

ECLI:NL:GHARN:2010:BO0461

Instantie	Gerechtshof Arnhem
Datum uitspraak	21-09-2010
Datum publicatie	14-10-2010
Zaaknummer	200.023.375
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	BW 6:74, 6:85, 6:265, 6:277, 7:336 en 7:337 Ontbinding en schadevergoeding op de grond dat verpachter het verpachte niet in behoorlijke staat aan pachter ter beschikking heeft gesteld? Geen vaststellingsovereenkomst. De pachtovereenkomst betrof een gebruikte champignonkwekerij. Pachter kon dus niet verwachten dat de kwekerij in nieuwstaat zou verkeren en moest rekening houden met kleinere onvolkomenheden in het functioneren van de kwekerij. Zo nodig zal het hof bewijsopdragen ter zake van de door de pachter gestelde mededelingen van de verpachter over de staat waarin de kwekerij verkeerde. Het hof is voorshands van oordeel dat wat betreft het beroep van pachter op ontbinding de vraag of sprake was van een of meer tekortkomingen van de zijde van verpachter dient te worden beoordeeld naar de staat waarin de kwekerij zich op het tijdstip waartegen pachter de ontbinding heeft ingeroepen, bevond. Of pachter mogelijk in een eerder stadium grond zou hebben gehad om (verpachter in gebreke te stellen en) te ontbinden is van geen belang, omdat pachter in plaats daarvan verpachter tot herstel heeft aangemaand. Uiteraard geldt hetzelfde voor zover pachter vergoeding vordert van de schade die hij lijdt doordat geen wederzijdse nakoming maar ontbinding van de overeenkomst plaatsvindt, als bedoeld in art. 6:277 BW. Voor zover pachter aanspraak maakt op verdragingschade geldt dat volgens artikel 6:85 Burgerlijk Wetboek de schuldenaar slechts tot vergoeding van verdragingschade verplicht is over de tijd waarin hij in verzuim is geweest.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM

Sector civiel recht

zaaknummer gerechtshof 200.023.375

(zaaknummers rechtbank 194941 en 194943)

arrest van de pachtkamer van 21 september 2010

inzake

[appellant],

wonende te [geïntimeerde],

appellant in het principaal beroep,

geïntimeerde in het incidenteel beroep,

advocaat: mr. F.A.M. Knüppe,

tegen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
[geïntimeerde] Holding B.V.,
gevestigd te [woonplaats],
geïntimeerde in het principaal beroep,
appellante in het incidenteel beroep,
advocaat: mr. P.M. Wilmink.

1 Het geding in eerste aanleg

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar de vonnissen van 13 februari 2008 en 26 november 2008, die de pachtkamer van de rechtbank Roermond, sector kanton, locatie Venlo, tussen principaal appellant (hierna: [appellant]) en principaal geïntimeerde (hierna: [geïntimeerde]) heeft gewezen. Van het vonnis van 26 november 2008 is een fotokopie aan dit arrest gehecht.

2 Het geding in hoger beroep

2.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- ‡ de dagvaarding in hoger beroep van 16 december 2008;
- ‡ de memorie van grieven, tevens houdende vermeerdering/aanvulling van eis;
- ‡ de memorie van antwoord, tevens memorie van grieven in incidenteel appel;
- ‡ de memorie van antwoord in incidenteel appel;
- ‡ de pleitnotities van de advocaten van partijen, alsmede de akte van wijziging van eis in het incidenteel appel van [geïntimeerde];
- ‡ het proces-verbaal van comparitie van partijen (bedoelde comparitie heeft plaatsgevonden overeenkomstig een ter gelegenheid van het pleidooi in hoger beroep met partijen gemaakte afspraak).

2.2 Vervolgens hebben partijen de stukken voor het wijzen van arrest aan het hof overgelegd en heeft het hof arrest bepaald.

