

# ECLI:NL:GHARN:2011:BR1326

Instantie	Gerechtshof Arnhem
Datum uitspraak	21-06-2011
Datum publicatie	12-07-2011
Zaaknummer	200.050.403
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Vervolg van LJN BP2957 Eenmalige pachtovereenkomst in de zin van art. 70f lid 5 Pachtwet? Eventuele omstandigheid dat bij de oorspronkelijk ingezonden overeenkomst geen kadastrale kaart was gevoegd (anders dan artikel 70f lid 7 Pachtwet voorschreef) en dat die kaart – al dan niet op verzoek van (het secretariaat van) de grondkamer – in plaats daarvan later is ingezonden, verhindert niet de geldigheid van een eenmalige pachtovereenkomst in de zin van artikel 70f Pachtwet. In dit verband verwijst het hof naar het beginsel van artikel 3:58 Burgerlijk Wetboek, volgens welk beginsel een geldigheidsvereiste voor een rechtshandeling ook na het verrichten ervan kan worden vervuld, tenzij een onmiddellijk belanghebbende de rechtshandeling op het moment van de vervulling van het vereiste reeds als ongeldig had aangemerkt. Ook de omstandigheid dat op de tekening niet de oppervlakte per kadastrale aanduiding is vermeld, zoals artikel 70f lid 7 Pachtwet eveneens voorschreef, is geen beletsel voor de geldigheid van de eenmalige pachtovereenkomst. Redelijke uitleg van bedoeld voorschrift brengt mee dat het niet gold in het geval het gepachte – zoals in het onderhavige geval – slechts één kadastrale aanduiding kende en zowel die aanduiding als de oppervlakte van het gepachte in de ingezonden overeenkomst waren vermeld.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM

Sector civiel recht

zaaknummer 200.050.403

(zaaknummer rechtbank 523668)

arrest van de pachtkamer van 21 juni 2011

inzake

[verpachter],

wonende te [woonplaats],

appellant in het principaal beroep,

geïntimeerde in het incidenteel beroep,

advocaat: mr. D.M.H.M. van Dijk,

tegen:

[pachter 1],  
wonende te [woonplaats],  
geïntimeerde in het principaal beroep,  
appellant in het incidenteel beroep,  
advocaat: mr. P.J.G. Goumans,

en met als "opgeroepen partij":

[pachter 2],  
wonende te [woonplaats],  
advocaat: mr. P.J.G. Goumans.

Het hof zal partijen hierna aanduiden als respectievelijk [verpachter], [pachter 1] en [pachter 2]. Wat betreft het karakter van het geding tussen [verpachter] en [pachter 2] verwijst het hof naar het arrest van 1 februari 2011 (hierna: het tussenarrest) onder 4.3 tot en met 4.6.

#### 1 Het verdere verloop van het geding

1.1 Voor het verloop van het geding tot aan het tussenarrest, verwijst het hof naar dat arrest. Naar aanleiding van het tussenarrest hebben partijen elk een akte genomen, eerst [verpachter] en vervolgens [pachter 1] en [pachter 2].

1.2 Vervolgens hebben [pachter 1] en [pachter 2] andermaal de stukken voor het wijzen van arrest aan het hof overgelegd en heeft het hof arrest op één dossier bepaald.

#### 2 Voortgezette motivering van de beslissing in hoger beroep

2.1 Bij het tussenarrest heeft het hof aan [verpachter] opgedragen om zijn standpunt dat de in het tussenarrest onder 3.2 bedoelde overeenkomst met betrekking tot het perceel met nummer [...] geen eenmalige pachtovereenkomst is maar in plaats daarvan een reguliere pachtovereenkomst, nader toe te lichten wat betreft het beweerde ontbreken van een kadastrale kaart bij die overeenkomst. In dat verband heeft het hof aan [verpachter] opgedragen om een verklaring van de grondkamer in het geding te brengen omtrent hetgeen uit het archief van de grondkamer kenbaar is. Zowel aan [verpachter] als aan [pachter 1] en [pachter 2] heeft het hof opgedragen om hun redenen van wetenschap van het ontbreken van een kadastrale kaart als bedoeld in artikel 70f lid 7 Pachtwet zo nauwkeurig mogelijk te omschrijven. Het hof verwijst naar het tussenarrest onder 4.12.

