2014, GP 11.729](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

Tussenbeschikking

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 1 april 2014, GP 11.728](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

Tussenbeschikking

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

De pachtprijs van de onderhavige bedrijfsgebouwen met ingang van 1 mei 2013 moet worden bepaald met toepassing van het dienaangaande bepaalde in het Pachtprizenbesluit 2007, zoals met ingang van 1 juli 2012 gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 26 juni 2012, houdende wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007, Staatsblad 2012, 295. In artikel 16, lid 1 van genoemd besluit is in vergelijking met voorgaande besluiten, een gewijzigde berekeningsmethodiek voor de pachtprizen van bedrijfsgebouwen opgenomen, terwijl lid 2 van genoemd artikel een jaarlijkse indexatie van die pachtprizen bevat. Op de bladzijden 7 en 8 van de bij genoemd besluit

behorende Nota van Toelichting wordt ingegaan op de opbouw van de nieuwe systematiek. Aangegeven wordt dat met de

gewijzigde methodiek voor de pachtprizen van bedrijfsgebouwen de kosten voor de verpachter van de bedrijfsgebouwen in eigendom centraal staan. Voorts wordt nader ingegaan op de verschillende kostenposten en factoren die de componenten zijn op basis waarvan de hoogst toelaatbare pachtprijs voor agrarische bedrijfsgebouwen zijn berekend, te weten:

- a. Afschrijvingskosten;
- b. Rente en onroerendezaakbelasting;
- c. Onderhoudskosten en vaste lasten;
- d. Leeftijd van het gebouw;
- e. Indeling op basis van de aard van het bedrijf: Bedrijfstype-indeling.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 31 maart 2014, GP 11.721](#)
[artikel 7:319 BW]

Goedkeuring pachtovereenkomst betreffende 4.60.00 ha land in Gelderland.

Bij wijze van voorlichting van partijen overweegt de Centrale Grondkamer nog als volgt.

De taxateurs hebben voor de periode vanaf 1 april 2002 de hoogst toelaatbare pachtprijs getaxeerd op een hoger bedrag van de tussen partijen overeengekomen pachtprijs van

€ 545,00 per hectare per jaar. Dat betekent niet dat verpachtster wat betreft die periode op meer aanspraak kan maken dan de tussen partijen overeengekomen en in zoverre ongewijzigd goed te keuren pachtprijs. Herziening van de pachtprijs van rechtswege ingevolge het eerste lid van artikel 7:333 BW vindt eerst plaats met ingang van het eerstvolgende pachtjaar na goedkeuring door de grondkamer, dan wel, in geval van beroep, door de Centrale Grondkamer. In dit geval vindt dus voor het eerst herziening van rechtswege plaats per 1 april 2014.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.725](#)
[artikel 7:319 BW]

[artikel 16, lid 1 Pachtprizenbesluit 2007]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende de pachtprijs van bedrijfsgebouwen in Overijssel.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.724](#)
[artikel 7:319 BW]

[artikel 16, lid 1 Pachtprizenbesluit 2007]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.719](#)
[artikel 7:319 BW]

[artikel 16, lid 1 Pachtprizenbesluit 2007]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende de pachtprijs van bedrijfsgebouwen in Zeeland.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.718](#)
[artikel 7:319 BW]

[artikel 16, lid 1 Pachtprizenbesluit 2007]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende de pachtprijs van bedrijfsgebouwen in Zeeland.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 februari 2014, GP 11.717](#)
[artikel 7:319 BW]

[artikel 16, lid 1 Pachtprizenbesluit 2007]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende de pachtprijs van bedrijfsgebouwen in Zeeland.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 december 2013, GP 11.714](#)
[artikel 7:319 BW]

[artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 december 2013, GP 11.703](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 december 2013, GP 11.715](#)
[artikel 7:319 BW]

[artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 december 2013, GP 11.713](#)
[artikel 7:319 BW]

[artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 december 2013, GP 11.711](#)
[artikel 7:319 BW]

[artikel 16 Pachtprizenbesluit 2007]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 26 november 2013, GP 11.702](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 november 2013, GP 11.712](#)
[artikel 7:319 BW]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende de tot een boerderij in Gelderland behorende bedrijfsgebouwen en inhoudende een wijziging van de voorwaarden van de pachtovereenkomst en in samenhang daarmee een wijziging van de pachtprijs van de bedrijfsgebouwen.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 4 november 2013, GP 11.722](#)
[artikel 7:319 BW]

[artikel 7:397, lid 1 BW]

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 oktober 2013, GP 11.716](#)
[artikel 7:397, lid 1 BW]

[artikel 37, lid 2 Uitvoeringswet grondkamers]

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 oktober 2013, GP 11.707](#)
[artikel 7: 319 BW]

Goedkeuring pachtvereenkomst betreffende 16.47.70 ha land te Zuid-Holland.

Centraal staat de vraag of tussen partijen met betrekking tot vermeld land een pachtvereenkomst bestaat en zo ja, of de overeengekomen tegenprestatie niet hoger is dan de hoogst toelaatbare.

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 oktober 2013, GP 11.710](#)
[artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet]

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

Tussenbeschikking

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

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

Volgt taxatie pacht prijs door deskundigen.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 oktober 2013, GP 11.709](#)
[artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet]

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

Tussenbeschikking

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

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

Volgt taxatie pacht prijs door deskundigen.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 oktober 2013, GP 11.708](#)
[artikel 158, lid 1 Landinrichtingswet]

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

Tussenbeschikking

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

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

Grondkamer in de rede dat zij daarbij mede acht zullen slaan op de regionorm voor de gemeente [...] van f 840,00 per ha per jaar (regionorm 3a).

Volgt taxatie pacht prijs door deskundigen.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 september 2013, GP 11.720](#)
[artikelen 390 en 391 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering]

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

De Uitvoeringswet grondkamers kent het rechtsmiddel van herroeping niet. Het gesloten stelsel van rechtsmiddelen -een uitgangspunt dat niet alleen in het burgerlijk procesrecht maar ook in het bestuursrecht geldt- en meer in het algemeen het beginsel van rechtszekerheid verzet zich ertegen dat een rechterlijke beslissing die tussen partijen rechtskracht heeft verkregen, die kracht naderhand zou kunnen verliezen zonder dat daarvoor een wettelijke grondslag valt aan te wijzen.

Ten onrechte veronderstelt verzoeker dat artikel 390 e.v. van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering op procedures bij de grondkamer, althans de Centrale Grondkamer, van toepassing zouden zijn. De Centrale Grondkamer wijst op het opschrift van Boek I van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering waarvan artikel 390 e.v. deel uitmaken, namelijk: "De wijze van procederen voor de rechtbanken, de hoven en de Hoge Raad". De Centrale

Grondkamer maakt geen deel uit van genoemde colleges. Omdat artikel 46 van de Uitvoeringswet grondkamers de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) buiten toepassing verklaart, biedt de herzieningsmogelijkheid van die wet (artikel 8:88 Awb) evenmin een mogelijkheid in de onderhavige procedure. Verzoeker kan in zijn verzoek niet worden ontvangen.

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

wrakingsverzoek ontvangen.

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

Verzoeker is niet-ontvankelijk in zijn verzoek.

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 15 mei 2012 en 2 september 2013,](#)
GP 11.683 en GP 11.684

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

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

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

Tussenbeschikking d.d. 15 mei 2012

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

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

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

Uit artikel 1, achtste gedachtestreepje, Pachtprizenbesluit 2007 vloeit voort dat de omschrijving van het gebruik van het desbetreffende land in de tussen partijen bestaande pachtovereenkomst voor de

bepaling van voormelde vrije verkeerswaarde in beginsel niet relevant is.

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

Volgt taxatie door deskundigen.

Eindbeschikking d.d. 2 september 2013

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

De Centrale Grondkamer volgt in de gegeven omstandigheden deskundigen.

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 juli 2013, GP 11.700](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pacht prijs van 5.37.70 ha bouwland in Zeeland.

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 juli 2013, GP 11.699](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pacht prijs van 6.17.00 ha bouwland in Zeeland.

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 juli 2013, GP 11.698](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pacht prijs van 6.17.90 ha bouwland in Zeeland.

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

transacties en verrichten de daarvoor noodzakelijke aanvullende kadastrale recherche (kadastrale uittreksels, plankaartjes en zo nodig leveringsakten).

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 juli 2013, GP 11.697](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van 6.52.50 ha bouwland in Zeeland.

Met betrekking tot de volgorde van behandeling door de grondkamer van de bij haar ingekomen verzoeken bevat de Uitvoeringswet grondkamers geen voorschriften. Nu ook anderszins daarop geen wettelijke voorschriften van toepassing zijn en verpachter evenmin heeft gesteld noch anderszins is

gebleken dat hij dientengevolge in zijn belangen is geschaad, treft de desbetreffende grief van verpachter geen doel.

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 juni 2013, GP 11.705](#)

[artikel 7:319 BW]

[artikel 7:685 BW]

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

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

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

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

zienswijze is in overeenstemming met die zoals verwoord in de beschikking van de Centrale Grondkamer van 8 september 2011, kenmerk GP 11.663.

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

Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer het navolgende.

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

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

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

De Centrale Grondkamer verwierpt het beroep.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 juni 2013, GP 11.704](#)
[artikel 7:397, lid 2 BW]

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

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

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

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

De Centrale Grondkamer wijzigt artikel 4 dienovereenkomstig.

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 29 mei 2012 en 3 juni 2013, GP 11.687](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW)

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

Tussenbeschikking 29 mei 2012

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

“.....

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

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

.....”

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

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

Eindbeschikking d.d. 3 juni 2013

Herziening pachtprijs van de onderhavige percelen land.

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 6 september 2012 en 30 mei 2013, GP 11.689 en GP 11.690](#)

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

[artikel 7:333, lid 3 BW]

Tussenbeschikking d.d. 6 september 2012

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

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

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

Eindbeschikking d.d. 30 mei 2013

Herziening pachtprijs in de onderhavige pachtovereenkomst.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 december 2012, GP 11.701](#)

[artikel 7:325, lid 4 BW]

[artikel 36, lid 3 Uitvoeringswet grondkamers]

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

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

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

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer moet voormelde door partijen overeengekomen koopprijs in de gegeven omstandigheden worden aangemerkt als een koopprijs van genoemd land in pachtvrije toestand, hetgeen overigens als zodanig door pachter in de stukken noch anderszins is bestreden. Het ligt dan ook in de rede dat de koper van dit land als gevolg van de betaling van een dergelijke koopprijs na aankoop daarvan de vrije beschikking daarover wenste te hebben dan wel in voorkomende gevallen het gebruik daarvan slechts voor een concrete korte periode, in casu één jaar, aan een ander, in casu de voormalige eigenaar, af wilde staan middels een daartoe strekkende pachtovereenkomst. Voormelde omstandigheden zijn dientengevolge naar het oordeel van de Centrale Grondkamer aan te merken als bijzondere omstandigheden als bedoeld in artikel 7:324, lid 4 BW, welke de goedkeuring van de overeengekomen korte duur rechtvaardigen, terwijl de algemene belangen van de landbouw daardoor niet worden geschaad.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 26 november 2012, GP 11.686](#)
[artikel 7:319 BW]

[artikel 36, lid 1 Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel 37, lid 2 Uitvoeringswet grondkamers]

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 5 november 2012, GP 11.682](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

Tussenbeschikking 12 april 2012

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

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

Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer het volgende.

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

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

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

Uit de stukken, waaronder die in eerste aanleg, blijkt dat de grondkamer bij haar (onherroepelijke) beschikking van 11 januari 2001 de door partijen in een door hen getekende pachtwijzigings-overeenkomst, houdende een wijziging van de pacht prijs van de onderhavige hoeve ingevolge de op 31 oktober 1998 in werking getreden wijziging van het Pacht normen besluit 1995 heeft gewijzigd.

Aan deze beschikking van de grondkamer ligt een door een deskundige van de grondkamer aan haar uitgebracht taxatierapport ten grondslag, waarin de pachtprijs van de bedrijfsgebouwen -zulks in afwijking van de door partijen overeengekomen pachtprijs- is getaxeerd.

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

Ingevolge artikel 7:333, lid 1 juncto lid 4 BW is de pachtprijs van de onderhavige bedrijfsgebouwen met toepassing van artikel 20, lid 1 van het op 1 september 2007 in werking getreden Pachtprizen-besluit 2007 juncto artikel 4 van de Uitvoeringsregeling pacht met ingang van 1 mei 2008 van rechtswege gewijzigd (verhoogd) met 15,25%. Vervolgens is met ingang van 1 september 2009 een wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007 c.a. in werking getreden, als gevolg waarvan voormelde pachtprijs van rechtswege met ingang van 1 mei 2010 is gewijzigd (verhoogd) met 3,24%.

In voornoemde regelingen is niet met zoveel woorden vermeld dat de daarin opgenomen wijziging van de pachtprijs van bedrijfsgebouwen van rechtswege enkel geldt bij gelijkblijvende doelmatigheid van die bedrijfsgebouwen. Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer moet echter worden verondersteld dat zulks wel de bedoeling van de wetgever is geweest omdat, indien hier niet van zou worden uitgegaan, dit tot gevolg zou hebben dat de pachtprijs van bedrijfsgebouwen zou stijgen naar mate deze ouder en diensgevolge veelal minder doelmatig zouden worden.

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

Eindbeschikking 5 november 2012

Taxatie van pachtprijs van tot de onderhavige hoeve behorende bedrijfsgebouwen.

Volgt vernietiging van de beschikking, waarvan beroep.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 oktober 2012, GP 11.693](#)

[artikel 7:397, lid 2 BW]

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 september 2012, GP 11.696](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

In beroep is aan de orde de beantwoording van de aanvraag of de in een eerdere pachtwijzigingsovereenkomst door partijen overeengekomen pachtprijs een afstand inhoudt van hun recht om aan de

grondkamer herziening te verzoeken en zich mitsdien niet verdraagt met het inleidend verzoek van verpachtster in deze procedure.

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

Een en ander brengt de Centrale Grondkamer tot het oordeel dat in de gegeven omstandigheden de redelijkheid en billijkheid geen herziening van de onderhavige pachtprijs zoals door verpachtster

gevraagd verlangen, terwijl deze evenmin door gewijzigde omstandigheden wordt gerechtvaardigd. Dientengevolge moet het inleidend verzoek van verpachtster alsnog worden afgewezen.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 september 2012, GP 11.695](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 36, lid 3 Uitvoeringswet grondkamers]

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 september 2012, GP 11.688](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 september 2012, GP 11.689 en GP 11.690](#)

[artikel 7:333, lid 3 BW]

[artikel 34, lid 2 Uitvoeringswet grondkamers]

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

Tussenbeschikking

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

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

Gelet op het feit dat (mede)verpachters hun bezwaren tegen de litigieuze beschikking in beroep kenbaar hebben kunnen maken en de hierna te nemen beslissing, zijn zij door de door hen beweerde

onjuiste handelwijze van de grondkamer evenwel niet zodanig in hun procesbelang geschaad dat enkel dientengevolge de bestreden beschikking niet in stand kan blijven. Voor zover de

(mede)verpachters door de grondkamer ten onrechte niet zijn gehoord, is dat in de onderhavige procedure in beroep hersteld. De desbetreffende grief van verpachters treft dan ook geen doel.

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.677](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.676](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.675](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.674](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.673](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.672](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.671](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.670](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.669](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.668](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 augustus 2012, GP 11.667](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 11 juni 2012, GP 11.681](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 2 Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 2a Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 3 Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 3 Uitvoeringsregeling Pacht]

[artikel 4 Uitvoeringsregeling Pacht]

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

Tussenbeschikking d.d. 20 december 2011

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

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

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

Eindbeschikking d.d. 11 juni 2012

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.661](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

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

Tussenbeschikking d.d. 19 januari 2012

Blijkens artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprizenbesluit 2007 wordt onder vrije verkeerswaarde verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt

tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

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

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

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

Eindbeschikking d.d. 29 mei 2012

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.660](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

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

Tussenbeschikking d.d. 19 januari 2012

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

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

ingeschakelde deskundigen. Indien geen vergelijkingstransacties als vorenbedoeld beschikbaar zijn, moet in de desbetreffende beschikking, dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van

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

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

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

Eindbeschikking d.d. 29 mei 2012

Volgt bevestiging van de bestreden beschikking.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.659](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

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

Tussenbeschikking d.d. 19 januari 2012

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

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

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

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

Eindbeschikking d.d. 29 mei 2012

Volgt bevestiging van de bestreden beschikking.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.658](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

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

Tussenbeschikking d.d. 19 januari 2012

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

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

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

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

Eindbeschikking d.d. 29 mei 2012

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.657](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

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

Tussenbeschikking d.d. 19 januari 2012

Blijkens artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprizenbesluit 2007 wordt onder vrije

verkeerswaarde verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

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

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

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

Eindbeschikking d.d. 29 mei 2012

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 mei 2012, GP 11.687](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

Tussenbeschikking

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

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

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

“

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 mei 2012, GP 11.683 en GP 11.684](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprijzenbesluit 2007]

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

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

Tussenbeschikking

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

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

Anders dan pachter kennelijk veronderstelt zijn de eventuele vòòr 1 november 1977 door hem of zijn rechtsvoorgangers voor hun rekening aan het onderhavige land aangebrachte veranderingen en verbeteringen als gevolg van voormelde (nieuwe) pachtovereenkomst tussen partijen daarvan

onderdeel geworden en dienen derhalve bij de bepaling van de onderhavige pachtprijs en in dat verband ook bij de bepaling van de vrije verkeerswaarde van dat land wel te worden betrokken.

Uit artikel 1, achtste gedachtestreepje, Pachtprizenbesluit 2007 vloeit voort dat de omschrijving van het gebruik van het desbetreffende land in de tussen partijen bestaande pachtovereenkomst voor de

bepaling van voormelde vrije verkeerswaarde in beginsel niet relevant is.

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

Volgt taxatie door deskundigen.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 12 april 2012, GP 11.682](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

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

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

Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer het volgende.

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

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

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

Uit de stukken, waaronder die in eerste aanleg, blijkt dat de grondkamer bij haar (onherroepelijke) beschikking van 11 januari 2001 de door partijen in een door hen getekende pachtwijzigings-overeenkomst, houdende een wijziging van de pachtprijs van de onderhavige hoeve ingevolge de

op 31 oktober 1998 in werking getreden wijziging van het Pachtnormenbesluit 1995 heeft gewijzigd.

Aan deze beschikking van de grondkamer ligt een door een deskundige van de grondkamer aan haar uitgebracht taxatierapport ten grondslag, waarin de pachtprijs van de bedrijfsgebouwen -zulks in afwijking van de door partijen overeengekomen pachtprijs- is getaxeerd.

