

CENTRALE GRONDKAMER

Datum: 5 maart 2020

Dossiernummer: GP 11.812

**Beschikking**

in de zaak van:

**het College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant**

namens **Provincie Noord-Brabant**,

gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV, 's-Hertogenbosch,

hierna te noemen: verpachtster,

gemachtigde: mr. M.J.G. Peters van Benthem Gratama Advocaten B.V. te Zwolle,

-tegen-

**[naam pachter]**,

handelend onder de naam [naam],

wonende te [adres], [woonplaats],

hierna te noemen: pachter.

## **Het geding in eerste aanleg**

1. De grondkamer Zuid heeft op 26 augustus 2019 een verzoek geregistreerd om de pachtovereenkomst tussen Provincie Noord-Brabant als verpachtster en pachter, door hen ondertekend op 15 juli 2019 respectievelijk 26 augustus 2019, goed te keuren. Bij die pachtovereenkomst heeft verpachtster aan pachter voor de duur van 1 jaar, ingaande op 1 januari 2020 en eindigend op 31 december 2020, en tegen een pacht prijs voor het geheel van €[bedrag], verpacht los land bestaande uit gras-/bouwland, totaal groot [...] ha, kadastraal bekend gemeente:

- [gemeente], sectie [...], nummer [...], groot [...] ha,
- [gemeente], sectie [...], nummer [...], groot [...] ha,
- [gemeente], sectie [...], nummer [...], groot [...] ha,
- [gemeente], sectie [...], nummer [...], groot [...] ha,
- [gemeente], sectie [...], nummer [...], groot [...] ha,
- [gemeente], sectie [...], nummer [...], groot [...] ha,
- [gemeente], sectie [...], nummer [...], groot [...] ha.

De pachtovereenkomst is een geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW).

2. De pachtovereenkomst bevat algemene voorwaarden ("OV Pacht versie 22 juni 2019" en "Algemene Pachtvoorwaarden versie 3 juli 2019"). Artikel 8 sub 3 van de bijzondere voorwaarden in "OV Pacht versie 22 juni 2019" luidt: "Op het pachtobject mogen geen glyfosaat houdende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt."

3. De grondkamer Zuid (hierna: de grondkamer) heeft bij beschikking van 18 oktober 2019 de pachtovereenkomst gewijzigd in die zin dat het hiervoor genoemde artikel 8 sub 3 wordt geschrapt en de aldus gewijzigde pachtovereenkomst goedgekeurd. Een afschrift van die beschikking is aan partijen verzonden op 1 november 2019 en is in fotokopie aan deze beschikking gehecht. Naar die beschikking wordt verwezen voor de bij de grondkamer gevolgde procedure en de aan die beschikking ten grondslag gelegde motivering.

## **Het geding in hoger beroep**

1. Verpachtster is bij een op 29 november 2019 ter griffie ingekomen beroepschrift, aangevuld bij brief van 4 december 2019 en bij brief van 8 januari 2020 met bijlage, in beroep gekomen van de beschikking van de grondkamer. Verpachtster heeft de Centrale Grondkamer verzocht de beschikking van de grondkamer te vernietigen en de pachtovereenkomst alsnog ongewijzigd goed te keuren.

2. Pachter is bij brief van 3 december 2019 in de gelegenheid gesteld een verweerschrift in te dienen. De Centrale Grondkamer heeft geen verweerschrift van hem ontvangen.

3. De mondelinge behandeling van het beroepschrift heeft plaatsgevonden op 23 januari 2020. Verpachtster, haar gemachtigde en pachter hebben bij die gelegenheid hun standpunten toegelicht.

## **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

### *De kern van de zaak en de beslissing*

1. In deze zaak gaat het, kort gezegd, om het volgende. Pachtovereenkomsten moeten op grond van de wet worden goedgekeurd door de grondkamer. Een - hier niet aan de orde zijnde - uitzondering daarop geldt voor enkele in de wet specifiek genoemde pachtovereenkomsten. De grondkamer keurt de pachtovereenkomst goed, tenzij sprake is van in de wet genoemde gevallen waarin niet (zonder wijziging) mag worden goedgekeurd. Als de grondkamer geen goedkeuring geeft, dan wijzigt zij de pachtovereenkomst (door middel van aanpassing of schrapping van bedingen uit de pachtovereenkomst) of vernietigt zij de pachtovereenkomst. De door de grondkamer gewijzigde pachtovereenkomst geldt als een goedgekeurde overeenkomst.