2.2 Hetgeen het hof bij gelegenheid van het tussenarrest heeft overwogen, komt erop neer dat in verband met de werkwijze van de grondkamers het feitelijke vermoeden gewettigd is dat aan het voorschrift van artikel 70f lid 7 Pachtwet was voldaan. Uit de naar aanleiding van het tussenarrest overgelegde stukken blijkt thans positief dat inderdaad aan bedoeld voorschrift voldaan was, niettegenstaande hetgeen partijen daaromtrent aanvoeren. In dit verband is het navolgende redengevend.

2.3 Bij zijn akte heeft [verpachter] twee brieven van de secretaris van de grondkamer overgelegd. Uit deze brieven, de daarbij gevoegde stukken en de telefonische toelichting daarop (waarvan [verpachter] in zijn akte verslag heeft gedaan en waarvan de feitelijke juistheid onbestreden is gebleven) blijkt dat het grondkamerdossier geschoond is gearchiveerd, met als gevolg dat de oorspronkelijke correspondentie zich niet meer in het dossier bevindt. Tot de gearchiveerde stukken behoort een kadastrale kaart waarop in overeenstemming met artikel 70f lid 7 Pachtwet het gepachte is aangegeven. Weliswaar valt niet uit te sluiten dat bij de oorspronkelijk ingezonden overeenkomst geen kadastrale kaart was gevoegd en dat die kaart

– al dan niet op verzoek van (het secretariaat van) de grondkamer – in plaats daarvan later is ingezonden, maar anders dan waarvan partijen klaarblijkelijk uitgaan, verhindert die eventuele omstandigheid niet de geldigheid van een eenmalige pachtovereenkomst in de zin van artikel 70f Pachtwet. In dit verband

verwijst het hof naar het beginsel van artikel 3:58 Burgerlijk Wetboek, volgens welk beginsel een geldigheidsvereiste voor een rechtshandeling ook na het verrichten ervan kan worden vervuld, tenzij een onmiddellijk belanghebbende de rechtshandeling op het moment van de vervulling van het vereiste reeds als ongeldig had aangemerkt.

2.4 Ook de omstandigheid dat op de tekening niet de oppervlakte per kadastrale aanduiding is vermeld, zoals artikel 70f lid 7 Pachtwet voorschreef, is geen beletsel voor de geldigheid van de eenmalige pachtovereenkomst. Redelijke uitleg van bedoeld voorschrift brengt mee dat het niet gold in het geval het gepachte – zoals in het onderhavige geval – slechts één kadastrale aanduiding kende en zowel die aanduiding als de oppervlakte van het gepachte in de ingezonden overeenkomst waren vermeld.

2.5 Ook hetgeen partijen overigens nog aanvoeren, kan op geen enkele manier eraan afdoen dat uit de (thans) vaststaande feiten volgt dat de in het tussenarrest onder 3.2 bedoelde overeenkomst een eenmalige pachtovereenkomst in de zin van artikel 70f Pachtwet was. Het hof zal dan ook, in overeenstemming met hetgeen bij het tussenarrest onder 4.13 is overwogen, met betrekking tot het perceel met nummer [...] een pachtovereenkomst vastleggen met ingang van 8 juni 2002.

2.6 Bij het tussenarrest heeft het hof partijen voorts nog in de gelegenheid gesteld om zich uit te laten over de ingangsdatum van de pachtovereenkomst met betrekking tot het perceel met nummer [...]. Het hof verwijst naar het tussenarrest onder 4.24. Volgens hetgeen daar is overwogen, ligt het voor de hand om uit gaan van 7 juni 1996 als ingangsdatum.

2.7 Bij hun aktes hebben partijen zich ieder op dit punt gerefereerd aan het oordeel van het hof en ook ieder onderschreven dat 7 juni 1996 als ingangsdatum voor de hand ligt.