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

Ingevolge artikel 7:333, lid 1 juncto lid 4 BW is de pachtprijs van de onderhavige bedrijfsgebouwen met toepassing van artikel 20, lid 1 van het op 1 september 2007 in werking getreden Pachtprizen-besluit 2007 juncto artikel 4 van de Uitvoeringsregeling pacht met ingang van 1 mei 2008 van rechtswege gewijzigd (verhoogd) met 15,25%. Vervolgens is met ingang van 1 september 2009 een wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007 c.a. in werking getreden, als gevolg waarvan voormelde pachtprijs van rechtswege met ingang van 1 mei 2010 is gewijzigd (verhoogd) met 3,24%.

In voornoemde regelingen is niet met zoveel woorden vermeld dat de daarin opgenomen wijziging van de pachtprijs van bedrijfsgebouwen van rechtswege enkel geldt bij gelijkblijvende doelmatigheid van die bedrijfsgebouwen. Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer moet echter worden verondersteld dat zulks wel de bedoeling van de wetgever is geweest omdat, indien hier niet van zou worden uitgegaan, dit tot gevolg zou hebben dat de pachtprijs van bedrijfsgebouwen zou stijgen naar mate deze ouder en diensgevolge veelal minder doelmatig zouden worden.

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 februari 2012, GP 11.679](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 2, lid 2 Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 2a, lid 2 Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 21, Pachtprizenbesluit 2007]

De grondkamer heeft in haar beschikking, waarvan beroep, terecht overwogen dat volgens jurisprudentie van de Centrale Grondkamer (GP 11.553, [verpachtster]/[pachter], d.d. 19 juni 2006) bij het bepalen van de hoogst toelaatbare pachtprijs in de onderhavige pachtovereenkomst onderscheid dient te worden gemaakt tussen het voordien tussen partijen reeds verpachte object enerzijds en het daaraan door partijen middels voormelde pachtwijzigingsovereenkomst toegevoegde land ten aanzien waarvan zij nog niet eerder een pachtverhouding met elkaar hadden anderzijds. Een en ander vloeit voort uit artikel 4, lid 1 van het Pachtnormenbesluit 1995 waarin is bepaald dat, indien partijen voor de eerste maal een pachtovereenkomst sluiten met betrekking tot land zonder woningen of andere opstallen, de hoogst toelaatbare pachtprijs 2% van de vrije verkeerswaarde van dat land is met dien verstande dat de pachtprijs niet meer bedraagt dan de desbetreffende regionorm.

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

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

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

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

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

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

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

De minister heeft de Tweede Kamer toegezegd te zullen voorzien in een plafond gerelateerd aan de regionorm. Zo wordt voorkomen dat de pachtprizen voor bestaande overeenkomsten verder uit de pas gaan lopen. Voor bestaande overeenkomsten wordt de maximumnorm 110% van de regionorm, voor zover als gevolg van toepassing van het veranderpercentage de pachtprijs boven 110% van de regionorm uitkomt. Voor overeenkomsten waarvoor al een pachtprijs geldt die hoger is dan 110% van de regionorm geldt dat toepassing van het veranderpercentage niet tot een verdere stijging van

de pachtprijs mag leiden. De pachtprijs blijft dan gelijk aan de geldende pachtprijs. Alleen als toepassing van het veranderpercentage tot een verlaging van de pachtprijs leidt, wordt de pachtprijs naar beneden bijgesteld (artikel I, onderdeel A). Aftopping van de pachtprijs voor de laatstgenoemde categorie overeenkomsten tot 110% van de regionorm zou immers een onevenredige benadeling van de verpachter betekenen.

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

Aldus volgt uit de wetsgeschiedenis dat de strekking van artikel 2a Pachtprizenbesluit 2007 is om tegen te gaan dat de pachtprizen van pachtovereenkomsten die op 31 augustus 2007 reeds bestonden en pachtovereenkomsten die op of na 1 september 2007 zijn ingegaan meer dan 10% van elkaar verschillen. In verband met die strekking voorzag (en voorziet ook het huidige) artikel 2a Pachtprizenbesluit 2007 in de "aftopping" van de pachtprijs van pachtovereenkomst die op 31 augustus 2007 reeds bestonden, voor zover toepassing van het veranderpercentage van artikel 2, lid 2 Pachtprizenbesluit 2007 zou leiden tot een prijs die meer dan 10% hoger is dan de regionorm van artikel 2, lid 1 Pachtprizenbesluit 2007. Uit de wetsgeschiedenis volgt verder dat door de Minister onder ogen is gezien dat het geval zich kan voordoen dat de tussen partijen op grond van een op 31 augustus 2007 reeds bestaande pachtovereenkomst geldende pachtprijs reeds

voorafgaand aan de inwerkingtreding van artikel 2a Pachtprizenbesluit 2007 meer dan 10% hoger dan de bedoelde regionorm kan zijn geweest. Voor dat geval heeft de Minister gekozen voor een "regel van overgangsrecht" die voorziet in "bevriezing" van de tussen partijen geldende pachtprijs, tot het moment dat eventueel een negatief veranderpercentage ertoe leidt dat alsnog het verschil tussen deze pachtprijs en de regionorm ten hoogste 10% gaat bedragen.

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

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

Consequentie van de hiervoor bedoelde uitleg van de verhouding tussen artikel 2a Pachtprizenbesluit 2007 en artikel 21 van dat besluit, is dat de grondkamer, en in hoger beroep de Centrale Grondkamer, zich behalve van de hoogst toelaatbare pachtprijs ook rekenschap dient te geven van de hoogte van de tussen partijen tot het moment van herziening geldende pachtprijs. Voor de berekening van de tussen partijen tot het moment van herziening geldende pachtprijs is bepalend de eerder tussen partijen overeengekomen en destijds door de grondkamer goedgekeurde pachtprijs, zoals vervolgens gewijzigd overeenkomstig de veranderpercentages van de opeenvolgende pachtnormen. Anders dan voor de berekening van de hoogst toelaatbare pachtprijs, behoeft voor de berekening van de tussen partijen geldende pachtprijs geen rekening te worden gehouden met het maximum van 2% van de vrije verkeerswaarde (thans artikel 3 Pachtprizenbesluit 2007). Strekking van de normen die gelden voor de periodieke wijziging van de tussen partijen geldende pachtprijs is dat partijen zoveel mogelijk zelfstandig en eenduidig de nieuwe tussen hen geldende pachtprijs kunnen berekenen. In verband met die strekking en met het oog op het beginsel van rechtszekerheid moet worden aangenomen dat, indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming bereiken, de pachter die meent dat de

pachtprijs na toepassing van het toepasselijke veranderpercentage meer bedraagt dan 2% van de vrije verkeerswaarde, bij de grondkamer om herziening van de pachtprijs moet verzoeken (artikel 7:333, lid 2 of 3 BW) en dat tot dat moment de prijs geldt zoals die met toepassing van het veranderpercentage kan worden berekend. Voor deze uitleg van het Pachtprizenbesluit 2007 pleit bovendien dat aldus in een procedure bij de pachtrecter over beweerdelijk achterstallige pacht de tussen partijen geldende pachtprijs eenduidig kan worden bepaald, zonder dat het nodig is om een deskundige te benoemen die de vrije verkeerswaarde van het gepachte in de relevante jaren zou moeten bepalen. Uiteraard is een gang naar de grondkamer niet nodig indien partijen minnelijk overeenstemming bereiken over de invloed van de vrije verkeerswaarde op de tussen hen geldende pachtprijs.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP 11.661](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

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

Tussenbeschikking:

Blijkens artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprizenbesluit 2007 wordt onder vrije

verkeerswaarde verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP 11.660](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

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

Tussenbeschikking:

Blijkens artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprizenbesluit 2007 wordt onder vrije

verkeerswaarde verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP 11.659](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

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

Tussenbeschikking

Blijkens artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprizenbesluit 2007 wordt onder vrije

verkeerswaarde verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dient zich bij de bepaling van de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te oriënteren op de desbetreffende waarde van vergelijkbare objecten en daartoe -indien en voor zover beschikbaar- de in de openbare registers geregistreerde verkooptransacties van vergelijkbare objecten te raadplegen. De uitkomsten van een ander dienen concreet en kenbaar voor partijen te worden verwoord in de desbetreffende beschikking dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van de door de grondkamer, dan wel de Centrale Grondkamer, ingeschakelde deskundigen. Indien geen vergelijkingstransacties als vorenbedoeld beschikbaar zijn, moet in de desbetreffende beschikking, dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van deskundigen, worden aangegeven op welke -andere- wijze de daarin vermelde waardering tot stand is gekomen. Weliswaar kan bij een taxatie als hier bedoeld ook een rol spelen de intuïtieve inschatting van deskundigen, maar dat neemt niet weg dat deskundigen gehouden zijn om hun oordeel over de vrije verkeerswaarde zoveel mogelijk te objectiveren en aldus zoveel als mogelijk inzicht te geven in

de wijze waarop de taxatie tot stand is gekomen en aldus die taxatie voor partijen en voor de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, aanvaardbaar en controleerbaar te maken. De hiervoor bedoelde maatstaf sluit aan bij de maatstaf die de Centrale Grondkamer in haar beschikking van 14 januari 2005, V 1680, heeft geformuleerd voor een taxatie van de werkelijke waarde in de zin van artikel 56c, lid 2 van de Pachtwet (oud), welke bepaling grotendeels overeenstemt met het huidige artikel 7:379, lid 2 BW.

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP 11.658](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

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

Tussenbeschikking:

Blijkens artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprizenbesluit 2007 wordt onder vrije

verkeerswaarde verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 januari 2012, GP 11.657](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 7:379, lid 2 BW]

[artikel 1, achtste gedachtestreepje Pachtprizenbesluit 2007]

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

Tussenbeschikking:

Blijkens artikel 1, achtste gedachtestreepje van het Pachtprizenbesluit 2007 wordt onder vrije

verkeerswaarde verstaan: waarde van land in onverpachte staat die overeenstemt met de prijs bij voortgezet agrarisch gebruik, en die tot stand komt als redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan, waarbij de investeringen van de pachter buiten beschouwing worden gelaten.

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2012, GP 11.685](#)

[artikel 7:397, lid 1 BW]

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

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

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

“De navolgende bijzondere voorwaarden zijn overeengekomen:

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

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

Mede gelet op het bepaalde in artikel 7:397, lid 1 juncto artikel 7:319, lid 1 sub f BW heeft naar het oordeel van de Centrale Grondkamer de grondkamer terecht en op juiste gronden artikel 5

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2012, GP 11.666](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2012, GP 11.665](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 12 januari 2012, GP 11.656](#)
[artikel 7:319 BW]

[artikel 2, lid 2 Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 2a, lid 1 Pachtprizenbesluit 2007]

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

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

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

Voorts bepaalt artikel 3 van het Pachtprizenbesluit 2007, zoals laatstelijk gewijzigd, dat indien de op de hiervoor vermelde wijze bepaalde pachtprijs meer bedraagt dan 2% van de vrije

verkeerswaarde van het desbetreffende land, dan 2% van die waarde voor het desbetreffende land als hoogst toelaatbare pachtprijs geldt.

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 december 2011, GP 11.681](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 2 Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 2a Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 3 Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 3 Uitvoeringsregeling Pacht]

[artikel 4 Uitvoeringsregeling Pacht]

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

Tussenbeschikking

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 december 2011, GP 11.680](#)

[artikel 7: 397, lid 1 BW]

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

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

De Centrale Grondkamer overweegt dat in artikel 22, lid 2 van de pachtovereenkomst enkel vaste bedragen per dag zijn vermeld, welke in relatie tot de door partijen overeengekomen pachtprijs

hoog zijn. Een en ander heeft -bij ongewijzigde goedkeuring- tot gevolg dat pachter in die gevallen waarin de werkelijke kosten als gevolg van zijn verzuim lager zouden zijn dan die berekend met inachtneming van vorenbedoelde bedragen, in ieder geval laatstbedoeld bedrag aan verpachter verschuldigd zou zijn. Bovendien is de Centrale Grondkamer met de grondkamer van oordeel dat de door haar gewijzigde bedragen als een voldoende aansporing voor pachter moeten worden geacht om zich aan de in voormeld artikel 22, lid 1 van de Algemene Voorwaarden bedoelde verplichtingen te houden.

De Centrale Grondkamer is voorts met de grondkamer van oordeel dat ook aan de indexering van de boetebedragen goedkeuring moet worden onthouden.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 december 2011, GP 11.646](#)
[artikel 7: 319 BW]

Eindbeschikking d.d. 20 december 2011

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

De Centrale Grondkamer wijzigt de overeengekomen pachtprijs.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2011, GP 11.653](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 november 2011, GP 11.641](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

De pacht prijs van de woning is door deskundigen bepaald door toepassing van het puntenstelsel agrarische bedrijfswoningen naar de normen 2001 en de uitkomst daarvan te verhogen met de te dezen toepasselijke percentages ingevolge het Pacht prijzenbesluit 2007 en vervolgens ingevolge de normen van 2009. Deskundigen hebben hierbij aangetekend dat zij van mening zijn dat het aldus berekende bedrag naar redelijkheid en billijkheid als te laag moet worden aangemerkt en dat zij de Centrale Grondkamer adviseren om de pacht prijs van de onderhavige woning in de gegeven omstandigheden te bepalen op € 2.000,00 per jaar. Ter zitting is gebleken dat deskundigen zich hierbij

hebben gebaseerd op vaste jurisprudentie van de Centrale Grondkamer die als uitgangspunt hanteert dat het redelijk en billijk is dat de pacht prijs van een agrarische bedrijfswoning op een zodanig bedrag wordt bepaald dat de eigenaar/verpachter in ieder geval de in verband met die bedrijfswoning op hem rustende vaste lasten betreffende de instandhouding daarvan, daaronder begrepen de kosten van groot onderhoud, de assurantiepremie en de WOZ-heffing, vergoed krijgt van pachter middels de pacht prijs daarvan. Een en ander kan tot gevolg hebben dat de pacht prijs van een agrarische bedrijfswoning op een hoger bedrag moet worden bepaald dan op het bedrag dat berekend is met toepassing van het desbetreffende puntenstelsel voor agrarische bedrijfswoningen.

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 november 2011, GP 11.655](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 1 Pacht prijzenbesluit 2007]

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 november 2011, GP 11.652](#)

[artikel 7:319 BW]

[artikel 46 Uitvoeringswet grondkamers]

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

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

de daarin door partijen vermelde ingangsdatum van de pacht overeenkomst.

De door beide partijen aangegeven wijziging van de ingangsdatum van de onderhavige pacht overeenkomst brengt mede dat ingevolge artikel 7: 319, lid 1, sub a BW (artikel 19, lid 1, sub a van de Pachtwet oud) door de grondkamer, en eventueel in beroep door de Centrale Grondkamer, nagegaan dient te worden of de door partijen met ingang van die gewijzigde ingangsdatum overeengekomen pacht prijs de dan geldende hoogst toelaatbare pacht prijs niet te boven gaat.

Teneinde partijen de mogelijkheid van een beoordeling hiervan in twee instanties niet te ontnemen zal de Centrale Grondkamer de zaak terugwijzen naar de grondkamer om daarop met inachtneming

van het hiervoor overwogene opnieuw te beslissen.

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2011, GP 11.632 en GP 11.633](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2011, GP 11.630](#)

[artikel 7:319 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2011, GP 11.629](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2011, GP 11.628](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2011, GP 11.627](#)
[artikel 7:319 BW]

[artikel 4, lid 1 Pachtnormenbesluit 1995]

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

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

Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer in navolging van haar beschikking van 19 juni 2006, GP 11.553, (Beheerstichting Drie Gasthuizen/Sloot-Ebskamp c.s.), Agr.r. 2007, blz. 216/217, dat artikel 4, eerste lid van het Pachtnormenbesluit 1995, zoals destijds van toepassing, bepaalt dat indien partijen voor de eerste maal een pachtovereenkomst sluiten met betrekking tot land zonder woningen of andere opstallen, de hoogste toelaatbare pachtprijs 2% van de vrije verkeerswaarde van dat land bedraagt met dien verstande dat de pachtprijs niet meer bedraagt dan de desbetreffende regionorm. In de bijbehorende Nota van Toelichting is dienaangaande vermeld dat voor nieuwe pachtovereenkomsten geldt dat direct een pachtprijs van 2% van de vrije verkeerswaarde kan worden toegepast. Onder een nieuwe pachtovereenkomst wordt verstaan een pachtovereenkomst tussen partijen die nog niet eerder een pachtverhouding met elkaar hadden ten aanzien van een bepaald stuk land. Onder een partij wordt tevens verstaan de echtgenoot, de bloed- en aanverwanten in rechte lijn en de pleegkinderen van die partij. Ook hier geldt dat indien 2% van de vrije verkeerswaarde meer is dan de regionale pachtnorm, de regionale pachtnorm als hoogst toelaatbare pachtprijs geldt. Het hiervoor overwogene brengt mede dat in casu onderscheid moet worden gemaakt tussen de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs van het tussen partijen voordien reeds verpachte pachtobject en het daaraan door partijen in 1997 middels een mondelinge pachtovereenkomst en met ingang van 22 februari 2007 middels een de pachtwijzigingsovereenkomst toegevoegde perceel 059K ten aanzien waarvan zij nog niet eerder een pachtverhouding met elkaar hadden. De hoogst toelaatbare pachtprijs van laatstgenoemd toegevoegd perceel moet bepaald worden met toepassing van artikel 4, eerste lid van het Pachtnormenbesluit 1995 voornoemd, terwijl de hoogst toelaatbare pachtprijs van het eerder genoemde tussen partijen reeds verpachte pachtobject bepaald moeten worden aan de hand van artikel 2, derde lid van het Pachtnormenbesluit 1995, zoals te dezen van toepassing.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.678](#)
[artikel 36, lid 1, Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel 44 Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel 12 e.v. Uitvoeringsbesluit pacht]

[artikel 25, lid 1 en 2 Uitvoeringswet grondkamers]

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

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

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

verplicht een afschrift van het rapport van het onderzoek aan partijen toe te zenden (zie thans artikel 25, leden 1 en 2 van de Uitvoeringswet grondkamers en voorheen artikel 95, leden 1 en 2 van de Pachtwet). Dit geval heeft zich hier niet voorgedaan.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.664](#)
[artikel 7:397, lid 1, BW]