3 De vaststaande feiten

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

3.2 [geïntimeerde] was/is (de cellen zijn inmiddels geëxporteerd) eigenares van de champignonkwekerij, bestaande uit zeven champignoncellen, de daartegenover gelegen kantooruimte en de onbebouwde oppervlakte van het perceel kadastraal bekend gemeente [.....]. Medio september 2006 zijn partijen met elkaar in contact gekomen en op 2 oktober 2006 is [appellant] door [geïntimeerde] rondgeleid in de kwekerij. De kwekerij was toen al enkele maanden niet meer operationeel. Vóór 1 november 2006 heeft [appellant] alle cellen gestoomd en alle machines hebben toen volop gedraaid.

3.3 Op 14 oktober 2006 zijn partijen een pachtovereenkomst aangegaan voor de duur van één jaar, ingaande 1 november 2006 en eindigend op 1 november 2007. De pachtovereenkomst is goedgekeurd door de grondkamer.

3.4 Partijen hebben eveneens per 14 oktober 2006 een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot enkele roerende zaken. Ten slotte is er ook nog een bruikleenovereenkomst met betrekking tot enige andere roerende zaken tot stand gekomen.

3.5 Artikel 5.1 van de pachtovereenkomst luidt:

“Pachter verklaart het pachtobject te aanvaarden in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken, behalve voor zover onderhoudsgebreken en/of andere gebreken vermeld mochten zijn op een eventueel aan deze pachtovereenkomst gehechte en door partijen ondertekende lijst.”

3.6 Artikel 7.1 stelt een boete op niet-nakoming door de pachter van € 5.000,— ineens en € 500,— per dag dat de niet-nakoming voortduurt.

3.7 In een bespreking op 23 december 2006 zijn diverse door [appellant] bij het gebruik van de kwekerij ondervonden problemen tussen partijen besproken.

3.8 Bij brief van zijn advocaat van 26 januari 2007 heeft [appellant] [geïntimeerde] in gebreke gesteld en gesommeerd om de door hem opgesomde gebreken uiterlijk op 5 februari 2007 te herstellen, met aanzegging van ontbinding van de pachtovereenkomst voor het geval dat dit herstel zou uitblijven.

4 De motivering van de beslissing in hoger beroep

4.1 Dit hoger beroep betreft twee zaken, die door de rechtbank bij hetzelfde vonnis zijn beslist. In de eerste zaak (in eerste aanleg met nummer 194941) heeft [geïntimeerde] onder meer ontbinding gevorderd, betaling van pacht respectievelijk huur, schadevergoeding wegens gemiste pacht- en huurinkomsten, vergoeding van buitengerechtelijke kosten en (sinds de conclusie van repliek) ook betaling van de contractuele boete. In de tweede zaak (in eerste aanleg met nummer 194943) heeft [appellant] onder meer primair een verklaring voor recht gevorderd dat de pachtovereenkomst is ontbonden alsmede schadevergoeding en subsidiair vernietiging wegens dwaling met vergoeding van het door [geïntimeerde] door vernietiging behaalde voordeel en het door [appellant] geleden nadeel.

4.2 In grote lijnen komt het standpunt van [appellant] erop neer dat de door [geïntimeerde] verpachte champignonkwekerij en de tegelijkertijd door hem verhuurde en in bruikleen gegeven roerende zaken vele gebreken vertoonden, zodanig dat het niet mogelijk was om met de kwekerij champignons van voldoende kwaliteit te kweken. Volgens het standpunt van [geïntimeerde] is dit alles onjuist en zijn de matige kweekresultaten te wijten aan een gebrek aan vakmanschap en/of inzet aan de zijde van [appellant].

4.3 Bij het bestreden vonnis heeft de pachtkamer in eerste aanleg de vorderingen van [geïntimeerde] deels toegewezen en de vorderingen van [appellant] geheel afgewezen, met compensatie van de proceskosten in de door [geïntimeerde] aanhangig gemaakte zaak en met veroordeling van [appellant] in de proceskosten in de door deze aanhangig gemaakte zaak.

4.4 Per 1 september 2007 is met de artikelen 7:311 e.v. Burgerlijk Wetboek een nieuwe wettelijke regeling van de pacht in werking getreden en is de Pachtwet vervallen. De vraag welk recht krachtens het overgangsrecht van toepassing is, kan onbeantwoord blijven, omdat tussen oud en nieuw recht geen voor de beslissing van de onderhavige zaak relevante verschillen bestaan.

