

Wel of geen bedrijfsmatige pacht?

Volgens de huidige pachtwetgeving kan een pachtovereenkomst ontbonden worden als de pachter de grond niet meer bedrijfsmatig exploiteert. Bedrijfsmatigheid is één van de belangrijkste vereisten voor het bestaan van pacht. Verpachters beroepen zich vaak op deze grond wanneer zij de pachtovereenkomst tussentijds willen beëindigen. De eis van bedrijfsmatigheid is een belangrijke wijziging ten opzichte van de oude pachtwetgeving van vóór 2007, waarin pacht veel breder omschreven was: "de vruchttrekking met een economisch oogmerk van meer dan ondergeschikte betekenis".

De invulling van het begrip bedrijfsmatig is nadien vooral in de jurisprudentie gegeven. In deze bijdrage wordt ingegaan op de betekenis van de uitspraak van het pachthof van 15 januari 2013.

Criteria aan bedrijfsmatigheid

De Memorie van Antwoord vertelt ons het volgende: "De thans in artikel 7:312 BW gebezigde term bedrijfsmatig houdt in dat sprake moet zijn van een agrarische onderneming. Daarvoor is nodig dat sprake is van een complex van economische activiteiten, gericht op winst door de uitoefening van de landbouw. Dat sluit weliswaar niet uit dat de gebruiker andere, wellicht belangrijke inkomsten heeft uit andere activiteiten, maar dan moet wel de activiteiten ter uitoefening van de landbouw voldoende omvangrijk en samenhangend zijn om te kunnen gelden als een agrarische onderneming." Voorts wordt in de Memorie van Antwoord nog opgemerkt dat het feit dat de gebruiker zijn hoofdfunctie buiten de landbouw heeft, in het bijzonder als de agrarische activiteiten vanwege hun geringe omvang slechts als liefhebberij of bron van bijverdienste kunnen worden beschouwd, een belangrijke aanwijzing kan zijn om aan te nemen dat geen sprake is van bedrijfsmatige landbouw. Daarnaast is de pachter verplicht tot persoonlijk gebruik van het verpachte en is het aantal gehouden dieren en de omvang van de bewerkte oppervlakte van het bedrijf een aanwijzing voor bedrijfsmatigheid.

Tegen de achtergrond van deze wetsgeschiedenis van artikel 7:312 BW, wordt, zoals al eerder aangehaald, bedrijfsmatige exploitatie van het gepachte verondersteld indien sprake is van een complex van economische activiteiten, gericht op winst door uitoefening van de landbouw. Voor de vraag of daarvan sprake is, zijn, mede op basis van vaste jurisprudentie, de navolgende gezichtspunten in het bijzonder van belang:

- de omvang van het bedrijf en de onderlinge samenhang tussen de diverse bedrijfsactiviteiten;
- de vraag of de voor toekomstige winstkansen noodzakelijke investeringen plaatsvinden;
- het redelijkerwijs te verwachten ondernemingsrendement;
- de vraag of de gebruiker een hoofdfunctie heeft buiten de landbouw;

een en ander in onderlinge samenhang te beschouwen met inachtneming van de overige omstandigheden van het geval, aldus het Hof Arnhem, 12 mei 2009 (Van Boetzelaer c.s./Wenink). Deze criteria worden sinds deze uitspraak als vaste jurisprudentie overgenomen door rechters in latere procedures waarbij de bedrijfsmatigheid van pacht aan de orde gesteld wordt. Wel dient deze beoordeling steeds te geschieden met inachtneming van de overige omstandigheden van het geval en bij iedere bedrijfstak binnen de landbouw worden deze eisen anders beoordeeld.

Bedrijfsmatigheid bij opvolging pacht na overlijden pachter

Een voorbeeld van een uitspraak waarbij de omstandigheden van het geval zeer bepalend zijn geweest voor de aanname van bedrijfsmatigheid, is de recente uitspraak van de Pachtkamer Hof Arnhem van 15 januari 2013.

Verpachters vorderden in deze zaak ontbinding van de pacht en ontruiming van het gepachte, omdat het gepachte (door opvolgend pachter, zijnde de broer van de overleden pachter) niet langer bedrijfsmatig werd gebruikt en tevens onvoldoende waarborgen bood voor een behoorlijke bedrijfsvoering. De erfgenamen van de overleden pachter vorderden daarentegen dat de broer van de overledene de overeenkomst als opvolgend pachter zou voortzetten. De pachtkamer in eerste aanleg oordeelde dat er sprake was van bedrijfsmatige, agrarische bedrijfsvoering, waarop de verpachters hoger beroep aantekenden bij het Hof.

Artikel 7:366 BW bepaalt dat de verpachter, indien de pachter twee of meer erfgenamen achterlaat, verplicht is om zijn medewerking te verlenen aan de toedeling van de rechten en verplichtingen van de overleden pachter uit de pachtovereenkomst aan een of meer van die erfgenamen, tenzij hij tegen een of meer van de aangewezen opvolgend pachter(s) redelijke bezwaren heeft. Om te beoordelen of de bezwaren van verpachters als redelijk worden aangemerkt

moeten de criteria van indeplaatsstelling (artikel 7:363 BW) en medepacht (artikel 7:364 BW) in aanmerking worden genomen.

Het Hof komt, met inachtneming van deze criteria en gelet op het door "opvolgend pachter" voorgelegde niet-realistische bedrijfsplan, diens fulltime dienstverband buiten de landbouw met een vast en goed inkomen en pensioenvoorzieningen, zijn beperkte ervaring in de bedrijfsmatige landbouw en de ervaring die hij had van lang geleden daterend, zijn leeftijd van 52 jaar oud en het feit dat het akkerbouwbedrijf slechts een omvang van 15 hectare heeft en daardoor nauwelijks levensvatbaar is en op korte termijn ook niet tot een bedrijfsmatige exploitatie zou kunnen overgaan, tot het voor erfgenamen vernietigende oordeel: ontbinding van de pachtovereenkomst. Er is geen sprake van bedrijfsmatige landbouwactiviteiten.

Overigens dient bij voortzetting na overlijden van pachter ook sprake te zijn van voldoende waarborgen voor een behoorlijke bedrijfsvoering. De hiervoor genoemde feiten deed het hof concluderen dat ook daarvan geen sprake was.

Conclusie

Zoals hiervoor aangegeven heeft het Hof – ondermeer – in haar uitspraak van 12 mei 2009 een maatstaf aangegeven voor de beoordeling van de bedrijfsmatigheid van de uitgeoefende landbouwactiviteiten. In de hier behandelde uitspraak maakt het Hof zich er niet eenvoudig vanaf door naar deze maatstaf te verwijzen, maar geeft zij een opsomming van feiten die in onderlinge samenhang bezien, leidde tot de conclusie dat er geen sprake was van bedrijfsmatige pacht. De praktijk heeft hiermede weer een aantal handvaten meer gekregen bij deze toetsing. Aan geen enkel feit mag echter een zelfstandige betekenis worden toegekend.