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

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer geeft artikel 9, lid 6 van de onderhavige pacht-overeenkomst verpachtster het recht om, indien zij hiervoor een gerede aanleiding heeft, het daarin aangegeven bodemonderzoek op kosten van pachter te laten uitvoeren. Voorts is in genoemd artikellid bepaald dat, wanneer meer of andere bodemverontreiniging dan bij aanvang van de pacht wordt geconstateerd en pachter deze niet binnen zes maanden na het eindigen van het gebruik voor eigen rekening en ten genoegen van verpachtster -naar de Centrale Grondkamer begrijpt: door deze eenzijdig naar haar maatstaven te bepalen- heeft gesaneerd, verpachtster de door haar noodzakelijk geachte -naar de Centrale Grondkamer begrijpt: door deze eenzijdig naar haar maatstaven te bepalen- werkzaamheden voor rekening van pachter -naar de Centrale Grondkamer begrijpt: zonder limitering- zal doen verrichten. Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer geeft dit artikellid aan verpachtster de bevoegdheid om bij vermeende wanprestatie van pachter deze, zonder ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst, te verplichten het gepachte ten genoegen van haar in zijn oorspronkelijke staat terug te brengen c.q. dit voor rekening van pachter te laten doen. Dit heeft tot gevolg dat, indien pachter zich in rechte tegen het optreden van verpachtster wil verweren, op hem de bewijslast komt te rusten dat hij geen wanprestatie heeft gepleegd, hoewel volgens de normale regels van het bewijsrecht de wanprestatie moet worden bewezen door de partij, die zich op de wanprestatie beroept. Voorts legt voormeld artikellid aan pachter, indien deze het gepachte niet ten genoegen van verpachtster voor eigen rekening heeft gesaneerd, een éénzijdige, niet met normale pacht-verhoudingen overeenstemmende verplichting om te dulden op. Een en ander brengt de Centrale Grondkamer tot het oordeel dat artikel 9, lid 6 van de onderhavige pachtovereenkomst als buitensporig in de zin van artikel 7:319, lid 1, onder b BW moet worden aangemerkt. Gelet op de samenhang van lid 7 van genoemd artikel van de onderhavige pachtovereenkomst met voornoemd lid 6 daarvan, treft dit lot ook artikel 9, lid 7 voornoemd.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2011, GP 11.643](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 2, lid 1 Pachtprizenbesluit 2007]

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

[artikel 3 Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 4, eerste lid Pachtnormenbesluit 1995]

[artikel 2, derde lid Pachtnormenbesluit 1995]

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

Verpachtster heeft aangevoerd dat het thans tot de onderhavige hoeve behorende perceel land, groot 2.55.00 ha, eerst sedert begin 2003 onderdeel daarvan is zodat – anders dan deskundigen in hun rapport hebben gedaan – de pachtprijs hiervan dient te worden bepaald met toepassing van de pachtnormen van 2001. Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer in navolging van haar beschikking van 19 juni 2006, GP 11.553, (Beheerstichting Drie Gasthuizen/Sloot-Ebskamp c.s.), Agr.r. 2007, blz. 216/217, dat artikel 4, eerste lid van het Pachtnormenbesluit 1995, zoals destijds van toepassing, bepaalt dat indien partijen voor de eerste maal een pachtovereenkomst sluiten met betrekking tot land zonder woningen of andere opstallen, de hoogste toelaatbare pachtprijs 2% van de vrije verkeerswaarde van dat land bedraagt met dien verstande dat de pachtprijs niet meer bedraagt dan de desbetreffende regionorm. In de bijbehorende Nota van Toelichting is dienaangaande vermeld dat voor nieuwe pachtovereenkomsten geldt dat direct een pachtprijs van 2% van de vrije verkeerswaarde kan worden toegepast. Onder een nieuwe pachtovereenkomst wordt verstaan een

pachtovereenkomst tussen partijen die nog niet eerder een pachtverhouding met elkaar hadden ten aanzien van een bepaald stuk land. Onder een partij wordt tevens verstaan de echtgenoot, de bloed- en aanverwanten in rechte lijn en de pleegkinderen van die partij. Ook hier geldt dat indien 2% van de vrije verkeerswaarde meer is dan de regionale pachtnorm, de regionale pachtnorm als hoogst toelaatbare pachtprijs geldt. Het hiervoor overwogene brengt mede dat in casu onderscheid moet worden gemaakt tussen de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs van het tussen partijen voordien reeds verpachte pachtobject en het daaraan door partijen middels de pachtwijzigingsovereenkomst d.d. 13 januari 2003 toegevoegde perceel land ten aanzien waarvan zij nog niet eerder een pachtverhouding met elkaar hadden. De hoogst toelaatbare pachtprijs van laatstgenoemd toegevoegd perceel land moet bepaald worden met toepassing van artikel 4, eerste lid van het Pachtnormenbesluit 1995 voornoemd, terwijl de hoogst toelaatbare pachtprijs van het eerder genoemde tussen partijen reeds verpachte pachtobject bepaald moeten worden aan de hand van artikel 2, derde lid van het Pachtnormenbesluit 1995, zoals te dezen van toepassing.

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

Volgt vernietiging van de beschikking, waarvan beroep.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 september 2011, GP 11.654](#)

[artikel 7:319 BW]

[artikel 3:41 en 42 BW]

[artikel 36, lid 3 Uitvoeringswet grondkamers]

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

Artikel 36, lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers bepaalt dat door de pachter geen beroep kan worden ingesteld, indien de wijziging door de grondkamer ingevolge artikel 7:320 BW betrekking

heeft op verlaging van de overeengekomen pachtprijs. Voormelde bepaling sluit voor de pachtster hoger beroep alleen uit indien - waarvoor naar redelijkheid moet worden gelezen: voor zover als - de grondkamer de pachtprijs heeft verlaagd.

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

Mitsdien is het hoger beroep van pachtster ontvankelijk.

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

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

overeenkomst de onvermijdelijkheid van de wijziging of schrapping van de bedoelde bedingen onder ogen was gezien.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 september 2011, GP 11.663](#)

[artikel 7:319 BW]

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

[artikel 36, lid 1 en 3 Uitvoeringswet grondkamers]

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

De door verpachtster in beroep aangevoerde grief heeft enkel betrekking op de door de grondkamer

ongewijzigd goedgekeurde pachtprijs in de onderhavige pachtwijzigingsovereenkomst.

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

De situatie van artikel 36, lid 1 van de Uitvoeringswet grondkamers is hier naar de letter niet van

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 augustus 2011, GP 11.662](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 36, lid 1 Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel 46 van de Uitvoeringswet grondkamers]

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

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

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

Artikel 46 van de Uitvoeringswet grondkamers bepaalt dat op het bepaalde in deze wet de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing is.

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 augustus 2011, GP 11.644](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 augustus 2011, GP 11.637](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 juni 2011, GP 11.643](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 2, lid 1 Pachtprizenbesluit 2007]

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

[artikel 3 Pachtprizenbesluit 2007]

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

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

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

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

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

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

Mede gelet op het hiervoor overwogene is naar het oordeel van de Centrale Grondkamer mede de strekking van het te dezen toepasselijke artikel 7:333, lid 2 BW om de verpachter de mogelijkheid te bieden om een historisch te lage pachtprijs van land, dat wil zeggen een in het verleden door partijen overeengekomen -en nadien van rechtswege gewijzigde- lagere dan de hoogst toelaatbare pachtprijs, door de grondkamer te laten wijzigen in de actuele hoogst toelaatbare pachtprijs daarvan. Anderzijds biedt dit artikel de pachter de mogelijkheid om door middel van een herzieningsverzoek aan de grondkamer een in het verleden met de verpachter overeengekomen en nadien van rechtswege gewijzigde pachtprijs van land te laten wijzigen in de hoogst toelaatbare pachtprijs daarvan. Aan deze laatste mogelijkheid bestaat niet alleen behoefte in geval van een wijziging van de gebruiks-mogelijkheden van het desbetreffende land, maar ook in geval van een historisch te hoge pachtprijs die bij de toetsing van de pachtovereenkomst door de grondkamer niet is opgemerkt. In dit verband moet worden bedacht dat op grond van artikel 36, lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers en voorheen op grond van artikel 106 Pachtwet tegen een ongewijzigde goedkeuring van de pachtovereenkomst geen beroep openstaat.

Een en ander brengt mede dat, indien de verpachter of de pachter door middel van een verzoek als vorenbedoeld aan de grondkamer verzoekt de pachtprijs van door hem ingevolge een voor

1 september 2007 ingegane pachtovereenkomst verpacht land te herzien tot de hoogst toelaatbare met ingang van een tijdstip na 1 september 2009, derhalve met toepassing van de per 1 september 2009 in werking getreden wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007, de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, deze met inachtneming van het navolgende dient te bepalen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 juni 2011, GP 11.648](#)
[artikel 7:319 BW]

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

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

Volgt bevestiging van de beschikking, waarvan beroep.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 juni 2011, GP 11.647](#)
[artikel 7:319 BW]

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

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

Volgt bevestiging van de beschikking, waarvan beroep.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 27 mei 2011, GP 11.638](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

[artikel 20, lid 1 Uitvoeringsbesluit pacht]

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

Verpachtster heeft geen concrete grieven aangevoerd tegen de door de grondkamer bepaalde pachtprijs maar heeft enkel bezwaar gemaakt tegen de door de grondkamer toegepaste

berekeningssystematiek, zulks met erkenning dat de grondkamer niet anders kon handelen.

Ingevolge artikel 7:327, lid 1 BW worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regelen vastgesteld ten aanzien van de hoogst toelaatbare pachtprijs, te weten laatstelijk het Pachtprizenbesluit 2007 c.a., zoals nadien gewijzigd. Blijkens artikel 36, lid 1 van de Uitvoeringswet grondkamers is de Centrale Grondkamer de beroepsinstantie van beschikkingen van de grondkamers. De Centrale Grondkamer is gebonden aan de wet en is niet bevoegd om de kennelijke grieven van verpachtster betreffende de inhoud van voornoemde regelen ten aanzien van de hoogst toelaatbare pachtprijs te beoordelen.

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 26 april 2011, GP 11.650](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 april 2011, GP 11.651](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

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

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

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

Volgt niet-ontvankelijkverklaring van het door pachter ingestelde beroep.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 april 2011, GP 11.640](#)

[artikel 7:333 lid 2 BW]

[artikel 2, lid 2 Pachtprizenbesluit 2007]

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

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

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

Artikel 25 van het Pachtprizenbesluit 2007 bepaalt dat het Pacht normen besluit 1995 wordt ingetrokken. Het Pacht prizen besluit 2007 is evenwel blijkens het Koninklijk Besluit van 21 mei 2007, Stb 2007, 307, met ingang van 1 september 2007 in werking getreden. Een en ander brengt mede dat het Pacht normen besluit 1995 eerst per 1 september 2007 is ingetrokken en derhalve tot dat tijdstip van kracht blijft.

Dientengevolge moet bij de bepaling van de hoogst toelaatbare pacht prijs in de onderhavige tussen partijen bestaande pacht overeenkomst ingevolge artikel 2, lid 2 van het Pacht prizen besluit 2007 uit worden gegaan van de voordien tussen partijen in die bestaande pacht overeenkomst geldende (hoogst toelaatbare) pacht prijs ingevolge het Pacht normen besluit 1995, zoals gewijzigd met ingang

van 30 oktober 2001. Bedoelde pachtprijs wordt ingevolge artikel 2, lid 1 van laatstgenoemde besluit bepaald door de tussen partijen vastgestelde pachtprijs per ha per jaar (ingevolge het met ingang van 30 oktober 1998 gewijzigde Pachtnormenbesluit 1995) te verhogen met 15% met een maximum van

€ 56,25 per ha per jaar.

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 11 april 2011, GP 11.636](#)
[artikel 7:319 BW]

[artikel 19, lid 1 Pachtprizenbesluit 2007]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 5 april 2011, GP 11.642](#)
[artikel 7:319 BW]

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

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

In verband met de taakverdeling tussen grondkamer en Centrale Grondkamer enerzijds en de pachtrechter anderzijds, moet worden aangenomen dat de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, zich bij de beantwoording van voorvragen zoveel mogelijk dienen te richten naar hetgeen de pachtrechter eventueel reeds tussen partijen heeft overwogen en beslist, onverschillig of de desbetreffende uitspraak reeds kracht van gewijsde heeft verkregen en eveneens onverschillig of het een beslissing in het dictum betreft of in de overwegingen van de uitspraak.

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2011, GP 11.625](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 maart 2011, GP 11.645](#)
[artikel 7:397 BW]

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 15 februari 2011, GP 11.639](#)
[artikel 7:319 BW]

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

De grondkamer heeft in haar bestreden beschikking terecht overwogen dat een pachtovereenkomst door haar niet op grond van artikel 7:319, lid 1 sub e BW kan worden vernietigd op verzoek van een partij. De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, kan een pachtovereenkomst gelet op artikel 7:320, lid 1 BW slechts vernietigen indien ambtshalve toetsing haar op grond van de situatie, zoals die was ten tijde van het aangaan van de overeenkomst, te weten op 1 mei 2002, daartoe aanleiding geeft. In dit verband overweegt de Centrale Grondkamer dat zij eerder bij beschikking van 3 april 1996, GP 11.072 (Hollegien jr./Hermsen), Agr R Pr juni 1996, 10, bij de toepassing van het identieke artikel 5, lid 1 sub e van de Pachtwet (oud) heeft overwogen dat een pachtovereenkomst slechts dan niet voor goedkeuring in aanmerking komt op grond van voormeld

artikel, indien het gepachte naar zijn bestemming niet anders kan worden geëxploiteerd dan met schaden van de algemene belangen van de landbouw. Pachter heeft noch in de procedure in eerste aanleg noch in beroep feiten en/of omstandigheden aangevoerd op grond waarvan de Centrale Grondkamer, gezien naar de situatie op 1 mei 2002, tot een dergelijk oordeel kan komen. Ook anderszins is de Centrale Grondkamer daarvan niet gebleken.

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 februari 2011, GP 11.634](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 februari 2011, GP 11.649](#)

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

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

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

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

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

In het onderhavige geval wist verpachter, naar moet worden aangenomen, kort na 21 december 2010 dat hij met zijn bezwaar bij de grondkamer op het verkeerde adres was. Op dat moment resteerde er redelijkerwijs voor hem nog voldoende tijd om binnen de beroepstermijn bij de Centrale Grondkamer beroep in te stellen. Er bestaat dan ook geen aanleiding om hem met zijn buiten die termijn ter griffie van de Centrale Grondkamer binnengekomen beroepsschrift ontvankelijk te achten.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 december 2010, GP 11.624](#)
[artikel 7:319 BW]

Goedkeuring van pachtwijzigingsovereenkomst inzake een boerderij in Gelderland, totaal groot 15.05.11 ha. Ingevolge deze overeenkomst wordt een werktuigenberging aan de pacht toegevoegd en een ligboxenstal daaraan onttrokken, zulks met wijziging van de pachtprijs.

De grieven van verpachtster betreffen enkel de door de grondkamer gewijzigde (verlaagde) pachtprijs.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 29 november 2010, GP 11.635](#)
[artikel 7:325, lid 4 BW]

Goedkeuring pachtovereenkomst betreffende percelen tuingrond in Noord-Holland, tezamen groot 00.81.40 ha voor de tijd van 13 maanden.

Ingevolge artikel 7:325, lid 4 BW verleent de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, haar goedkeuring aan de kortere duur alleen op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval en indien de algemene belangen van de landbouw daardoor niet worden geschaad. Bij de beoordeling of al dan niet sprake is van bijzondere omstandigheden als vorenbedoeld moet worden onderzocht of de omstandigheden ten tijde van het ingaan van de overeengekomen of beoogde korte duur, in casu derhalve de op 1 januari 2003 bestaande omstandigheden, als zodanig kunnen worden aangemerkt (zie: CG, 14 september 1981, Agr. R. 1982, 3565).

Hieraan doet niet af dat indertijd de desbetreffende pachtovereenkomst nog niet aan de grondkamer ter toetsing was voorgelegd.

De door verpachtster aangevoerde en in de beschikking vermelde omstandigheden kunnen niet worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden als vorenbedoeld.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 23 november 2010, GP 11.631](#)
[artikel 7:333 BW]

Herziening pachtprijs van een perceel tuinland in Noord-Holland, groot 3.65.90 ha.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 november 2010, GP 11.621](#)
[artikel 7:319 BW]
[artikel 2, 2a en 3 Pacht Prijzenbesluit 2007]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende 49.20.09 ha land in Gelderland, houdende wijziging van de persoon van de pachter, alsmede van de oppervlakte van het land en de pachtprijs, zulks met ingang van 1 januari 2009.

Grief van de verpachter betreft enkel de verlaging van de per 1 januari 2009 overeengekomen pachtprijs door de grondkamer.

Deskundigen hebben in hun op verzoek van de Centrale Grondkamer aan haar uitgebrachte taxatierapport niet enkel de pachtprijs van het onderhavige pachtobject met ingang van 1 januari 2009 getaxeerd maar ook die met ingang van 1 januari 2010. Aangezien deze laatste pachtprijs echter niet ter goedkeuring aan de grondkamer en in beroep aan de Centrale Grondkamer is voorgelegd, zal de Centrale Grondkamer hier geen acht op slaan.

In de onderhavige pachtwijzigingsovereenkomst is vermeld dat thans op het gepachte in het kader van de Natuurschoonwet een voor het publiek opengesteld pad is gesitueerd, zoals aangegeven op de aan die overeenkomst gehechte kaart, ten aanzien waarvan partijen zijn overeengekomen om de ligging daarvan in het kader van een binnenkort door verpachter in te dienen herrangschikkings-aanvraag voor de Natuurschoonwet zodanig te wijzigen dat dit opengestelde pad niet langer samenvalt met de toegangsweg naar het erf van pachter. Voorts is in bedoelde pachtwijzigings-overeenkomst vermeld dat (delen van) het gepachte gerangschikt zijn onder de

Natuurschoonwet in verband waarmee (opkomende) pachter geen handelingen zal verrichten die in strijd zijn met de rangschikkingscriteria, zulks met aansprakelijkstelling van (opkomende) pachter in geval van het verrichten door hem van daarmee strijdige handelingen.

Deskundigen hebben voorts in hun rapport -onweersproken- melding gemaakt van de omstandigheid dat voormelde rangschikking onder de Natuurschoonwet van een gedeelte van het gepachte zich onder meer vertaalt in de blijvende aanwezigheid van poelen, sloten, bosschages en bomen.

Mede gelet op de overigens eveneens onweersproken door deskundigen in hun rapport vermelde omschrijving van het gepachte, zulks gezien in samenhang met het door partijen niet bestreden bij het deskundigenrapport gevoegde overzicht met bijbehorende kaart van grondtransacties in de omgeving van het gepachte, komt de Centrale Grondkamer tot de slotsom dat de vrije verkeerswaarde van het land in geschil per 1 januari 2009 bepaald moet worden op € 38.500,00 per ha.

Overweging ten overvloede:

Ingevolge artikel 2, lid 2 van het Pachtprizenbesluit 2007, zoals laatstelijk gewijzigd, wordt bij ministeriële regeling tweejaarlijks voor elk pachtprijsgebied het percentage vastgesteld waarmee de tussen partijen op grond van een bestaande overeenkomst geldende pachtprijs voor land zonder woningen of andere opstallen, wordt gewijzigd. Dit evenwel met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 2a en 3 van het Pachtprizenbesluit 2007, zoals laatstelijk gewijzigd. In de bij vorenbedoelde wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007 behorende Nota van Toelichting is onder meer vermeld dat voor overeenkomsten waarvoor al een pachtprijs geldt die hoger is dan 110% van de regionorm de toepassing van het veranderpercentage niet tot een verdere wijziging van de pachtprijs mag leiden, zodat de pachtprijs dan gelijk blijft aan de geldende pachtprijs.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 september 2010, GP 11.620](#)

[artikel 7:333, lid 2 BW]

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 september 2010, GP 11.618](#)
[artikel 7:333 BW]

Herziening pacht prijs van percelen bouwland in Flevoland, tezamen groot 48.66.30 ha.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 september 2010, GP 11.626](#)
[artikel 7:333, lid 2 BW]

Herziening pacht prijs van een perceel bouwland in Zeeland, groot 15.07.58 ha.