2. In de pachtovereenkomst van verpachtster en pachter, waar het in deze zaak om gaat, is een verbod op het gebruik van glyfosaat houdende middelen opgenomen, hierna "het glyfosaatverbod" genoemd. Die pachtovereenkomst is een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor de duur van één jaar. De grondkamer heeft bij beschikking het glyfosaatverbod geschrapt en de op die manier gewijzigde pachtovereenkomst goedgekeurd. Verpachtster is het daarmee niet eens en heeft beroep ingesteld tegen die beschikking bij de Centrale Grondkamer. Volgens verpachtster is sprake van een proefprocedure, omdat zij enkele honderden (bij de grondkamer ingediende en daar nog in te dienen)

vergelijkbare pachtvereenkomsten voor één jaar heeft gesloten met verschillende pachters, en kan de beslissing in deze procedure bij de Centrale Grondkamer gevolgen hebben voor al die pachtvereenkomsten.

3. De Centrale Grondkamer is van oordeel dat het glyfosaatverbod van deze geliberaliseerde pachtvereenkomst met een duur van één jaar kan worden goedgekeurd. Hierna wordt onder 4 tot en met 13 uitgelegd hoe de Centrale Grondkamer tot dat oordeel is gekomen. Onder 14 wordt ingegaan op wat dit oordeel voor de andere pachtvereenkomsten betekent.

#### *De motivering van de beoordeling*

4. De Centrale Grondkamer moet de vraag beantwoorden of het glyfosaatverbod in artikel 8 sub 3 van de pachtvereenkomst moet worden goedgekeurd, eventueel na wijziging (door middel van aanpassing of schrapping). Daarbij geldt in deze zaak als uitgangspunt dat de grondkamer (en in beroep: de Centrale Grondkamer) de pachtvereenkomst goedkeurt, tenzij sprake is van buitensporige voor de pachter uit de pachtvereenkomst voortvloeiende verplichtingen als bedoeld in artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder b BW. Een verplichting is buitensporig in de zin van dat artikel als zij, mede gelet op de hoogte van de overeengekomen pachtprijs, kennelijk niet in een redelijke verhouding staat tot het genot dat de pachter uit hoofde van de pachtvereenkomst wordt geboden.

5. Op grond van artikel 7:397 lid 1 BW vindt bij een geliberaliseerde pachtvereenkomst voor een duur van zes jaren of korter zoals in deze zaak aan de orde geen pachtprijsstoetsing door de grondkamer (in de zin van artikel 7:319 lid 1 onder a BW) plaats. De grondkamer mag bij zo een pachtvereenkomst de overeengekomen pachtprijs ook niet wijzigen ter compensatie van een als buitensporig beoordeelde verplichting, om zo de pachtvereenkomst alsnog te kunnen goedkeuren. Een en ander betekent echter niet dat met de hoogte van de overeengekomen pachtprijs in het kader van de beoordeling of sprake is van een buitensporige verplichting geen rekening mag worden gehouden. Met die pachtprijs moet dan ook bij dat oordeel rekening worden gehouden. Of sprake is van een buitensporige verplichting voor de pachter moet de grondkamer (en in beroep: de Centrale Grondkamer) terughoudend toetsen. Dat wil zeggen dat niet snel mag worden aangenomen dat een verplichting buitensporig is. Bij die toetsing zijn de hierna te noemen omstandigheden van belang.

6. Het genot dat de pachter uit hoofde van de pachtvereenkomst wordt geboden is het gebruik van enige percelen los land voor de duur van één jaar. Pachter gebruikt het gepachte binnen zijn akkerbouw- en vleesveebedrijf. Omdat het gaat om gebruik voor de duur van één jaar is niet aan te nemen dat de pachter zijn bedrijfsvoering moet aanpassen om de pachtpercelen te kunnen gebruiken. Wel zal hij bij het gebruik van de pachtpercelen rekening moeten houden met het glyfosaatverbod. Dat beperkt zijn ondernemingsvrijheid ten aanzien van deze percelen. Verpachtster heeft verklaard dat het de bedoeling en ook de praktijk is dat de grond voor één jaar aan dezelfde pachter wordt verpacht en dat er ook geen perspectief op langer gebruik is. Volgens verpachtster sluit zij momenteel, op enige uitzonderingen na, alleen pachtvereenkomsten voor de duur van één jaar. Die pachtvereenkomsten, waaronder die met pachter, betreffen percelen grond die verpachtster naar haar zeggen beschikbaar wil hebben voor de realisatie van doelen op het gebied van natuur en infrastructurele werken en voor het gebruik als ruilgrond. Verpachtster heeft als beleid dat zij haar gronden duurzaam en maatschappelijk verantwoord wil (laten) gebruiken om de bodemkwaliteit, de biodiversiteit en de waterkwaliteit van die gronden te verbeteren en om zo duurzame landbouw te stimuleren. Een van haar maatregelen is om het gebruik van glyfosaat zo veel mogelijk terug te dringen.