4.5 De pachtkamer in eerste aanleg heeft de onder 3.5 aangehaalde bepaling van artikel 5.1 van de pachtovereenkomst uitgelegd als een vaststellingsovereenkomst en heeft daaraan de gevolgtrekking verbonden dat [appellant] geen beroep kan doen op eventuele tekortkomingen van [geïntimeerde] wat betreft de toestand waarin de kwekerij zich bij de aanvang van de pacht bevond. Op grond daarvan heeft de pachtkamer in eerste aanleg het verweer van [appellant] in de door [geïntimeerde] aanhangig gemaakte zaak grotendeels verworpen en de vorderingen van [appellant] in de door hem aanhangig gemaakte zaak afgewezen. Wat betreft de subsidiaire vordering van [appellant] (gegrond op dwaling) is de pachtkamer in eerste aanleg in dat verband klaarblijkelijk uitgegaan van de regel dat vernietiging van een vaststellingsovereenkomst op grond van dwaling alleen mogelijk is voor zover het betreft feiten of omstandigheden die partijen als zeker en onbetwist aan hun vaststellingsovereenkomst ten grondslag hebben gelegd (zie het bestreden vonnis onder 4.5).

4.6 Met grief I in het principaal beroep komt [appellant] terecht tegen de bedoelde uitleg van artikel 5.1 van de pachtovereenkomst op. Mede in verband met het verregaande rechtsgevolg dat is verbonden aan een vaststellingsovereenkomst met een inhoud als in het bestreden vonnis bedoeld, namelijk verlies van alle rechten van [appellant] ter zake van gebreken wat betreft de staat van het gepachte bij oplevering door [geïntimeerde], heeft [appellant] uit de tekst van artikel 5.1 redelijkerwijs niet behoeven te begrijpen dat inderdaad een vaststellingsovereenkomst werd beoogd. Aanvullende feiten of omstandigheden die meebrengen dat dit aan [appellant] (toch) duidelijk had moeten zijn, zijn door [geïntimeerde] niet gesteld en volgen ook niet uit de gedingstukken. In dit verband wijst het hof erop dat de tekst van artikel 5.1 spreekt van "zichtbare gebreken". Wanneer partijen werkelijk beoogd hadden om een geschil over de staat van het gepachte te voorkomen, lag een beperking tot zichtbare gebreken niet voor de hand. De grief slaagt derhalve. Dat geldt eveneens voor grief II in het principaal beroep, die betrekking heeft op de maatstaf die de rechtbank heeft aangelegd ter zake van het beroep van [appellant] op dwaling.

4.7 Het slagen van deze grieven leidt ertoe dat het hof alsnog dient te oordelen over de door [appellant] ingeroepen ontbinding en de door hem gevorderde schadevergoeding.

4.8 De pachtovereenkomst betrof een gebruikte champignonkwekerij. [appellant] kon dus niet verwachten dat de kwekerij in nieuwstaat zou verkeren en moest rekening houden met kleinere onvolkomenheden in het functioneren van de kwekerij. [appellant] stelt dat [geïntimeerde] zou hebben gezegd dat de kwekerij in perfecte staat verkeerde en de correcte werking van de kwekerij zou hebben "gegarandeerd" (onder meer inleidende dagvaarding van [appellant] onder 4 en memorie van grieven onder 10). [geïntimeerde] betwist dat zij dergelijke mededelingen heeft gedaan (onder meer zijn conclusie van repliek onder 4). Voor de vraag of de door [appellant] gestelde gebreken grond kunnen geven voor ontbinding en/of schadevergoeding komt het mede aan op de vraag hoe hoog [appellant] zijn verwachtingen mocht stellen en is dus relevant wat tussen partijen daadwerkelijk is besproken. Het hof zal op dit punt dan ook zo nodig bewijs opdragen en wel aan [appellant], die zich immers beroept op de rechtsgevolgen van de door hem gestelde tekortkomingen. Bij gelegenheid van die (eventuele) bewijslevering behoort de getui-gen ook te kunnen worden gevraagd of [appellant] voorafgaand aan de ondertekening van de pachtovereenkomst heeft proefgedraaid, zoals [geïntimeerde] aanvoert (zie bijvoorbeeld eveneens zijn conclusie van repliek onder 4) maar [appellant] ontkent (onder meer zijn conclusie van dupliek onder 4). Indien [appellant] heeft proefgedraaid, is immers ook dat van betekenis voor het-geen [appellant] omtrent de staat van de kwekerij redelijkerwijs mocht verwachten.