Blijkens de stukken heeft de grondkamer bij haar – onherroepelijke – beschikking van 7 januari 1994, overeenkomstig het door haar deskundige uitgebrachte taxatierapport, de onderhavige pacht prijs gewijzigd en met toepassing van de normen 1992/1994 verlaagd.

Het ligt in de rede dat het thans door pachter in beroep met betrekking tot de externe productie-omstandigheden van het gepachte aangevoerde reeds is verdisconteerd in voormelde waardering. De grondkamer heeft derhalve terecht en op juiste wijze op basis van die waardering de pacht prijs van het onderhavige bouwland, ingaande 1 oktober 2009, bepaald.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 september 2010, GP 11.617](#)
[artikel 7:319 BW]

Goedkeuring (schriftelijk vastgelegde) pacht overeenkomst betreffende een perceel bouwland in Zeeland, groot 3.34.00 ha. Het beroep van verpachter tegen de door de grondkamer verlaagde pacht prijs treft geen doel.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 23 augustus 2010, GP 11.615](#)
[artikel 7: 333 BW]

Herziening pacht prijs van percelen land in Noord-Brabant, tezamen groot 23.18.01 ha.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dienen bij de bepaling van de pacht prijs uit te gaan van het pacht object zoals dat indertijd door verpachter aan pachter ter beschikking is gesteld en dienen de daaraan nadien voor pachters rekening aangebrachte voorzieningen en verbeteringen buiten beschouwing te laten. Zij dienen daarbij voorts uit te gaan van de oppervlakte van het pacht object zoals vermeld in de tussen partijen bestaande pacht overeenkomst.

Deskundigen hebben in hun rapport, in overeenstemming met de door de wetgever beoogde systematiek van het Pacht prijzen besluit 2007 en het daaraan voorafgaande Pacht normen besluit 1995 en de nadien op respectievelijk 31 oktober 1998 en 30 oktober 2001 in werking getreden wijzigingen daarvan, als uitgangspunt genomen de hoogst toelaatbare pacht prijs van de onderhavige percelen land naar de pacht normen van 1992/1994 en daarop de verhogingen van rechtswege toegepast.

De door hen geconstateerde beperkingen in de waterhuishouding van enkele percelen land hebben deskundigen bij hun taxatie van de pacht waarde daarvan naar de pacht normen van 1992/1994 terecht verdisconteerd in de desbetreffende aftrek voor de externe productieomstandigheden.

Zij hebben daarbij in ruime mate gebruik gemaakt van de daartoe in het destijds geldende Pacht normen besluit bestaande mogelijkheden voor een aftrek ter zake. De aftrek werkt daarmee tot heden door.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 1 juli 2010, GP 11.623](#)

[artikel 7: 319 BW]

[artikel 7: 325 BW]

[artikel 7: 333 BW]

[artikel 2, lid 2 Pachtprizenbesluit 2007]

Goedkeuring (schriftelijk vastgelegde) pachtovereenkomst met betrekking tot ongeveer 2 ha landbouwgrond in Noord-Brabant.

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

In voormeld vonnis is door de pachtrechter geen concrete duur van de onderhavige pachtovereenkomst vastgelegd. Dientengevolge geldt deze pachtovereenkomst voor los land ingevolge artikel 7: 325, lid 1 BW voor de duur van zes jaren.

De in artikel 7:325, lid 4 BW bedoelde goedkeuring aan de in lid 3 daarvan genoemde kortere duur kunnen de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, enkel verlenen op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval en indien de algemene belangen van de landbouw daardoor niet worden geschaad. Bij de beoordeling of al dan niet sprake is van bijzondere omstandigheden als vorenbedoeld moet worden onderzocht of de omstandigheden ten tijde van het ingaan van de overeengekomen of beoogde korte duur, in casu derhalve de op 1 november 1986 bestaande omstandigheden, als zodanig kunnen worden aangemerkt (zie: CG, 14 september 1981, Agr. R. 1982, 3565).

In casu heeft verpachter niet, althans onvoldoende, aannemelijk gemaakt dat te dezen op genoemd tijdstip sprake was van bijzondere omstandigheden als vorenbedoeld.

Ingevolge artikel 7:333, lid 1 BW juncto artikel 2, lid 2 Pachtprizenbesluit 2007, zoals nadien gewijzigd, en artikel 1, onder b, Uitvoeringsregeling pacht wordt voornoemde tussen partijen op grond van een bestaande pachtovereenkomst geldende pachtprijs voor land zonder woningen of andere opstallen, in casu ten bedrage van € 454,- per ha per jaar, van rechtswege gewijzigd met + 31% met ingang van 1 november 2009. Dit evenwel met dien verstande dat deze wijziging van de pachtprijs ingevolge artikel 2a respectievelijk artikel 3 Pachtprizenbesluit 2007, zoals nadien gewijzigd, niet mag leiden tot een pachtprijs die hoger is dan 110% van de te dezen toepasselijke regionorm dan wel 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende land. Dit met inachtneming van de in artikel 22 en 23 Pachtprizenbesluit 2007, zoals nadien gewijzigd, vermelde doorberekeningmogelijkheden van (een gedeelte van) de eigenaarslasten door verpachter aan pachters.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 1 juli 2010, GP 11.622](#)

[artikel 7: 348, lid 2 BW]

[artikel 37, lid 2 Uitvoeringswet grondkamers]

Verzoek van pachter om machtiging voor het aanbrengen van een aantal concreet aangegeven "veranderingen aan het gedaante en de inrichting" van de gebouwen van een hoeve in Gelderland.

De enkele omstandigheid dat de inhoud en bewoordingen van het beroepschrift van pachter en diens inleidend verzoek (enige) gelijkenis vertonen brengt nog niet met zich dat het beroepschrift niet voldoet aan artikel 37, lid 2 Uitvoeringswet grondkamers.

Artikel 7:348, lid 1 BW bepaalt dat de pachter niet bevoegd is de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na schriftelijke toestemming van de verpachter, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de pacht zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.

Indien de verpachter de toestemming niet verleent, kan de pachter ingevolge lid 2 van genoemd artikel aan de grondkamer machtiging vragen tot het aanbrengen van de veranderingen.

Een en ander in onderlinge samenhang beziend, komt de Centrale Grondkamer tot de slotsom dat de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, enkel een machtiging als vorenbedoeld kunnen verlenen indien het daartoe strekkende verzoek van de pachter betrekking heeft op het geheel of gedeeltelijk veranderen van de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte. Het ligt in dit verband in de rede om er van uit te gaan dat de bestemming van het gepachte ziet op het door partijen overeengekomen gebruik van het gepachte, terwijl met de inrichting of gedaante van het gepachte wordt bedoeld op de feitelijke gesteldheid van het gepachte.

De door pachter genoemde werkzaamheden betreffen het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan de tot het pachtobject behorende gebouwen, over de aard, omvang en noodzaak waarvan partijen kennelijk van mening verschillen. Voor zover pachter betoogt dat niet alle werkzaamheden tot onderhoud strekken maar gedeeltelijk tot vervanging van onderdelen van de gebouwen die tot de onderhavige hoeve behoren, kan hem dit niet baten, nu hij heeft nagelaten te concretiseren welke van de door hem gewenste werkzaamheden niet tot onderhoud maar tot vervanging als vorenbedoeld strekken.

De uitvoering van voornoemde onderhoudswerkzaamheden kan niet (tevens) worden aangemerkt als een gehele of gedeeltelijke verandering van de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte. De grondkamer heeft derhalve terecht pachter in zijn inleidend verzoek niet-ontvankelijk verklaard.

[Centrale Grondkamer, beschikkingen van 11 november 2009 en 21 juni 2010, GP 11.609](#)

[artikel 7: 333, lid 1 en 4 BW]

[artikel 2, lid 2 Pachtprizenbesluit 2007]

Herziening pachtprijs van een hoeve in Noord-Holland, totaal groot 28.06.50 ha. Het beroep heeft enkel betrekking op de tot de hoeve behorende woningen en bedrijfsgebouwen.

Tussenbeschikking van 11 november 2009

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

In de onderhavige tussen partijen bestaande - reguliere- pachtovereenkomst voor een hoeve, is anders dan in de door pachtster genoemde beschikking van de Centrale Grondkamer van

5 februari 1985, AR 1987, 4007, geen sprake van een uitdrukkelijk overeengekomen vast bedrag als tegenprestatie voor het gebruik van die hoeve voor een concreet overeengekomen periode. Blijkens artikel 3 van de pachtovereenkomst zijn (de rechtsvoorgangers van) partijen zelfs overeengekomen dat telkens vóór het verstrijken van een pachtperiode van drie jaren de pachter of de verpachter aan de grondkamer kan verzoeken de tegenprestatie te herzien, welke wijziging van de tegenprestatie door de grondkamer ingaat met ingang van de nieuwe driejarige pachtperiode. De omstandigheid dat, naar pachtster heeft aangevoerd, door verpachters tot het moment van het indienen van hun inleidend verzoek te dezen nimmer gebruik is gemaakt van deze mogelijkheid tot herziening van de onderhavige pachtprijs, doet hieraan niet af.

Pachtster heeft niet, althans onvoldoende, aannemelijk gemaakt dat de redelijkheid en billijkheid in de gegeven omstandigheden in de weg staan aan een herziening van de pachtprijs in de onderhavige pachtovereenkomst zoals door verpachters verzocht.

De situatie ter plaatse van het pachtobject zal op een nader te bepalen tijdstip door deskundigen worden gezien.

Eindbeschikking van 21 juni 2010

Ingevolge artikel 7:333, lid 1 BW wordt de pachtprijs van land zonder woningen of andere opstallen van rechtswege herzien overeenkomstig de wijziging van de krachtens artikel 7:327, lid 1

BW gegeven regelen. Deze regelen zijn laatstelijk neergelegd in de op 1 september 2009 in werking getreden wijziging van het Pachtprizenbesluit 2007.

Ingevolge artikel 2, lid 2 van het Pachtprizenbesluit 2007, zoals laatstelijk gewijzigd, juncto artikel 7:333, lid 4 BW wordt de geldende pachtprijs van het tot het onderhavige pachtobject behorende land met ingang van 1 mei 2010 gewijzigd met het te dezen toepasselijke veranderpercentage, te weten in casu met -8%. Dit evenwel met dien verstande dat, blijkens artikel 2a, lid 1 van het Pachtprizenbesluit 2007, zoals laatstelijk gewijzigd, vorenbedoelde wijziging van de pachtprijs ten aanzien van land waarvoor een pachtprijs geldt die 10% hoger is dan de pachtprijs, bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Pachtprizenbesluit 2007, zoals laatstelijk gewijzigd, (ook wel "regionorm" genoemd) slechts toepassing vindt voor zover die toepassing niet leidt tot een stijging van de pachtprijs voor het desbetreffende land.

Indien vorenbedoelde wijziging leidt tot een pachtprijs van het desbetreffende land die meer dan 10% hoger is dan vorenbedoelde "regionorm" dan geldt die "regionorm" als hoogst toelaatbare pachtprijs, aldus artikel 2a, lid 2 van het Pachtprizenbesluit 2007, zoals laatstelijk gewijzigd.

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 april 2010, GP 11.613](#)
[artikel 7:333 BW]

Herziening pachtprijs van een hoeve in Noord-Holland, totaal groot 70.07.00 ha.

In geschil is enkel de hoogte van de pachtprijs van de tot de hoeve behorende bedrijfsgebouwen.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 februari 2010, GP 11.616](#)
[artikel 7:319 BW]

[artikel 7:325, lid 4 BW]

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

Voorafgaande aan de onderhavige pachtovereenkomst hebben partijen vanaf 1 maart 2001 een drietal opeenvolgende (huur)overeenkomsten met betrekking tot de kwekerij gesloten.

Deze zijn op 2 september 2007 ter goedkeuring bij de grondkamer ingezonden die vervolgens de overeengekomen pachtprijs in de drie overeenkomsten heeft verlaagd.

De desbetreffende beschikkingen van 19 maart 2008 zijn door de grondkamer naar een adres gezonden waar pachters destijds niet meer woonden.

Op 26 maart 2008 hebben partijen de onderhavige pachtovereenkomst gesloten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 5 januari 2010, GP 11.607](#)
[artikel 7: 333 BW]

Herziening pachtprijs van een perceel land in Zeeland, groot 5.41.20 ha

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 december 2009, GP 11.614](#)
[artikel 7: 325, lid 4 BW]

Verzoek om goedkeuring van overeengekomen pachtduur van één jaar.

Bij de beantwoording van de vraag of in het onderhavige geval sprake is van bijzondere omstandigheden moeten de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, de omstandigheden ten tijde van het ingaan van de overeengekomen of beoogde korte duur van de pachtovereenkomst beoordelen.

Verpachtster heeft zowel in haar inleidend verzoek als in haar beroepschrift, slechts in algemene bewoordingen melding gemaakt van haar (gegronde) verwachting dat zij het betreffende perceel nog slechts voor een korte duur tot haar beschikking heeft. De grondkamer heeft in het dictum van haar vorenbedoelde beschikking uitdrukkelijk vermeld dat uit de desbetreffende eerdere goedkeuring niet mag worden geconcludeerd dat de goedkeuring van de korte duur voor dit pachtobject in de toekomst nogmaals wordt verleend. Mede in het licht hiervan zou een meer concrete onderbouwing van het onderhavige verzoek door verpachtster in de rede hebben gelegen, onder meer wat betreft het vermoedelijke tijdstip waarop zij het perceel voor andere doeleinden nodig heeft.

Geen sprake van bijzondere omstandigheden welke goedkeuring van de korte duur rechtvaardigen.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 november 2009, GP 11.612](#)
[artikel 7: 333, lid 2 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Utrecht, tezamen groot 6.74.40 ha.

De Centrale Grondkamer is van oordeel dat in deze procedure de grief van verpachtster betreffende de in de thans onherroepelijke beschikking van de grondkamer d.d. 1 december 2004 bepaalde pachtprijs van het land in geschil geen doel meer kan treffen. Ook de Centrale Grondkamer zal derhalve te dezen uitgaan van vorenbedoelde –onherroepelijke– bepaling van de pachtprijs door de grondkamer naar de normen van 2001 van het land in geschil.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 november 2009, GP 11.610](#)
[artikel 7: 397, lid 1 BW]

Goedkeuring geliberaliseerde pachtovereenkomst met betrekking tot 2.06.48 ha land in Overijssel.

Artikel 6 van genoemde pachtovereenkomst luidt:

“Bij bestemmingwijziging en/of onteigening kan pachter geen enkele aanspraak maken op welke vorm van schadevergoeding dan ook.”

De grondkamer heeft hieraan goedkeuring onthouden.

Hiertegen is grief van verpachter gericht.

De Centrale Grondkamer overweegt dienaangaande dat de in artikel 7:377, lid 3 BW bedoelde schadeloosstelling voor het geval dat de pachtovereenkomst wordt ontbonden in verband met een door de verpachter te realiseren bestemmingswijziging met de in artikel 42a Onteigeningswet bedoelde schadeloosstelling nauw samen hangt. De strekking van artikel 7:377, lid 3 BW is immers om de pachter in dezelfde positie te brengen als wanneer op de voet van artikel 42a Onteigeningswet onteigening van het gepachte zou hebben plaatsgehad. Volgens artikel 7:399 BW kan niet van artikel 7:377 BW ten nadele van de pachter worden afgeweken. In het verlengde daarvan moet worden aangenomen dat in een pachtovereenkomst, daaronder begrepen een pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397, lid 1 BW, niet kan worden bedongen dat in geval van bestemmingswijziging en/of onteigening de pachter geen enkele aanspraak kan maken op welke vorm van schadevergoeding dan ook.

Voor zover al geen sprake is van een bepaling in strijd met titel 5 van boek 7 BW als bedoeld in artikel 7:319, lid 1, sub f BW, is in ieder geval sprake van een buitensporigheid als bedoeld in lid 1, sub b van voormeld artikel.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 oktober 2009, GP 11.587](#)

[artikel 7: 319 BW]

[artikel 36, lid 1, Uitvoeringswet grondkamers]

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

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

Tussenbeschikking d.d. 12 januari 2009:

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

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

Beschikking d.d. 21 oktober 2009:

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 oktober 2009, GP 11.603](#)

[artikel 7:319 BW]

[artikel 17 Pachtprizenbesluit 2007]

[artikel 16, lid 1 Pachtprizenbesluit 2007]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst waarbij een casco aardappelbewaring als gevolg van het verstrijken van de termijn zoals vermeld in de desbetreffende overeenkomst ingevolge artikel 6, lid 4 van het Pachtnormenbesluit aan het pachtoject is toegevoegd, zulks met aanpassing van de pachtprijs.

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 27 augustus 2009, GP 11.600](#)

[artikel 7: 333 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Zeeland, tezamen groot 14.78.30 ha.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 juli 2009, GP 11.602](#)

[artikel 7: 333 BW]

Herziening pachtprijs van percelen land in Gelderland, tezamen groot 7.99.40 ha.

De Centrale Grondkamer heeft – evenals de grondkamer – de (hoogst toelaatbare) pachtprijs in de onderhavige pachtovereenkomst met toepassing van het Pachtprizenbesluit 2007 c.a. op een hoger bedrag per ha per jaar bepaald dan pachter in zijn inleidend verzoek heeft verzocht. Dientengevolge kan diens inleidend verzoek – ook in beroep – niet worden gehonoreerd en moet de beschikking, waarvan beroep, worden bevestigd.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 juli 2009, GP 11.601](#)

[artikel 7: 333 BW]

Herziening pachtprijs van een boerderij in Friesland, groot 29.47.04 ha.

Grievens van pachter betreffen enkel de pachtprijs van de bedrijfsgebouwen.

De Centrale Grondkamer heeft – evenals de grondkamer – de (hoogst toelaatbare) pachtprijs van de onderhavige bedrijfsgebouwen met toepassing van het Pachtprizenbesluit 2007 c.a. op een hoger bedrag bepaald dan pachter in zijn inleidend verzoek heeft verzocht. Dientengevolge kan diens inleidend verzoek – ook in beroep – niet worden gehonoreerd en moet de beschikking, waarvan beroep, worden bevestigd.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 juli 2009, GP 11.605](#)

[artikel 7: 333 BW]

Herziening pachtprijs van een boerderij in Friesland, totaal groot 54.75.90 ha.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 juli 2009, GP 11.606](#)

[artikel 7: 333 BW]

Herziening pachtprijs van een boerderij met weiland in Overijssel, totaal groot 3.24.40 ha.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dienen in een procedure als de onderhavige uit te gaan van en zich te beperken tot hetgeen de pachtrechter met betrekking tot de onderhavige pachtverhouding schriftelijk heeft vastgelegd.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dienen bij de bepaling van de pachtprijs uit te gaan van het pachtobject zoals dat bij het ingaan van de pachtovereenkomst door verpachtster aan pachter ter beschikking is gesteld en de daaraan nadien voor zijn rekening aangebrachte voorzieningen en verbeteringen buiten beschouwing te laten.