2.8 Gelet op een en ander zal het hof met betrekking tot het perceel met nummer [...] een pachtovereenkomst vastleggen met ingang van 7 juni 1996.

2.9 De slotsom is als volgt. In het geding tussen [verpachter] en [pachter 1] zal het hof het bestreden vonnis vernietigen. Zowel in het geding tussen [verpachter] en [pachter 1] als in dat tussen [verpachter] en [pachter 2] zal het hof zowel in conventie als in reconventie (reguliere) pachtovereenkomsten vastleggen met betrekking tot de percelen met nummers [...] en [...].

2.10 In het geding tussen van [verpachter] en [pachter 1] is wat betreft de eerste aanleg zowel in conventie als in reconventie [verpachter] te beschouwen als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij, evenals in het principaal beroep. Dat geldt ook in het geding tussen [verpachter] en [pachter 2] wat betreft de vordering van [verpachter].

2.11 In het geding tussen [verpachter] en [pachter 1] wat betreft het incidenteel beroep zal het hof de proceskosten compenseren. In dat beroep heeft [verpachter] immers omtrent de aard van de door partijen aangegane overeenkomsten hetzelfde standpunt ingenomen als [pachter 1] in conventie en in het principaal beroep, zodat [verpachter] in het incidenteel beroep niet valt te beschouwen als een in het ongelijk gestelde partij. Hetzelfde geldt in het geding tussen [verpachter] en [pachter 2] wat betreft de vordering van [pachter 2].

### 3 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

in het geding tussen [verpachter] en [pachter 1]:

vernietigt het vonnis van de pachtkamer van de rechtbank Breda, sector kanton, locatie Bergen op Zoom, van 16 september 2009;

in zowel het geding tussen [verpachter] en [pachter 1] als in dat tussen [verpachter] en [pachter 2], in conventie en in reconventie:

legt vast een pachtovereenkomst met betrekking tot het perceel landbouwgrond te [...], kadastraal bekend gemeente [...], sectie [...], nummer [...], ingaande op 8 juni 2002 en voor onbepaalde tijd, tegen een pacht prijs van f 575,65 per jaar en ook overigens zoveel mogelijk tegen de voorwaarden als in de voorafgaande eenmalige pachtovereenkomst, die aan dit arrest is gehecht, neergelegd;

legt vast een pachtovereenkomst met betrekking tot het perceel landbouwgrond te [...], kadastraal bekend gemeente [...], sectie [...], nummer [...], ingaande op 7 juni 1996 en voor onbepaalde tijd, met als tegenprestatie het gebruik van het aan [pachter 1] toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente

[.....], sectie [...], nummer [.....];

wijst af het meer of anders gevorderde;

in het geding tussen [verpachter] en [pachter 1] overigens:

veroordeelt [verpachter] in kosten van het geding in eerste aanleg, in conventie en in reconventie, en in principaal beroep, tot op deze uitspraak aan de zijde van [pachter 1] begroot op wat betreft de eerste aanleg in conventie € 400,— voor salaris gemachtigde, € 107,— voor griffierecht en op € 85,44 voor exploitkosten en in reconventie € 200,— voor salaris gemachtigde en wat betreft het principaal beroep begroot op € 670,50 voor salaris van de advocaat en € 262,— voor griffierecht;

compenseert de kosten van het geding in incidenteel beroep aldus dat ieder van partijen de eigen kosten draagt;

in het geding tussen [verpachter] en [pachter 2] overigens:

veroordeelt [verpachter] in de kosten van het geding wat betreft de vordering van [verpachter], tot op deze uitspraak aan de zijde van [pachter 2] begroot op € 670,50 voor salaris van de advocaat;

compenseert de kosten van het geding wat betreft de vordering van [pachter 2] aldus dat ieder van partijen de eigen kosten draagt.

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 mr. ing. J.A. Jansens van Gellicum en ir. H.K.C. Roelofsen, en is in tegenwoordigheid van de griffier uitgesproken ter openbare terechtzitting van 21 juni 2011.