4.9 Voor de beoordeling van de diverse door [appellant] gestelde gebreken is verder het volgende van belang. Tussen partijen staat vast dat, onder meer naar aanleiding van de bespreking van 23 december 2006, door [geïntimeerde] diverse aanpassingen zijn gedaan. Omdat [appellant] op het standpunt stond dat die aanpassingen onvoldoende waren, heeft hij [geïntimeerde] in gebreke gesteld (zie hiervoor onder 3.8). De pachtovereenkomst is, eveneens volgens het stand-punt van [appellant], ontbonden met ingang van 5 februari 2007 (onder meer zijn conclusie van antwoord onder 5). Niettemin debatteren partijen over de staat van het gepachte voorafgaand aan het tijdstip van ontbinding en vordert [appellant] mede schadevergoeding over de periode tot 5 februari 2007, hetgeen neerkomt op vertragingsschade. Het hof is voorshands van oordeel dat wat betreft het beroep van [appellant] op ontbinding de vraag of sprake was van een of meer tekortkomingen van de zijde van [geïntimeerde] dient te worden beoordeeld naar de staat waarin de kwekerij zich op het tijdstip waartegen [appellant] de ontbinding heeft ingeroepen, dus 5 februari 2007, bevond. Of [appellant] mogelijk in een eerder stadium grond zou hebben gehad om ([geïntimeerde] in gebreke te stellen en) te ontbinden is van geen belang, omdat [appellant] in plaats daarvan [geïntimeerde] tot herstel heeft aangemaand. Uiteraard geldt hetzelfde voor zover [appellant] vergoeding vordert van de schade die hij lijdt doordat geen wederzijdse nakoming maar ontbinding van de overeenkomst plaatsvindt, als bedoeld in artikel 6:277 Burgerlijk Wetboek.

4.10 Voor zover [appellant] aanspraak maakt op vertragingsschade geldt het volgende. [appellant] gaat er klaarblijkelijk ook zelf vanuit dat een ingebrekestelling nodig was om het verzuim te doen intreden. Hij beroept zich immers op de werking van de ingebrekestelling van 26 januari 2007. Daarvan uitgaande gaat het hof er voorshands vanuit dat ook wat betreft deze vertragingsschade 5 februari 2007 het peilmoment is, omdat immers op dat moment het verzuim intrad en volgens artikel 6:85 Burgerlijk Wetboek de schuldenaar slechts tot vergoeding van vertragingsschade verplicht is over de tijd waarin hij in verzuim is geweest.

4.11 Omdat partijen over het peilmoment als hiervoor onder 4.9 en 4.10 bedoeld niet hebben gedebatteerd, zal het hof – alvorens het komt tot een inhoudelijke beoordeling van de diverse door [appellant] gestelde gebreken – de zaak naar de rol verwijzen om partijen in de gelegenheid te stellen om zich daarover alsnog uit te laten en wel [appellant] als eerste. [geïntimeerde] zal bij antwoordakte kunnen reageren.

4.12 Het hof zal iedere verdere beslissing aanhouden, ook wat betreft het incidenteel beroep van [geïntimeerde].

5 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

verwijst de zaak naar de rol van 19 oktober 2010 voor akte aan de zijde van [appellant] als hiervoor bedoeld;

houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit arrest is gewezen door mrs. W.L. Valk, G.P.M. van den Dungen en H.L. van der Beek en de deskundige leden ing. L.L.M. de Lorijn en ir. H.B.M. Duenk, en is in tegenwoordigheid van de griffier uitgesproken ter openbare terechtzitting van 21 september 2010.