De beoordeling van eventuele geschillen inzake de inhoud van een pachtovereenkomst dan wel de uitvoering daarvan betreft de beantwoording van een rechtsvraag en is bij uitsluiting voorbehouden aan de bevoegde pachtrechter.

De omstandigheid dat pachter zich thans gesteld ziet voor een in zijn omstandigheden welhaast niet te betalen pachtprijs, is als zodanig voor de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs van het onderhavige pachtobject niet relevant. Deze hoogst toelaatbare pachtprijs moet door de grondkamer, en in beroep door de Centrale Grondkamer, worden bepaald met toepassing van de verschillende te dezen relevante pachtnormen- besluiten en van het Pachtprizenbesluit 2007 c.a., waarbij de eventuele persoonlijke en financiële omstandigheden van pachter geen rol spelen.

Volgt bevestiging van de beschikking, waarvan beroep.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 juni 2009, GP 11.596](#)

[artikel 7: 333 BW]

[artikel 25, lid 2 Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel 20, lid 1 en 2 Uitvoeringswet pacht]

Herziening pachtprijs van een boerderij in Zuid-Holland, totaal groot 33.29.80 ha.

Uit de bij de stukken in eerste aanleg behorende brief van de secretaris van de grondkamer aan verpachtster d.d. 5 november 2008 blijkt dat de grondkamer het inleidend verzoek van A in Zuid-Holland ten onrechte in behandeling heeft genomen als betrof het een verzoek van verpachtsterszijde. Dientengevolge is verpachtster door de grondkamer niet op de hoogte gesteld van haar voorlopig oordeel en evenmin in de gelegenheid gesteld om een bezwaarschrift dan wel een verzoek om een mondelinge behandeling in te dienen.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer strookt de handelwijze van de grondkamer te dezen niet met het bepaalde artikel 25, lid 2 e.v. van de Uitvoeringswet grondkamers. De Centrale Grondkamer heeft thans - in beroep - gedaan hetgeen de grondkamer had moeten doen, zodat thans verpachtster niet langer in haar belangen is geschaad.

Behoudens het bepaalde in artikel 20, lid Uitvoeringswet pacht is er geen wettelijke mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van het griffierecht.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 juni 2009, GP 11.604](#)

[artikel 7: 397, lid 1 BW]

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

[artikel 7: 320, lid 1 BW]

Goedkeuring geliberaliseerde pachtovereenkomst met betrekking tot perceel grasland in Zuid-Holland, groot 11.30.30 ha.

Beding waarin de voor rekening van pachter komende kosten van enige sommatie of ingebrekestelling wegens niet nakoming van pachtovereenkomst bij voorbaat is ingesteld op tenminste € 150,00 (excl BTW) en waarin de kosten in en buiten rechte voor verpachtster door overtreding van pachter van de pachtovereenkomst bij voorbaat is gesteld op tenminste 10% van de jaarlijkse pachtprijs (excl BTW) is door grondkamer en Centrale Grondkamer aangemerkt als een buitensporige verplichting en deswege geschrapt.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 juni 2009, GP 11.597](#)
[artikel 7: 319 BW]

Herziening pachtprijs hoeve in Groningen, totaal groot 20.02.58 ha.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 juni 2009, GP 11.595](#)
[artikel 7:319 BW]

Goedkeuring van door de pachtrecter schriftelijk vastgelegde pachtovereenkomst met betrekking tot grond met een kassencomplex in Drenthe, groot 14.374 m².

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

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer doet de situatie van artikel 36, lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers zich hier naar de letter niet voor, nu de grondkamer de overeenkomst niet ongewijzigd heeft goedgekeurd. De Centrale Grondkamer ziet echter aanleiding de onderhavige situatie wat betreft het beroep van pachters hiermee gelijk te stellen, nu de wijzigingen niet ten nadele van pachters strekken en enkel hebben gediend om de overeenkomst in overeenstemming met de eisen van de wet te brengen.

Het hiervoor overwogene brengt mede dat pachters niet-ontvankelijk zijn in hun beroep.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 mei 2009, GP 11.599](#)
[artikel 7:319 BW]
[artikel 2, lid 2 en 3 pachtprizenbesluit 2007]
[artikel 2 uitvoeringsbesluit Pacht]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst houdende wijziging van het gebruik van een perceel bouwland, groot 1.04.20 ha in Noord-Brabant in boomkwekerij, zulks met wijziging van de pachtprijs.

Toepassing van de vorenomschreven in de artikelen 2, lid 1 en 3 van het Pachtprizenbesluit 2007 juncto artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit pacht neergelegde systematiek voor de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs in de onderhavige pachtwijzigingsovereenkomst resulteert dientengevolge -ook in beroep- in een hoogst toelaatbare pachtprijs ten bedrage van 2 % van de vrije verkeerswaarde van het land in geschil, te weten € 1.300,00 per ha per jaar, derhalve € 1.355,00 in totaal per jaar.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 mei 2009, GP 11.598](#)
[artikel 7:397, lid 1 BW]

[artikel 7:319, lid 1 onder a.b.c. en d BW]

Goedkeuring geliberaliseerde pachtovereenkomst met betrekking tot percelen bouwland in Noord-Brabant, tezamen groot 12.98.39 ha.

Uit de stukken, waaronder die in eerste aanleg, blijkt dat in artikel 5, zevende gedachtestreepje, van voormelde pachtovereenkomst 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. Hiertegen is de grief van verpachtster gericht.

Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer het navolgende.

Ingevolge artikel 7:397, lid 1 is het bepaalde in artikel 7:319, lid 1 onder a, c, en d Burgerlijk Wetboek niet van toepassing op de onderhavige pachtovereenkomst. Wel daarop van toepassing is artikel 7:319, lid 1 onder b Burgerlijk Wetboek.

Het bepaalde in artikel 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 artikel 7:319, lid 1, onder b, Burgerlijk Wetboek, moet worden beschouwd.

De Centrale Grondkamer is met de grondkamer van oordeel dat een en ander als buitensporig moet worden beschouwd.

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 artikel 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.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 18 maart 2009, GP 11.593](#)

[artikel 7:319 BW]

[artikel 36, lid 3 Uitvoeringswet grondkamers]

Goedkeuring pachtovereenkomst met betrekking tot percelen land in Friesland, tezamen groot 17.74.70 ha.

De grondkamer heeft de door partijen overeengekomen pachtprijs verlaagd en de aldus gewijzigde overeenkomst goedgekeurd.

Ingevolge artikel 36, lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers kan door de pachter geen beroep worden ingesteld, indien de wijziging door de grondkamer ingevolge artikel 320 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek betrekking heeft op een verlaging van de overeengekomen pachtprijs.

Pachter is mitsdien niet-ontvankelijk in zijn beroep.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 18 maart 2009, GP 11.584](#)

[artikel 7:319 BW]

[artikel 7:339 lid 1 en 2 BW]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst met betrekking tot een boerderij in Zuid-Holland, totaal groot 31.01.29 ha.

Anders dan in de beschikking van de Centrale Grondkamer van 17 december 2007, kenmerk GP 11.568 (verpachtster/pachter), zijn partijen in de onderhavige pachtovereenkomst niet overeengekomen dat een gedeelte van de kosten van het groot onderhoud van de gebouwen ten

laste van pachter komt. In de onderhavige zaak is derhalve geen sprake van een met betrekking tot het onderhoud van de gebouwen van het te dezen thans toepasselijke artikel 7:339, lid 1 en 2 Burgerlijk Wetboek in voor pachter nadelige zin afwijkende regeling.

Deskundigen hebben derhalve terecht geen aftrek op de door hen getaxeerde pacht prijs voor de onderhavige gebouwen toegepast.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 11 maart 2009, GP 11.594](#)

[artikel 7:397, lid 1 BW]

[artikel 39 en 238 Faillissementswet]

Goedkeuring geliberaliseerde pachtovereenkomst met betrekking tot perceel cultuurgrond in Gelderland, groot 2.84.70 ha.

Artikel 15 van genoemde overeenkomst luidt als volgt:

"Zodra de pachter surseance van betaling is verleend, dan wel zodra hij in staat van faillissement is komen te verkeren, kan de verpachter de pacht tussentijds eindigen.

De verpachter heeft na beëindiging recht op schadevergoeding ter grootte van alle resterende pachttermijnen die bij een normale uitvoering van de overeenkomst zouden zijn verschenen."

De grondkamer heeft de woorden "surseance van betaling is verleend, dan wel zodra hij" geschrapt.

Uit artikel 39 Faillissementswet blijkt dat, ingeval van faillissement van de pachter, zowel de curator als de verpachter de pachtovereenkomst tussentijds kunnen beëindigen, zulks met inachtneming van het overigens dienaangaande in lid 1 bepaalde.

Uit artikel 238 Faillissementswet blijkt dat zodra de surseance van betaling van de pachter een aanvang heeft genomen de pachter de pachtovereenkomst tussentijds kan beëindigen, zulks met inachtneming van het overigens dienaangaande in genoemd artikel bepaalde.

Anders dan voor huur van bedrijfsruimte en van woonruimte geldt voor de huur van roerende zaken geen gesloten stelstel van beëindiging en is de verhuurder van roerende zaken in beginsel vrij om de mogelijkheid van tussentijdse opzegging te bedingen.

Weliswaar bepaalt artikel 7:397, lid 1 Burgerlijk Wetboek dat de artikelen 7:367 e.v. Burgerlijk Wetboek met betrekking tot opzegging niet van toepassing zijn op geliberaliseerde pachtovereenkomsten, maar die bepaling houdt klaarblijkelijk rechtstreeks verband met de omstandigheid dat bij geliberaliseerde pachtovereenkomsten geen verlenging van rechtswege plaatsvindt. Uit bedoelde bepaling kan dan ook niet worden afgeleid dat de wetgever in geval van geliberaliseerde pacht - anders dan in geval van reguliere pacht - de verpachtster vrij heeft willen laten om de mogelijkheid van tussentijdse opzegging te bedingen. Dat de wetgever een dergelijke bedoeling zou hebben gehad laat zich ook niet afleiden uit de totstandkominggeschiedenis van de regeling van de geliberaliseerde pacht en van de daaraan voorafgaande regeling van artikel 70f, lid 5 van de Pachtwet. Omdat geliberaliseerde pacht een uitzondering vormt op een stelsel dat in sterke mate de bescherming van de belangen van de bedrijfsvoering door de pachter beoogt, ligt het ook niet voor de hand om de regeling van de geliberaliseerde pacht extensief te interpreteren, in die zin dat niet alleen geen verlenging van rechtswege plaatsvindt, maar het bovendien aan verpachters vrij zou staan om de mogelijkheid van tussentijdse opzegging te bedingen. De slotsom is dan ook dat de grondkamer en in beroep de Centrale Grondkamer op grond van artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder f Burgerlijk Wetboek aan een beding als het onderhavige hun goedkeuring dienen te onthouden.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 11 maart 2009, GP 11.589](#)

[artikel 7: 333, lid 2 BW]

[artikel 7: 339, lid 1 en 2 BW]

Herziening pachtprijs van een boerderij in Zuid-Holland, totaal groot 33.87.71 ha

De bij de tussen partijen bestaande pachtovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden en Bepalingen 1989 bevat met betrekking tot het onderhoud van de gebouwen een van artikel 7: 339, lid 1 en 2 BW in voor pachter nadelige zin afwijkende regeling ingevolge welke pachter de helft van de kosten van het grote onderhoud aan de gebouwen moet betalen.

Deskundigen hebben diens gevolg in de gegeven omstandigheden terecht een aftrek van

€ 2.000,00 per jaar, ingaande 1 mei 2008, toegepast op de door hen getaxeerde pachtprijs van de woning en de bedrijfsgebouwen.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 februari 2009, GP 11.590](#)

[artikel 7:333 BW]

Herziening pachtprijs van een boerderij in Zuid-Holland, totaal groot 13.53.86 ha.

Bij bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs in de onderhavige overeenkomst moeten de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, uitgaan van het pachtobject zoals dat ten tijde van het ingaan van de onderhavige pachtovereenkomst, te weten op 1 november 1979, door (de rechtsvoorganger van) verpachster aan pachter ter beschikking is gesteld. De daaraan nadien door pachter voor zijn rekening aangebrachte veranderingen en verbeteringen dienen daarbij buiten beschouwing te worden gelaten.

[Centrale Grondkamer, tussenbeschikking van 12 januari 2009, GP 11.587](#)

[artikel 7: 319 BW]

[artikel 36, lid 1 en 3 Uitvoeringswet grondkamers]

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 22 december 2008, GP 11.591](#)

[artikel 5 Pachtwet]

[artikel 12 Pachtwet]

[artikel 7:319 en 325 BW]

Goedkeuring schriftelijk vastgelegde pachtovereenkomst met betrekking tot percelen weiland in Friesland, tezamen groot 2.25.85 ha, zulks voor de duur van zeven maanden.

Bij Koninklijk Besluit van 21 mei 2007, Stb 2007, 165, is bepaald dat de Wet van 26 april 2007 tot vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet grondkamers met ingang van 1 september 2007 in werking zijn getreden. Per die datum is de Pachtwet ingetrokken. De tot dat tijdstip te dezen toepasselijke bepalingen uit de Pachtwet, te weten de artikelen 5 en 12 daarvan, zijn gelijkkluidend aan die zoals vermeld in titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek, te weten de artikelen 319 en 325 daarvan. Reeds daarom behoeft de vraag welk recht te dezen van toepassing is hier geen verdere bespreking.

Verpachters hebben aangevoerd dat de jaarlijks door wijlen hun rechtsvoorganger met pachter gemaakte afspraken over de duur en het gebruik van de onderhavige percelen moeten worden aangemerkt als een bijzondere omstandigheid.

De Centrale Grondkamer deelt deze zienswijze niet. Verpachters hebben immers niet aannemelijk gemaakt dat hun rechtsvoorganger de onderhavige percelen land indertijd, nog slechts een beperkte tijd voor verpachting beschikbaar had en na verloop van de overeengekomen kortere duur zelf in gebruik zou nemen dan wel nodig zou hebben voor andere dan landbouwdoeleinden. Overigens is het bestaan van de door verpachters gestelde afspraken door pachter wordt bestreden.

Zowel de in artikel 12 van de Pachtwet als de in artikel 7:325 BW neergelegde systematiek brengen met zich dat indien de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, geen goedkeuring aan de overeengekomen kortere duur verlenen, de desbetreffende pachtovereenkomst voor los land voor de wettelijke duur van zes jaar geldt.

Het vorenstaande brengt tevens mede dat verpachters niet middels de onderhavige goedkeuringsprocedure kunnen bewerkstelligen dat de onderhavige pachtovereenkomst als een geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397 BW wordt aangemerkt.

Voor vernietiging van de onderhavige door de pachtrechter schriftelijk vastgelegde pachtovereenkomst, zoals kennelijk door verpachters beoogd, is slechts plaats indien de bezwaren van de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, door wijziging niet kunnen worden opgeheven. In de gegeven omstandigheden is hiervan geen sprake.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 november 2008, GP 11.583](#)

[artikel 19, lid 4 Pw]

[artikel 7:319 BW]

[artikel 7:333, lid BW]

Goedkeuring van een door de pachtrechter schriftelijk vastgelegde pachtovereenkomst met betrekking tot percelen land in Noord-Holland, tezamen groot 2.00.00 ha, ingaande 1 januari 1999.

De grondkamer en in beroep de Centrale Grondkamer, wijzigen de onderhavige pachtprijs met ingang van 1 januari 1999, 1 januari 2002 en 1 januari 2008, zulks als gevolg van de wijzigingen van het Pachtnormenbesluit 1995 en de inwerkingtreding van het Pachtnormenbesluit 2007 c.s.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 september 2008, GP 11.582](#)

[artikel 19, lid 3 Pachtwet]

[artikel 7: 333, lid BW]

Herziening pachtprijs van een boerderij in Gelderland, totaal groot 32.66.44 ha.

De grondkamer heeft in haar beschikking van 6 december 2007 de onderhavige pachtprijs herzien met ingang van 22 februari 2007. Op 1 september 2007 zijn – onder intrekking van het PNB 1995

– nieuwe wettelijke regelingen met betrekking tot de bepaling van de hoogst toelaatbare pachtprijs in werking getreden.

Op 1 september 2007 zijn -onder intrekking van het Pachtnormenbesluit 1995- het Pachtprizenbesluit 2007 (Stb 2007, 306), de Regeling pachtprizen (Stcrt. 31 augustus 2007, nr 168, p. 13), de Rectificatie Regeling pachtprizen (Stcrt. 29 november 2007, nr 232, p. 15), de Wijziging Regeling pachtprizen (Stcrt. 29 november 2007, nr 232, p. 15) en het Uitvoeringsbesluit pacht (Stb 2007, 394) in werking getreden.

Nu in voormelde regelingen geen overgangsbepalingen zijn opgenomen acht de Centrale Grondkamer het in overeenstemming met de bedoeling van de wetgever deze regelingen toe te passen van de dag van inwerkingtreding af. Dit brengt in de gegeven omstandigheden mede dat de Centrale Grondkamer de pachtprijs in de onderhavige pachtovereenkomst met ingang van

22 februari 2007 zal herzien met toepassing van het Pachtnormenbesluit 1995, zoals gewijzigd met ingang van 31 oktober 2001, en met ingang van 22 februari 2008 met toepassing van het Pachtprizenbesluit 2007 c.a..

De Centrale Grondkamer heeft bij de bepaling van de pachtwaarde van de tot de onderhavige boerderij behorende woning met toepassing van laatstgenoemde regelen het deskundigenrapport ter zake gevolgd. Daarin is dienaangaande vermeld:

Deskundigen hebben bij de toepassing van artikel 3, onder c van de Regeling pachtprizen geconstateerd dat de in Bijlage 2 onder A daarvan opgenomen tabel niet voorziet in de bepaling van de pachtprijs van een woning als de onderhavige met een puntentotaal van 20.

Deskundigen zijn daarom in de gegeven omstandigheden uitgegaan van een woning met het laagst mogelijke puntentotaal in genoemde bijlage, te weten 40. Op basis hiervan hebben zij het (verander)percentage als bedoeld in artikel 3, onder c van de Regeling pachtprizen berekend op 27,78. Dientengevolge hebben zij de pachtprijs van de woning met ingang van 22 februari 2008 als volgt getaxeerd: € 724,80 + 27,78% van € 724,80 (= € 201,35) = € 926,15. Zij zijn van mening dat dit bedrag naar redelijkheid en billijkheid als te laag moet worden aangemerkt en adviseren derhalve de Centrale Grondkamer om de pachtwaarde van de onderhavige woning in de gegeven omstandigheden te bepalen op € 1.600,00 per jaar.

Aangezien de waardering door de grondkamer lager is dan die waartoe de Centrale Grondkamer is gekomen en enkel pachter in beroep is gekomen, moet de beschikking, waarvan beroep, worden bevestigd, zulks evenwel met bepaling van de pachtprijs in de onderhavige pachtovereenkomst met ingang van 22 februari 2008.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 september 2008, GP 11.585](#)

[artikel 158, lid 2 Landinrichtingswet]

[artikel 79, lid 2 Wet inrichting landelijk gebied]

Grondkamer keurt pachtovereenkomst met betrekking tot percelen bouwland in Zeeland, tezamen groot 26.74.50 ha, in kader van ruilverkaveling "A", goed, zulks met de aantekening dat deze verlengbaar is.

Bij Koninklijk Besluit van 13 december 2006, Stb 2006, 677, is bepaald dat de Wet inrichting landelijk gebied (Stb 2006, 666) op 1 januari 2007 in werking is getreden. Per die datum is de Landinrichtingswet ingetrokken. Hoewel deels in andere bewoordingen gesteld is de strekking van de tot dat tijdstip te dezen toepasselijke bepaling uit de Landinrichtingswet, te weten artikel 158, lid 2, daarvan, gelijk aan de strekking van artikel 79, lid 2 van de Wet inrichting landelijk gebied. Daarom behoeft de vraag welke wettelijke regeling krachtens het overgangsrecht te dezen van toepassing is hier geen verdere bespreking.

Ingevolge artikel 158, lid 2 LIW dan wel artikel 79, lid 2 WILG eindigt een nieuwe pachtovereenkomst als bedoeld in het eerste lid van genoemde artikelen op hetzelfde tijdstip als

waarop de overeenkomst, waarvoor zij in de plaats treedt zou zijn geëindigd. Indien laatstbedoelde overeenkomst voor de wettelijke duur gold, tekent de grondkamer op de nieuwe overeenkomst aan, dat deze verlengbaar zal zijn.

In casu is naar het oordeel van de Centrale Grondkamer geen sprake van een pachtovereenkomst voor de wettelijke duur als vorenbedoeld. Derhalve heeft de grondkamer ten onrechte op de onderhavige - nieuwe - overeenkomst aangetekend dat deze verlengbaar zal zijn.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 augustus 2008, GP 11.579](#)
[artikel 7:348 BW]

Verzoek van pachtster en haar partner om machtiging voor concreet aangegeven aanpassing, modernisering en herinrichting van een boerderij in Noord-Holland.

De grondkamer heeft gevraagde machtiging verleend, tegen welke beschikking verpachters beroep hebben ingesteld.

Bij Koninklijk Besluit van 21 mei 2007 (Stb 165) tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet van 26 april 2007 tot vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet grondkamers is bepaald dat beide genoemde wetten met ingang van 1 september 2007 in werking treden. Op de laatstgenoemde datum is de Pachtwet ingetrokken. Daarom dient de vraag te worden beantwoord of de bepalingen van titel 7.5 (Pacht) BW hier toepasselijk zijn.

Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer dat de te dezen relevante bepaling van titel 7.5 (Pacht) BW, te weten artikel 7:348 BW, op grond van de hoofdregel van artikel 68a, lid 1, Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek onmiddellijk werkt en derhalve op de hier aan de orde zijnde zaak toepasselijk is.

Tijdens de bezichtiging van de situatie ter plaatse door deskundigen hebben verpachters ingestemd met de door pachtster gewenste en wettelijk verlichte bedrijfsomkleedruimte en de door haar gewenste vergroting en verbouwing van de bad –en doucheruimte. De Centrale Grondkamer legt een en ander vast, zulks met bevestiging van de beschikking van de grondkamer wat betreft de daarin verleende machtiging voor het vergroten van de huidige kantoorruimte en met – alsnog – niet-ontvankelijkverklaring van de partner van pachtster in het inleidend verzoek.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 juli 2008, GP 11.586](#)
[art 36, lid 1 en lid 3 Uitvoeringswet grondkamers]

[art 28, lid 2 Uitvoeringsbesluit Pacht]

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

met betrekking tot de ontvankelijkheid van het beroep

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

Ingevolge artikel 28, lid 1, van het Uitvoeringsbesluit pacht (Stb 2007, 394) geschiedt elke kennisgeving en elke toezending van stukken door de secretaris van de grondkamer bij gewone brief. Lid 2 van genoemd artikel bepaalt dat in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, de verzending van beschikkingen van de grondkamer aan degenen die daarvan op grond van artikel 36, lid 1, van de Uitvoeringswet grondkamers beroep kunnen instellen geschiedt bij aangetekende brief. De onderhavige door de grondkamer goedgekeurde beëindigingsovereenkomst is door de secretaris kennelijk per gewone post aan (de gemachtigden van) partijen verzonden. Deze - kennelijke- handelwijze van de secretaris is derhalve strijdig met artikel 28, lid 2, van het Uitvoeringsbesluit pacht. Een en ander brengt naar het oordeel van de Centrale Grondkamer mede dat voormelde beschikking van de grondkamer rechtens als nog niet verzonden moet worden

beschouwd. De vaststelling van de aanvang van de in artikel 36, lid 1, van de Uitvoeringswet grondkamers vermelde beroepstermijn dient evenwel geen ander doel dan de bepaling van de laatste dag waarop het beroep nog kan worden ingesteld, zodat elk vóór het verstrijken van de aldus bepaalde laatste dag ingesteld beroep tijdig is ingesteld. Het beroep van appellant is derhalve ontvankelijk.

met betrekking tot de grieven

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

Volgt bevestiging van de beschikking, waarvan beroep.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 juni 2008, GP 11.575](#)

[artikel 30, lid 3 Pw, 7:348 BW]

Verzoek om machtiging van pachter tot het vervangen van in Gelderland gelegen versleten aanplanten ter grootte van resp. 0.80.00 ha en 0.27.00 ha is door de grondkamer gehonoreerd, doch in beroep gedeeltelijk afgewezen, zulks met verwijzing naar het deskundigenrapport.

Bij Koninklijk Besluit van 21 mei 2007 (Stb. 165) tot vaststelling van het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet van 26 april 2007 tot vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet grondkamers is bepaald dat beide genoemde wetten met ingang van 1 september 2007 in werking treden. Op de laatstgenoemde datum is de Pachtwet ingetrokken.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer zijn in deze procedure geen vragen aan de orde voor de beantwoording waarvan de verschillen tussen oud en nieuw recht te dezen relevant zijn. Derhalve kan de vraag welk recht te dezen toepasselijk is in het midden worden gelaten.

Voor zoveel nodig overweegt de Centrale Grondkamer nog dat, indien artikel 7:348, lid 2, tweede volzin BW in deze procedure wel van toepassing zou zijn, dit geen gevolgen zou hebben voor de beoordeling die door de Centrale Grondkamer in de onderhavige procedure moet worden gemaakt.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 26 mei 2008, GP 11.580](#)

[artikel 106, lid 3 Pachtwet]

[artikel 36, lid 3 Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel: 333, lid 1 BW]

De grondkamer heeft de door partijen overeengekomen pachtprijs verlaagd.

Gelet op artikel 36, lid 3 van de Uitvoeringswet grondkamers is het beroep van pachter hiertegen niet ontvankelijk.

De Centrale Grondkamer overweegt ten overvloede dat zij in het – overigens ten onrechte uitgebrachte – deskundigenrapport geen onjuistheden heeft aangetroffen.

Voor zoveel nodig overweegt de Centrale Grondkamer in dit verband dat ingevolge artikel 7:333, lid 1 BW de pachtprijs in de onderhavige pachtovereenkomst van rechtswege wordt herzien overeenkomstig het dienaangaande bepaalde in het Pachtprijzenbesluit 2007 c.a.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 9 mei 2008, GP 11.581](#)

[artikel 7: 318, 319, 320 BW]

[artikel 7: 395 BW]

Bevestiging van de beschikking van de grondkamer waarin het verzoek van pachter om goedkeuring van een tussen hun en verpachtster bestaande pachtovereenkomst met betrekking tot een perceel los land in Noord-Holland, groot 0.77.00 ha niet ontvankelijk is verklaard omdat de oppervlakte daarvan niet groter is dan één hectare.

Bij de beoordeling van een bij haar ter goedkeuring ingezonden pachtovereenkomst zijn de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, gehouden uit te gaan van en zich te beperken tot hetgeen door partijen met betrekking tot hun pachtverhouding in die pachtovereenkomst is vermeld.

Eventuele geschillen over de aard en inhoud van een pachtovereenkomst betreffen de beantwoording van een rechtsvraag en zijn bij uitsluiting voorbehouden aan de bevoegde pachtrechter.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, zijn enkel gehouden tot de beantwoording van een rechtsvraag bij wijze van voorvraag indien dit voor de beoordeling van het aan hen voorgelegde geschil noodzakelijk is. Daarvan is in deze procedure geen sprake.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 april 2008, GP 11.576](#)

[artikel 5 Pachtwet]

[artikel 6 Pachtwet]

[artikel 7: 319 en 320 Burgerlijk Wetboek]

Goedkeuring pachtovereenkomst met betrekking tot een perceel land in Limburg, groot 12.50.00 ha, door grondkamer met verlaging van de overeengekomen pachtprijs.

In beroep wordt die verlaging gedeeltelijk ongedaan gemaakt en de beschikking van de grondkamer overigens bevestigd.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 januari 2008, GP 11.578](#)

[artikel 19, lid 3 pachtwet]

[artikel 7: 333, lid 3 Burgerlijk Wetboek]

Herziening pachtprijs van een hoeve in Flevoland, totaal groot 30.14.55 ha.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 7 januari 2008, GP 11.572](#)

[artikel 19, lid 3 Pachtwet]

[artikel 7: 333, lid 3 Burgerlijk Wetboek]

Herziening pachtprijs van percelen in Friesland, tezamen groot 9.12.50 ha.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 17 december 2007, GP 11.568](#)

[artikel 5 Pachtwet]

[artikel 7:319 BW]

[artikel 7:339, lid 1 en 2 BW]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst betreffende een hoeve te in Zuid-Holland, totaal groot 34.94.44 ha.

Ingevolge artikel 26, lid 1 van de Pachtwet is de verpachtster gehouden aan het verpachte gedurende de pachtijd alle noodzakelijke reparaties te doen, met uitzondering van de geringe en dagelijkse, welke volgens plaatselijk gebruik ten laste van de pachter komen. Krachtens de ingevolge artikel 3 van de Pachtwet gegeven regels omtrent de hoogst toelaatbare tegenprestatie zijn in de pachtprizen in het algemeen de eigenaarslasten, waaronder onderhoudskosten, verdisconteerd. Hierbij is uitgegaan van de in artikel 26, lid 1 van de Pachtwet als aanvullend recht gegeven verdeling van die kosten. De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, moeten bij de toetsing van de pachtprijs ingevolge artikel 5, lid 1 sub a van de Pachtwet in aanmerking nemen de overige inhoud van de overeenkomst. Daartoe behoren de bepalingen omtrent het onderhoud van het pachtobject. De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, zullen derhalve bij de beoordeling van de door partijen overeengekomen pachtprijs met van artikel 26, lid 1 van de Pachtwet afwijkende bepalingen omtrent het onderhoud rekening moeten houden.

Artikel 18 van de tussen partijen bestaande pachtovereenkomst bevat met betrekking tot het onderhoud van de gebouwen een van artikel 26, lid 1 van de Pachtwet, respectievelijk artikel 7:339, lid 1 en 2 BW, in voor pachter nadelige zin afwijkende regeling. Deskundigen hebben blijkens hun rapport daarop acht geslagen en hebben diensgevolge een aftrek op de door hen getaxeerde pachtprijs van de woning en de bedrijfsgebouwen toegepast van € 2.000,00 per jaar met ingang van kerstmis 2004.

De Centrale Grondkamer komt deze aftrek in de gegeven omstandigheden niet onredelijk en onjuist voor.

Bij Koninklijk Besluit van 21 mei 2007, Stb 2007, 165, is bepaald dat de Wet van 26 april 2007 tot vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet grondkamers met ingang van 1 september 2007 in werking treden. Per die datum is de Pachtwet ingetrokken. Aangezien het bepaalde in artikel 7:339, lid 1 en 2 BW – evenals artikel 26, lid 1 van de Pachtwet blijkens artikel 57 van die wet – blijkens artikel 7:339 BW van aanvullend recht is, heeft een en ander geen gevolgen voor de onderhavige procedure ter zake.

Volgt vernietiging van de bestreden beschikking wat betreft de daarin gewijzigde pachtprijs, zulks met bevestiging van die beschikking voor het overige.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 maart 2007, GP 11.553](#)
[artikel 5 Pachtwet]

[artikel 2, lid 3 Pachtnormenbesluit 1995]

[artikel 4, lid 1 Pachtnormenbesluit 1995]

Eindbeschikking

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 25 september 2006, V 1685](#)
[artikel 56c Pachtwet]
[artikel 7:379 BW]

Verkeerswaardebepaling van percelen land in Drenthe, tezamen groot 46.54.95 ha.

Artikel 56c, lid 2 van de Pachtwet bepaalt dat onder de waarde als bedoeld in het eerste lid van genoemd artikel wordt verstaan de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, welke het verpachte uitsluitend voor de persoon van de pachter heeft. Dienaangaande overweegt de Centrale Grondkamer dat de werkelijke waarde als vorenbedoeld is de waarde van het concrete object die overeenstemt met de prijs, waarbij redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dienen zich bij de bepalingen van de werkelijke waarde als vorenbedoeld zoveel mogelijk te oriënteren op de desbetreffende waarde van

vergelijkbare objecten en daartoe - indien en voor zover beschikbaar - de in de openbare registers geregistreerde verkooptransacties van dergelijke objecten te raadplegen. De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, moeten in dit verband uitgaan van de ten tijde van de taxatie bestaande feitelijke toestand van het desbetreffende pachtobject. De waardevermeerdering ten gevolge van voorzieningen en/of verbeteringen die door de pachter voor zijn rekening en met toestemming van de verpachter of met machtiging van de grondkamer zijn aangebracht dienen daarbij buiten beschouwing te blijven. Voorts moet een onderzoek worden ingesteld naar eventuele overige omstandigheden die vorenbedoelde waarde kunnen beïnvloeden, daaronder begrepen de leeftijd van de pachter en zijn - met het oog op de eventuele voortzetting van de pachtovereenkomst - gezinsomstandigheden. De uitkomsten van een en ander dienen concreet en kenbaar voor partijen te worden verwoord in de desbetreffende beschikking dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van de door de grondkamer, dan wel de Centrale Grondkamer, ingeschakelde deskundigen.

Indien geen vergelijkingstransacties als vorenbedoeld beschikbaar zijn moeten in de desbetreffende beschikking, dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van deskundigen, worden aangegeven op welke - andere - wijze de daarin vermelde waardering tot stand is gekomen.

Verpachtster heeft onder meer aangevoerd dat de grondkamer ten onrechte geen rekening heeft gehouden met biedingen van derden. De Centrale Grondkamer is evenwel van oordeel dat de aard en strekking van de regeling van het voorkeursrecht zich ertegen verzetten, dat bij de taxatie zoals bedoeld in artikel 56c van de Pachtwet met dergelijke biedingen rekening wordt gehouden. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Het systeem van de wet is aldus, dat de verpachtster die tot vervreemding van het verpachte wil overgaan, verplicht is de pachter bij voorkeur in de gelegenheid te stellen het aan te bieden recht te verkrijgen (artikel 56b van de Pachtwet). Volgens de wettelijke bepalingen dient de verpachter de pachter van zijn voornemen in kennis te stellen (artikel 56b, lid 2 van de Pachtwet) en met de pachter in onderhandeling te treden, onder andere over de prijs. Indien partijen het over de prijs niet eens worden, kan een taxatie van de waarde worden verzocht (artikel 56c van de Pachtwet). Eerst indien de verpachter voor de getaxeerde prijs of voor een lagere prijs aan de pachter wenst te vervreemden doch deze dat niet wil, is de verpachter gedurende een jaar vrij om voor tenminste de prijs waarvoor aan de pachter is aangeboden, aan een derde te vervreemden (artikel 56d van de Pachtwet). Uit het samenstel van deze bepalingen vloeit voort dat het wettelijke stelsel tot uitgangspunt heeft dat de verpachter niet met derden in onderhandeling treedt voordat de onderhandelingen met zijn pachter zijn afgerond. Dit volgt uit de totstandkomingsgeschiedenis van het voorkeursrecht in de Pachtwet (wetsontwerp 6641, MvT, blz. 7: "...eerst dient met hem te worden onderhandeld"). In dit stelsel past niet, dat de pachter in het kader van de taxatie door de grondkamer met biedingen van derden wordt geconfronteerd.

Het bovenstaande vindt bevestiging in de bepaling van artikel 56g van de Pachtwet. Deze bepaling schept voor de verpachter een verplichting zijn pachter in kennis te stellen van een voorgenomen vrijwillige openbare verkoop. Aan die situatie is eigen dat de pachter wel met biedingen van derden wordt geconfronteerd. De mogelijkheid van vrijwillige openbare verkoop staat voor de verpachter echter alleen open indien de aanbiedingsverplichting van artikel 56b van de Pachtwet niet of niet meer geldt (in deze zin ook blz. 8 van de MvT op wetsontwerp 6641, dat heeft geleid tot het opnemen van het voorkeursrecht in de Pachtwet). Ook dit wijst erop, dat de wetgever niet heeft gewild dat biedingen van derden in de fase waarin de aanbiedingsplicht wél geldt (artikelen 56b-56d van de Pachtwet) van invloed op de prijs zouden zijn. Waar in de wetsgeschiedenis van het voorkeursrecht is ingegaan op de moeilijkheid voor de grondkamers van het verkrijgen van vergelijkingsmateriaal (bijv. MvA II, blz. 9/10, MvA I, blz. 2 en Hand. II 1961-1962, blz. 4047) is ook steeds gerefereerd aan vergelijkingstransacties, aan algemene prijsgegevens, aan het concrete object en aan de concrete pachtverhouding en is nimmer ingegaan op de - voor een eenvoudige prijsbepaling op het eerste gezicht aantrekkelijke - mogelijkheid dat biedingen van derden bij de bepaling van de waarde een rol zouden kunnen spelen.

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

Centrale Grondkamer, beschikking van 19 juni 2006, GP 11.553
[artikel 5 Pachtwet]

[artikel 2, lid 3 Pachtnormenbesluit 1995]

[artikel 4, lid 1 Pachtnormenbesluit 1995]

Tussenbeschikking

Blijkens de stukken, waaronder die in eerste aanleg, is de grondkamer bij toetsing van de pachtprijs in de onderhavige pachtwijzigingsovereenkomst uitgegaan van de opvatting zoals neergelegd in de beschikking van de Centrale Grondkamer van 24 februari 1999, GP 11.269, [verpachtster]/[pachter]. In de desbetreffende zaak was - evenals in de onderhavige zaak - sprake van een vergroting van een pachtobject met percelen land, welke nog niet eerder tussen partijen verpacht waren geweest, zulks middels een tussen partijen gesloten pachtwijzigingsovereenkomst. Met betrekking tot de toetsing van de door partijen overeengekomen pachtprijs heeft de Centrale Grondkamer destijds overwogen dat artikel 4, eerste lid van het Pachtnormenbesluit 1995 betrekking heeft op nieuwe pachtovereenkomsten, terwijl in casu sprake is van een pachtwijzigingsovereenkomst. De Centrale Grondkamer heeft destijds voorts overwogen dat daaraan niet afdoet dat een gedeelte van de grond niet eerder tussen partijen verpacht is geweest. Een en ander heeft indertijd geresulteerd in de bepaling van de pachtprijs in de desbetreffende pachtwijzigingsovereenkomst met toepassing van artikel 2, derde lid van het Pachtnormenbesluit 1995.

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

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

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

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

Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2006, GP 11.540
[artikel 5 Pachtwet]

[artikel 12 Pachtwet]

[artikel 106, lid 3 Pachtwet]

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

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

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

De Centrale Grondkamer oordeelt dat de situatie van artikel 106, lid 3 van de Pachtwet hier naar de letter niet van toepassing is, nu de grondkamer de overeenkomst niet ongewijzigd heeft goedgekeurd. De Centrale Grondkamer ziet echter aanleiding de onderhavige situatie wat betreft het beroep van de pachter hiermee gelijk te stellen, nu de wijziging niet ten nadele van de pachter strekt en enkel heeft gediend om de overeenkomst in overeenstemming met de eisen van de wet te brengen.

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

Volgt niet ontvankelijkverklaring van het principaal en incidenteel beroep.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 16 januari 2006, GP 11.539](#)

[artikel 5 Pachtwet]

[artikel 13 Pachtwet]

[artikel 106 Pachtwet]

[artikel 7:319 BW]

[artikel 7:328 BW]

[artikel 36 Uitvoeringswet grondkamers]

Goedkeuring pachtwijzigingsovereenkomst met betrekking tot perceel grasland, groot 4.80.50 ha, te Utrecht.

Partijen zijn in de pachtwijzigingsovereenkomst overeengekomen om de pachtprijs te verhogen tot de maximale door de grondkamer te bepalen pachtprijs. De grondkamer heeft de desbetreffende pachtprijs bepaald en vervolgens de overeenkomst goedgekeurd.

In eerdere beschikkingen (o.m. Centrale Grondkamer, beschikking van 14 juni 1994,

GP 10.948, Van Coeverden Adriana Stichting/Immink, Pr augustus 1994, 2), heeft de Centrale Grondkamer overwogen dat, indien partijen in een pacht(wijzigings)overeenkomst zijn overeengekomen om de pachtprijs van het desbetreffende pachtobject te stellen op de door de (bevoegde) grondkamer te bepalen maximaal toelaatbare, partijen op deze wijze de grondkamer hebben verzocht om in het kader van de toetsing van die pacht(wijzigings)overeenkomst daarin de hoogst toelaatbare pachtprijs te bepalen. Indien de grondkamer - onverplicht - aan dit verzoek voldoet, is deze vaststelling van de pachtprijs, aldus de Centrale Grondkamer in die eerdere beschikkingen, niet een beschikking van de grondkamer waarvan ingevolge artikel 106, lid 1 van de Pachtwet beroep open staat op de Centrale Grondkamer en moet de aldus bepaalde pachtprijs worden geacht de door partijen overeengekomen pachtprijs te zijn, welke vervolgens door de grondkamer - ongewijzigd - is goedgekeurd. Tegen deze goedkeuring staat ingevolge artikel 106, lid 3 van de Pachtwet geen hoger beroep open.

De Centrale Grondkamer komt thans terug op dit standpunt en overweegt dienaangaande het navolgende.

Ingevolge artikel 13, lid 1 van de Pachtwet kan als tegenprestatie slechts worden bedongen een pachtprijs met of zonder bijkomstige verplichtingen. Lid 2 van genoemd artikel bepaalt dat als pachtprijs slechts kan worden bedongen een uitsluitend naar tijdsruimte bepaald en niet van de prijs van produkten of andere factoren afhankelijk gesteld bedrag in Nederlands geld. Lid 3 van voormeld artikel biedt de grondkamer de mogelijkheid om, hetzij vóór het aangaan van de overeenkomst op verzoek van een der partijen, hetzij bij de toetsing daarvan, afwijking van het in het eerste en tweede lid bepaalde goed te keuren. Blijkens de wetsgeschiedenis (Memorie van Toelichting, Tweede Kamer, zitting 1954-1955, 3884, blz. 37) heeft het bepaalde in lid 3 echter enkel betrekking op de vorm van de tegenprestatie.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer moet op grond van het hiervoor overwogene het door partijen met betrekking tot de bepaling van de pachtprijs in de onderhavige pachtwijzigings-overeenkomst overeengekomene worden aangemerkt als strijdig met de Pachtwet.

Deze strijdigheid met de Pachtwet brengt mede dat de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, aan deze - door partijen overeengekomen vorm van de - pachtprijs in genoemde pachtwijzigingsovereenkomst ingevolge het bepaalde in artikel 5, lid 1 onder f van de Pachtwet goedkeuring moeten onthouden. Vervolgens dienen zij na te gaan of zij met toepassing van artikel 6, lid 1 van de Pachtwet de onderhavige pachtwijzigingsovereenkomst middels wijziging daarvan in overeenstemming met de Pachtwet kunnen brengen. Dit door een zoveel mogelijk met de partijbedoelingen overeenstemmende concrete pachtprijs daarin op te nemen. Na bepaling van de pachtprijs in de onderhavige pachtwijzigingsovereenkomst kan deze overeenkomst - in ieder geval wat betreft dat onderdeel daarvan - worden goedgekeurd. Tegen de desbetreffende beschikking van de grondkamer staat ingevolge artikel 106, lid 1 van de Pachtwet beroep open op de Centrale Grondkamer.

Volgt onthouding van goedkeuring aan de zinsnede in de pachtwijzigingsovereenkomst waarin wordt verwezen naar de door de grondkamer te bepalen pachtsom, zulks met wijziging van die pachtwijzigingsovereenkomst in die zin dat daarin de pachtprijs wordt bepaald op een concreet bedrag.

[Centrale Grondkamer, beschikking 21 november 2005, GP 11.542](#)

[artikel 5 Pachtwet]

[artikel 12, lid 1 Pachtwet]

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

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

De grief van appellanten treft derhalve geen doel.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 juli 2005, V 1682](#)

[artikel 56c Pachtwet]

[artikel 7:379, lid 1 BW]

Verkeerswaardebepaling van een perceel bouwland in Zeeland, groot 12.07.00 ha.

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dient zich bij de bepaling van de werkelijke waarde als bedoeld in art. 56c, lid 2 Pachtwet zoveel mogelijk te oriënteren op de desbetreffende waarde van vergelijkbare objecten en daartoe - indien en voor zover beschikbaar - de in de

openbare registers geregistreerde verkooptransacties van dergelijke objecten te raadplegen. De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, moet in dit verband uitgaan van de ten tijde van de taxatie bestaande feitelijke toestand van het desbetreffende pachtobject. De waardevermeerdering ten gevolge van voorzieningen en/of verbeteringen die door de pachter voor zijn rekening en met toestemming van de verpachter of met machtiging van de grondkamer zijn aangebracht dient daarbij buiten beschouwing te blijven. Voorts moet een onderzoek worden ingesteld naar eventuele overige omstandigheden die vorenbedoelde waarde kunnen beïnvloeden, daaronder begrepen de leeftijd van de pachter en zijn - met het oog op de eventuele voortzetting van de pachtovereenkomst - gezinsomstandigheden. De uitkomsten van een en ander dienen concreet en kenbaar voor partijen te worden verwoord in de desbetreffende beschikking dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van de door de grondkamer, dan wel de Centrale Grondkamer, ingeschakelde deskundigen.

Indien geen vergelijkingstransacties als vorenbedoeld beschikbaar zijn moet in de desbetreffende beschikking, dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van deskundigen, worden aangegeven op welke - andere - wijze de daarin vermelde waardering tot stand is gekomen.

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

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

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

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

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

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

Het enkele feit van een recente aanbieding aan pachter rechtvaardigt niet zonder meer de daarop gebaseerde conclusie van hem dat deskundigen de waarde van het pachtobject te hoog hebben getaxeerd, zulks alleen al vanwege de omstandigheid dat een dergelijke aanbieding niet impliceert dat partijen een dienovereenkomstige koopovereenkomst zullen sluiten.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 4 mei 2005, V 1683](#)

[artikel 56e, lid 2 Pachtwet]

[artikel 7:380 BW]

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

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

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 januari 2005, V 1679](#)

[artikel 56c Pachtwet]

[artikel 56g Pachtwet]

[EVRM Europees verdrag voor de rechten van de mens, artikel 6]

[artikel 7:379, lid 1 BW]

[artikel 7:382 BW]

Verkeerswaardetaxatie van een perceel bouwland in Zuid-Holland, groot 10.76.55 ha.

Teneinde een onafhankelijke oordeelsvorming door de grondkamer te waarborgen, en iedere schijn van aantasting daarvan te vermijden, is het hoogst ongewenst dat leden die bij een aan de besluitvorming door de grondkamer voorafgegane en door haar gelaste taxatie betrokken zijn geweest, daarvan deel uitmaken. Thans heeft in hoger beroep opnieuw een taxatie

plaatsgevonden, zodat verpachtster bij haar klacht geen belang meer heeft. De vraag of de handelwijze van de grondkamer strijd oplevert met artikel 6 van het EVRM kan daarom in het midden blijven.

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

Indien geen vergelijkingstransacties als vorenbedoeld beschikbaar zijn moet in de desbetreffende beschikking, dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van deskundigen, worden aangegeven op welke - andere - wijze de daarin vermelde waardering tot stand is gekomen.

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 januari 2005, V 1680](#)

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

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

De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, dient zich bij de bepaling van de werkelijke waarde als bedoeld in art. 56c, lid 2 Pachtwet zoveel mogelijk te oriënteren op de desbetreffende waarde van vergelijkbare objecten en daartoe - indien en voor zover beschikbaar - de in de openbare registers geregistreerde verkooptransacties van dergelijke objecten te raadplegen. De grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, moet in dit verband uitgaan van de ten tijde van de taxatie bestaande feitelijke toestand van het desbetreffende pachtobject. De waardevermeerdering ten gevolge van voorzieningen en/of verbeteringen die door de pachter voor zijn rekening en met toestemming van de verpachter of met machtiging van de grondkamer zijn aangebracht dient daarbij buiten beschouwing te blijven. Voorts moet een onderzoek worden ingesteld naar eventuele overige omstandigheden die vorenbedoelde waarde kunnen beïnvloeden,

daaronder begrepen de leeftijd van de pachter en zijn - met het oog op de eventuele voortzetting van de pachtovereenkomst - gezinsomstandigheden. De uitkomsten van een en ander dienen concreet en kenbaar voor partijen te worden verwoord in de desbetreffende beschikking dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van de door de grondkamer, dan wel de Centrale Grondkamer, ingeschakelde deskundigen.

Indien geen vergelijkingstransacties als vorenbedoeld beschikbaar zijn moet in de desbetreffende beschikking, dan wel in het daarbij behorende taxatierapport van deskundigen, worden aangegeven op welke - andere - wijze de daarin vermelde waardering tot stand is gekomen.

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

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

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 6 december 2004, GP 11.518](#)

[artikel 5 Pachtwet]

[artikel 114a Pachtwet]

[artikel 3 Pachtnormenbesluit 1995]

[artikel 16, lid 1 Pachtprijzenbesluit 2007]

[artikel 46 Uitvoeringswet grondkamers]

[artikel 7:319 BW]

De zienswijze van verpachter dat de pachtprijs van de verschillende bedrijfsgebouwen afzonderlijk bepaald dient te worden vindt in de bewoordingen van artikel 3, lid 3 van het Pachtnormenbesluit 1995 als vorenbedoeld noch in enige andere regel uit dat besluit steun. De omstandigheid dat partijen in het verleden een van de in voormeld artikel neergelegde berekeningswijze afwijkende afspraak hebben gemaakt met betrekking tot de door pachter verschuldigde vergoeding voor het

gebruik van de jongveeststal, welke afspraak in het verleden kennelijk door de grondkamer in het kader van pachtprijsherzieningen is gerespecteerd, doet hieraan evenmin af.

Het verzoek van pachter om de grondkamer te veroordelen in de kosten van deze procedure onder verwijzing naar artikel 715:2, lid 2 t/m 4 van de AWB mist, gelet op artikel 114a Pachtwet, een wettelijke grondslag. Ook anderszins is, indien daartoe in het onderhavige geval al gronden zouden zijn, in een procedure als de onderhavige geen kostenveroordeling zoals door verpachter gevraagd mogelijk.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 30 augustus 2004, GP 11.507](#)

[artikel 19 Pachtwet]

[artikel 7:333, lid 2 PW]

Herziening pachtprijs van een boerderij in Utrecht, totaal groot 23.71.00 ha. Met eventuele schommelingen in de algemene economische gang van zaken dient rekening te worden gehouden en wordt gehouden bij het vaststellen van de normen voor de hoogst toelaatbare pachtprizen. Dat aspect speelt derhalve geen rol meer bij de behandeling door de grondkamer, en in beroep door de Centrale Grondkamer, van een concreet verzoek tot herziening van de pachtprijs. Hetzelfde geldt ten aanzien van eventueel minder goede bedrijfsresultaten van pachter. De omstandigheid dat in het te dezen toepasselijke artikel 2, lid 3 van het Pachtnormenbesluit 1995, zoals laatstelijk gewijzigd, is bepaald dat de op de daarin vermelde wijze door de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, bepaalde hoogst toelaatbare pachtprijs voor land zonder woningen of andere opstallen niet meer bedraagt dan 2% van de vrije verkeerswaarde van dat land of de desbetreffende regionorm, doet hieraan niet af.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 30 augustus 2004, GP 11.503](#)

[artikel 19 Pachtwet]

[artikel 7:333, lid 2 BW]

Indien en voor zover pachter schade lijdt als gevolg van wilde zwijnen, hij het Faunafonds kan verzoeken om hem een tegemoetkoming in de geleden schade te verlenen. Indien hij zich niet kan verenigen met de beslissing van het Faunafonds op zijn verzoek, staat hem beroep open op de sector bestuursrecht van de rechtbank te Roermond. Op grond hiervan dient de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, bij de bepaling van de pachtprijs van de onderhavige percelen bouwland de eventuele daaraan door wilde zwijnen aangebrachte schade buiten beschouwing te laten.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 20 januari 2004, V 1669 en V 1670](#)

[artikel 56c Pachtwet]

[artikel 7:379, lid 1 BW]

Verkeerswaardebepaling van een boerderij in Zuid-Holland, totaal groot 64.58.05 ha.

Artikel 56c, lid 2 van de Pachtwet bepaalt dat onder de waarde als bedoeld in het eerste lid van genoemd artikel wordt verstaan de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, welke het verpachte uitsluitend voor de persoon van de pachter heeft. De werkelijke waarde als vorenbedoeld is de waarde van het concrete object die overeenstemt met de prijs, waarbij redelijk handelende partijen op de markt tot koop en verkoop besluiten over te gaan.

De door pachter - overigens niet concreet - genoemde waarderingen ten behoeve van de heffing van successierechten en andere fiscale doeleinden zijn niet zonder meer als relevant voor de vaststelling van de waarde als vorenbedoeld van het tot de onderhavige hoeve behorende land aan te merken. Dit alleen al omdat dergelijke waarderingen niet het resultaat zijn van de werking van de markt als vorenbedoeld, doch enkel zodanig dienen te zijn dat de desbetreffende belastinginspectie daarmee genoegen neemt. Bovendien vindt in de praktijk veelal vooraf overleg tussen betrokkenen plaats over de bij een dergelijke waardering te hanteren uitgangspunten,

terwijl in dit verband ook overige fiscale aspecten van de handelwijze van de betrokken belastingplichtige een rol kunnen spelen.

Biedingen van beleggers behoeven niet de werkelijke waarde als vorenbedoeld te betreffen omdat het denkbaar is dat naast de marktsituatie financiële en/of andere bijzondere omstandigheden aan de zijde van de desbetreffende beleggers mede van invloed zijn geweest op de hoogte van hun bieding. Alleen al hierom zijn dergelijke biedingen niet, althans niet zonder meer, bepalend voor de werkelijke waarde als vorenbedoeld van het onderhavige pachtobject.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 januari 2003, GP 11.453](#)
[artikel 30, lid 3 Pachtwet]

[artikel 7:348, lid 3 BW]

Verzoek van pachter om machtiging voor het aanbrengen van een extra deur in de zijgevel van de door hem gepachte boerderij en voor het plaatsen van een bord op het gepachte langs de doorgaande weg, zulks ten behoeve van de verkoop van ijs aan particulieren.

Bij de beoordeling van een verzoek als het onderhavige moet door de grondkamer, en in beroep door de Centrale Grondkamer, worden beoordeeld of met de door pachter gewenste verandering of verbetering het algemeen landbouwbelang word gediend. Als algemeen landbouwbelang kan worden gezien het door pachter verwerven van aanvullend inkomen door nevenactiviteiten teneinde een relatief geringe bedrijfsomvang te compenseren. Niet essentieel daarbij is of die nevenactiviteiten al dan niet van agrarische aard zijn.

Pachter heeft weliswaar aangevoerd dat de verkoop van ijs aan consumenten hem aanvullende inkomsten zal opleveren doch heeft deze stelling niet deugdelijk cijfermatig onderbouwd. Evenmin heeft hij aangetoond dat zonder die inkomsten het voortbestaan van zijn melkveehouderij gevaar loopt. Ook anderszins heeft hij de door hem aangevoerde noodzaak tot het verwerven van aanvullend inkomen door ijsverkoop aan huis niet onderbouwd. Dit geldt evenzeer voor de daarmee gemoeide investeringen c.q. door hem gewenste verandering van het gepachte in samenhang met de te verwachten opbrengst, zulks mede bezien in het licht van de bezwaren van verpachter daartegen. Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer heeft pachter derhalve niet, althans onvoldoende, aannemelijk gemaakt dat met de door hem gewenste verandering als vorenbedoeld het algemeen landbouwbelang wordt gediend, zodat reeds daarom zijn inleidend verzoek, voor zover nog aan dit hoger beroep onderworpen, alsnog moet worden afgewezen.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 4 april 2002 en 30 september 2002, GP 11.407](#)
[artikel 3 Pachtwet]

[artikel 5 Pachtwet]

[artikel 7:327 BW]

[artikel 7:319 BW]

Goedkeuring pachtovereenkomst

Tussenbeschikking van 4 april 2002

De door partijen ondertekende vaststellingsovereenkomst heeft onder meer betrekking op de verlenging van een tussen partijen bestaande pachtovereenkomst betreffende een woning met 1 ha grond in Noord-Brabant.

Bij wijze van beantwoording van voorvraag is de Centrale Grondkamer met de grondkamer van oordeel dat deze overeenkomst voor de toepassing van de Pachtwet moet worden aangemerkt als een (pacht)wijzigingsovereenkomst.

Eveneens bij wijze van beantwoording van voorvraag komt de Centrale Grondkamer met de grondkamer tot de slotsom dat, indien partijen in de onderhavige vaststellingsovereenkomst een hogere pacht prijs dan hoogst toelaatbare zijn overeengekomen, dat in strijd is met de openbare orde en goede zeden als bedoeld in art. 7:902 BW.

Het in de Pachtwet neergelegde stelsel van prijsbepaling heeft tot doel de voor een object hoogst toelaatbare pacht prijs vast te stellen. De Pachtwet gaat ervan uit, dat een aan de hand van de pacht normen bepaalde prijs ook in een concreet geval nog aan de redelijke belangen van beide partijen tegemoet komt (artikel 3, lid 2 van de Pachtwet). De Pachtwet biedt geen ruimte voor de goedkeuring door de grondkamer van een van de pacht normen afwijkende prijs in bijzondere situaties, terwijl uit het stelsel van de wet volgt dat de in iedere pacht(wijzigings)overeenkomst vervatte prijs dwingend aan de prijsvaststellingsvoorschriften dient te worden getoetst (artikelen 2, lid 2, 5 lid 1 sub a en 8 t/m 10 van de Pachtwet) en dat de door de grondkamer vastgestelde prijs partijen zonder meer en definitief bindt (artikelen 6 en 71 van de Pachtwet; de laatste bepaling geldt ook voor andere tussen partijen gesloten overeenkomsten die met de pacht overeenkomst verband houden).

De Centrale Grondkamer overweegt daarbij dat de in de Pachtwet vervatte wetsartikelen omtrent prijsvaststelling en de handhaving als regels van openbare orde dienen te worden beschouwd.

Volgt ontvankelijkverklaring van het inleidend verzoek om goedkeuring van de onderhavige overeenkomst.

Eindbeschikking van 30 september 2002

Bepaling pachtwaarde van voormeld pachtobject.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 juli 2001, V 1649](#)

Passering voorkeursrecht

[artikel 56e, lid 2 Pachtwet]

[artikel 7:380, lid 2 BW]

Verpachters dienen in een verzoek als bedoeld in artikel 56e, lid 2, van de Pachtwet niet-ontvankelijk te worden verklaard indien zij vóór het moment waarop op bedoeld verzoek onherroepelijk is beslist in een toestand te zijn komen te verkeren waarin zij het desbetreffende pachtobject niet meer vrijelijk aan pachter te koop kunnen aanbieden. Dit brengt mede dat verpachters desnoods nog in hoger beroep kunnen bewerkstelligen dat hun verzoek als vorenbedoeld aan voormelde eis met betrekking tot de ontvankelijkheid daarvan voldoet. In casu zijn verpachters ontvankelijk in hun beroep omdat de koopovereenkomst van het pachtobject is gesloten onder ontbindende voorwaarde van niet goedkeuring van hun onderhavige verzoek, waarop beide partijen (verkoper en koper) zich kunnen beroepen.

Verpachters hebben een ernstige reden als vorenbedoeld om pachter niet in de gelegenheid te stellen eigenaar of beperkt gerechtigde van de onderhavige boerderij te worden. Deze boerderij maakt deel uit van een onder de Natuurschoonwet 1928 gerangschikt landgoed. Dit landgoed maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en wordt nagenoeg geheel beperkt door gronden die in eigendom en beheer zijn bij natuurbeschermingsorganisaties. Het is voorts in het algemeen belang dat genoemd landgoed als één complex behouden blijft. Het is aanmerkelijk dat verpachters zich dit belang hebben aangetrokken.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 2 januari 2001, GP 11.359](#)

[artikel 19, lid 2 Pachtwet]

[artikel 3, lid 10 Pacht normen besluit 1995]

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 juli 1999, V 1641](#)

[artikel 56e, lid 2 Pachtwet}

[artikel 7:380, lid 2 BW]

De Centrale Grondkamer is van oordeel dat de plicht van een verpachter om als erfgenaam uitvoering te geven aan de laatste wilsbeschikking van een erflater zwaar weegt, doch die enkele omstandigheid is niet voldoende om de in het voorkeursrecht gelegen bescherming van het belang van pachter, zijnde de continuïteit en duurzaamheid van het gebruik door hem van het gepachte, opzij te zetten door inwilliging van het in artikel 56e, lid 2, der Pachtwet bedoelde verzoek van een verpachter. Bij de beoordeling van zulk een verzoek moet daarom worden nagegaan of tevens sprake is van andere omstandigheden die ertoe leiden dat dit belang van de pachter wel moet wijken voor de zwaarwegende verplichting van de erfgenaam.

Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer is dat in casu inderdaad het geval. Verpachters hebben zorg gedragen voor opname van haar in een verzorgingshuis en hebben haar administratie verzorgd. Voorts hebben zij haar regelmatig bezocht en voorkomende zaken voor haar geregeld.

Daarbij komen nog de volgende bijzondere omstandigheden:

- belanghebbenden, zijn verpachters, hebben niet aangevoerd dat zij zelf belang hebben bij afwijzing van het verzoek van verpachters, althans niet in concreto aangegeven welke belang dat dan zou zijn;
- het legaat is niet conform het in het testament van de erflater bepaalde uitgevoerd binnen drie maanden na haar overlijden, in welk geval van een voorkeursrecht als thans aan de orde geen sprake zou zijn geweest.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 november 2000, V 1646](#)

[artikel 56e, lid 2 Pachtwet]

[artikel 7:380 BW]

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 21 april 1999, GP 11.324](#)

[Landinrichtingswet, artikel 158 lid 3]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 24 februari 1999, GP 11.269](#)

[artikel 5 Pachtwet]

[artikel 2, lid 3 Pachtnormenbesluit 1995]

[artikel 4, lid 1 Pachtnormenbesluit 1995]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 8 september 1998, GP 11.161](#)

[artikel 19, lid 2 Pachtwet]

[artikel 3, lid 10 Pachtnormenbesluit 1995]

Herziening pachtprijs van twee pluimveestallen in Drenthe, tezamen groot 0.19.00 ha.

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 23 februari 1998, GP 11.217](#)

[Landinrichtingswet, artikel 158 lid 3]

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 februari 1998, GP 11.158](#)

[artikel 30, lid 3 Pachtwet]

[artikel 7:348, lid 3 BW]

Afwijzing verzoek van pachter om machtiging om op de door hem gepachte hoeve de bestaande bedrijfsgebouwen uit te breiden.

Bij de beoordeling van genoemd verzoek mag geen acht worden geslagen op de omstandigheid dat pachter naast het onderhavige pachtobject tevens erfpachtgrond in gebruik heeft. Het gaat er om of voor de exploitatie van het door hem gepachte akkerbouwbedrijf nodig is dat over meer bedrijfsruimte kan worden beschikt dan thans reeds aanwezig is. Deze vraag moet in de gegeven omstandigheden ontkennend worden beantwoord.

Overigens staat geenszins vast dat door de voorgenomen bouw het algemeen landbouwbelang wordt gediend, terwijl een redelijk belang van verpachter zich verzet tegen de aanwezigheid van (veel) meer bedrijfsruimte dan voor een normale en gebruikelijke exploitatie van het onderhavige pachtobject nodig is.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 januari 1998, GP 11.135](#)

[artikel 19 Pachtwet]

[artikel 7:333 BW]

Herziening pachtprijs van een boerderij in Groningen, groot 19.72.95 ha.

De beoordeling van eventuele geschillen m.b.t. de persoon van de verpachter is bij uitsluiting voorbehouden aan de pachtrechter.

De omstandigheid dat pachter voor een bepaald perceel een beheersvergoeding ontvangt is niet van betekenis voor de bepaling van de pachtprijs daarvan. Ook aan die hoogte van die vergoeding kan in dit verband geen betekenis worden toegekend.

[Centrale Grondkamer, beschikking 2 september 1997, GP 11.143](#)

[artikel 19 Pachtwet]

[artikel 7:333 BW]

Herziening pachtprijs van een perceel grasland in Noord-Holland, groot 3.65.25 ha.

Verpachtster is ingevolge een bepaling van de pachtovereenkomst bevoegd om het gebruik van bepaalde bestrijdingsmiddelen te verbieden voor het gehele gepachte of een gedeelte daarvan. Partijen zijn het er over eens dat geen sprake is van een absoluut verbod van bepaalde bestrijdings-middelen; in de praktijk plegen zij overleg en dat leidt in alle gevallen tot een oplossing die voor pachter geen nadeel meebrengt. Pachter ondervindt derhalve bij de exploitatie van het gepachte geen nadeel of hinder van bedoelde bepaling, zodat bij de bepaling van de pachtprijs voor een aftrek deswege geen plaats is.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 13 juni 1997, GP 11.132](#)

[artikel 9, lid 2 Pachtwet]

[artikel 7:322, lid 2 BW]

In geval van een door de pachtrechter schriftelijk vastgelegde pachtovereenkomst is de grondkamer, en in beroep de Centrale Grondkamer, gehouden uit te gaan van - en zich beperken tot - hetgeen door de pachtrechter ter zake van de pachtverhouding tussen partijen - onherroepelijk - schriftelijk is vastgelegd.

Dit betreft ook de vastgelegde ingangsdatum.

Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een bijzonder geval als bedoeld in art. 9, lid 2, Pachtwet moeten de omstandigheden ten tijde van het aangaan van de pachtovereenkomst worden bezien. Deze omstandigheden moeten het door verzoekers niet voldoen aan het bepaalde in artikel 8, lid 1, van de Pachtwet verschoonbaar maken.

In casu is geen sprake van een dergelijk bijzonder geval. De Centrale Grondkamer overweegt in dit verband onder meer dat de omstandigheid dat pachters ten tijde van de aankoop door hen van het land in geschil in de veronderstelling verkeerden dat het gebruik daarvan door pachter niet als pacht kon worden aangemerkt in het algemeen niet kan gelden als bijzondere omstandigheid. Het feit dat verpachters voormeld land hebben gekocht met de bedoeling dit zelf in gebruik te nemen is dit evenmin.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 18 april 1997, GP 11.128](#)

[artikel 19, lid 2 Pachtwet]

[artikel 3, lid 10 Pachtnormenbesluit 1995]

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 28 mei 1996, GP 11.028](#)

[artikel 19 Pachtwet]

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

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

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 19 oktober 1995, GP 11.026](#)

[artikel 5 Pachtwet]

[artikel 7:319 BW]

Goedkeuring pachtovereenkomst met bepalingen welke beperkingen met zich meebrengen met betrekking tot het landbouwkundig gebruik van het gepachte door pachter. Het gepachte is niet gelegen in een ingevolge artikel 5, lid 10, van de Pachtwet door de minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij aangewezen gebied en maakt evenmin deel uit van een reservaat, als bedoeld in artikel 70a van de Pachtwet.

Bedoelde gebruiksbeperkingen dienen te worden verdisconteerd in de pachtprijs van de desbetreffende percelen land. In de gegeven omstandigheden bestaat aanleiding om te dezen aansluiting te zoeken bij de vergoedingsregeling voor vergelijkbare beperkingen, zoals vermeld in het Koninklijk Besluit van 16 december 1992, Stb. 701, houdende nadere regelen ten aanzien van de hoogst toelaatbare vergoeding als bedoeld in artikel 4a, derde lid, van de Pachtwet en wel in dier voege dat deze vergoedingsregeling zoveel mogelijk naar analogie moet worden toegepast.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 5 oktober 1995, GP 11.044](#)

[artikel 19 Pachtwet]

[artikel 7:333 BW]

Herziening pachtprijs van percelen grasland in Noord-Holland, tezamen groot 13.50.00 ha. De Centrale Grondkamer volgt het rapport van deskundigen, onder meer wat betreft het volgende onderdeel: "Met betrekking tot de rest van het gepachte gelden in het pachtcontract opgenomen gebruiksbeperkende bepalingen, te weten: niet maaien vóór 15 juni, niet spuiten, niet rollen, niet slepen, geen gebruik van kunstmest in poedervorm (zie pachtcontract). Deskundigen hebben ter zake een aftrek toegepast naar analogie van de vergoedingsregeling in het Koninklijk Besluit van 16 december 1992, Stb. 701, houdende nadere regelen ten aanzien van de hoogst toelaatbare vergoeding als bedoeld in artikel 4a, lid 3, van de Pachtwet."

[Centrale Grondkamer, beschikking van 27 juli 1995, GP 10.983](#)

[artikel 19, lid 2 Pachtwet]

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

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

[Centrale Grondkamer, beschikking van 14 juli 1995, GP 11.003](#)

[artikel 19 Pachtwet]

[artikel 7:333 BW]

Herziening pachtprijs van perceel land in Gelderland, groot 5.77.70 ha.

Met eventuele schommelingen in de algemene economische gang van zaken wordt rekening gehouden bij de vaststelling van de normen voor de hoogst toelaatbare pacht prijzen. Dat aspect speelt derhalve geen rol meer bij de behandeling van een verzoek om herziening van de pachtprijs door de grondkamers en de Centrale Grondkamer. Hetzelfde geldt ten aanzien van eventueel minder goede bedrijfsresultaten van de pachter: deze kunnen niet -ook niet op grond van redelijkheid en billijkheid- aanleiding zijn het verzoek van de verpachter tot herziening van de tegenprestatie af te wijzen dan wel tot een lager bedrag toe te wijzen dan op grond van de geldende pachtnormen gerechtvaardigd is.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 27 juni 1995, GP 11.035](#)

[artikel 1, lid 1, onder d Pachtwet]

[artikel 7:311 BW]

Blijkens de artikelen 1 en 4 van de tussen partijen gesloten overeenkomst met als opschrift "Deelteelt-overeenkomst" heeft appellant voor de periode van 1 januari 1993 tot en met 31 december 1993 aan geïntimeerde voor deelteelt beschikbaar gesteld ca. 11.775 m² glasopstanden, een bedrijfsruimte, alsmede een complete verwarmings-, water- en regenleidinginstallatie, zulks uitsluitend voor de teelt van bloemen. Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer moet op grond van een aantal in de beschikking nader aangegeven feiten en omstandigheden worden aangenomen dat de pachtrecther, indien geroepen tot een oordeel over het rechtskarakter van deze overeenkomst, tot de conclusie zal komen dat deze is aan te merken als een pacht-overeenkomst.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 23 juni 1995, GP 10.987](#)

[artikel 19 Pachtwet]

[artikel 2a Pachtnormenbesluit 1977]

[artikel 7:333 BW]

Herziening pachtprijs van een boerderij in Zeeland, groot 62.50.00 ha. De met toepassing van het Pachtnormenbesluit 1977, zoals dat tot 15 oktober 1992 luidde, door de grondkamer gehanteerde toeslag voor de waterhuishouding en de met toepassing van de op voormeld tijdstip in werking getreden wijziging van het Pachtnormenbesluit 1977 door de grondkamer berekende aftrek voor de externe productieomstandigheden -daaronder begrepen de waterhuishouding- zijn beide onderdeel van de pachtprijs, die pachters moeten betalen voor onder meer het landbouwkundig gebruik van dit land, inclusief de daarbij behorende waterhuishoudkundige voorzieningen, welke dit gebruik mede mogelijk maken. De eventuele toepassing van artikel 2a van het Pachtnormenbesluit 1977 is door de wetgever uitdrukkelijk voorbehouden aan verpachter en staat als zodanig los van de door de grondkamer bepaalde hoogst toelaatbare pachtprijs. Bedoelde toepassing daarvan door verpachter staat daarom niet ter beoordeling aan de grondkamer, die zich in de litigieuze beschikking terecht heeft beperkt tot het -duidelijkheidshalve- vermelden van de tekst van voormelde bepaling en daaraan terecht geen concrete invulling heeft gegeven. Het door pachter ingestelde beroep is derhalve ongegrond.

Indien en voor zover pachter aan het desbetreffende waterschap een pachtersomslag is verschuldigd, kan dit bedrag door de grondkamer niet in mindering worden gebracht op de door haar bepaalde hoogst toelaatbare pachtprijs, aangezien bedoelde pachtersomslag als zodanig daarvan los staat. Overigens is de beoordeling van geschillen met betrekking tot de eventuele toepassing van artikel 2a voornoemd bij uitsluiting voorbehouden aan de pachtrechter.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 3 mei 1995, GP 10.968](#)

[artikel 26 Pachtwet]

[artikel 7:339 BW]

[artikel 7:351 BW]

Goedkeuring van een pachtovereenkomst betreffende percelen bouwland, uitrit en gebouwen in Zeeland, groot 37.70.98 ha. Uit art. 26, lid 1, Pachtwet blijkt dat bij verpachting uitgangspunt is dat het zogenaamde groot onderhoud van het verpachte voor rekening van verpachter komt, terwijl pachter zorg draagt voor het geringe en dagelijkse onderhoud daarvan. Partijen kunnen evenwel in een pachtovereenkomst een hiervan afwijkende regeling opnemen. Een door partijen overeengekomen afwijkende regeling betreffende het groot onderhoud in dier voege dat ook dit groot onderhoud voor rekening van de pachter komt, leidt tot een aftrek voor groot onderhoud op de pachtprijs, waarvan de hoogte afhankelijk is van de aard, omvang en toestand van de desbetreffende gebouwen en welke aftrek dient overeen te stemmen met het bedrag dat pachter naar verwachting redelijkerwijs -gemiddeld- per jaar hieraan zal moeten besteden.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 10 januari 1995, GP 10.988](#)

[artikel 19 Pachtwet]

[artikel 2a Pachtnormenbesluit 1977]

[artikel 7:333 BW]

Het litigieuze artikel 2a is opgenomen in de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 3, lid 1, van de Pachtwet, houdende regelen ten aanzien van de hoogst toelaatbare pachtprijs, te weten het Pachtnormenbesluit 1977, zoals laatstelijk gewijzigd. De eventuele toepassing van genoemd artikel in concreto is door de wetgever uitdrukkelijk voorbehouden aan verpachter en staat als zodanig los van de door de grondkamer bepaalde hoogst toelaatbare pachtprijs. Bedoelde toepassing daarvan door verpachter staat daarom niet ter beoordeling aan de grondkamer, die zich in de litigieuze beschikking terecht heeft beperkt tot het -duidelijkheidshalve- vermelden van de tekst van voormelde bepaling en daaraan terecht geen concrete invulling heeft gegeven. Indien en voor zover pachter aan het desbetreffende waterschap een pachtersomslag is verschuldigd, kan dit

bedrag door de grondkamer niet in mindering worden gebracht op de door haar bepaalde hoogst toelaatbare pachtprijs, aangezien bedoelde pachtersomslag als zodanig daarvan los staat.

[Centrale Grondkamer, beschikking van 30 mei 1988, GP 10.532](#)
[artikel 6, lid 4 Pachtnormenbesluit 1977]

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

Beslissend is:

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

Beschikking, waarvan beroep, vernietigd en pachtprijs herzien.