7. Verpachtster heeft het gepachte openbaar ter verpachting aangeboden en heeft potentiële pachters tevoren gewezen op het glyfosaatverbod. Verpachtster heeft hen de gelegenheid gegeven in te schrijven tegen een door de pachter(s) te bepalen prijs. Pachter heeft zich ingeschreven voor de te verpachten grond en heeft daarbij zijn prijs genoemd. Hij was er toen van op de hoogte dat hij in het pachtjaar geen glyfosaat op de grond mag gebruiken. Verpachtster heeft verklaard dat voor haar de pachtprijs niet belangrijk is, maar wel dat er niet nog meer glyfosaat op de (ruil)gronden komt. Dit in het kader van haar duurzaamheidsbeleid.

8. Er is in de pachtvereenkomst voor pachter geen verplichting opgenomen om onkruid te verwijderen en ook geen verplichting om het gepachte bij het einde van de pachtvereenkomst onkruidvrij op te leveren. Of pachter ervoor kiest in plaats van glyfosaat houdende middelen andere bestrijdingsmiddelen te gebruiken, het onkruid mechanisch te verwijderen, de grond anderszins te bewerken of helemaal niets te doen, is aan de pachter overgelaten.

9. Verpachtster heeft tijdens de mondelinge behandeling bij de Centrale Grondkamer verklaard dat het weliswaar nergens staat vermeld, maar dat als er als gevolg van het glyfosaatverbod onkruid en dergelijke op het gepachte ontstaan waardoor pachter het gepachte bij het einde van de pachtovereenkomst niet kan opleveren in de staat waarin deze het gepachte in gebruik heeft gekregen, zij pachter daar vanwege het glyfosaatverbod niet op zal mogen aanspreken.

10. Verpachtster onderkent dat het gevolg van het glyfosaatverbod kan zijn dat de verpachte percelen op den duur verontreinigd raken doordat zij veronkruiden of doordat andere schadelijke(re) bestrijdingsmiddelen worden gebruikt, waardoor deze percelen steeds minder aantrekkelijk worden voor toekomstige pachters, met mogelijk lagere of minder biedingen of minder duurzame gebruiksmogelijkheden als gevolg.

11. Omdat het genot dat de pachter uit hoofde van de pachtovereenkomst wordt geboden het gebruik van percelen voor de duur van slechts één jaar is, de pachtovereenkomst na bieding is gesloten, de pachter daarbij op de hoogte was van het verbod en het glyfosaatverbod het gebruik van het perceel verder niet beperkt, kan de inperking van de exploitatievrijheid door het glyfosaatverbod niet als buitensporig worden aangemerkt. De hoogte van de overeengekomen pachtprijs is onder die omstandigheden niet van belang. De Centrale Grondkamer overweegt daarbij nog het volgende.

12. Glyfosaat is op dit moment in Nederland nog in bepaalde mate toegelaten (door het College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Ctgb)). Het staat verpachtster evenwel vrij om het gebruik van glyfosaat houdende middelen volledig te verbieden in een privaatrechtelijke pachtovereenkomst om zo de bodemgesteldheid van haar gronden te kunnen beschermen. Verpachtster treedt op als grondeigenaar en grondeigenaren kunnen met het oog op duurzaam gebruik van de grond in beginsel beperkende voorwaarden aan dat gebruik stellen.

13. Gezien de hiervoor genoemde omstandigheden en overwegingen is de Centrale Grondkamer al met al van oordeel dat het glyfosaatverbod in de eenjarige geliberaliseerde pachtovereenkomst van partijen geen buitensporige verplichting is zoals hiervoor bedoeld.

14. De Centrale Grondkamer merkt voor de duidelijkheid en ten overvloede op dat daarmee (nog) niet is 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.

15. Uit wat hiervoor staat, volgt dat de grief van verpachtster, die is gericht tegen de schrapping door de grondkamer van het glyfosaatverbod, gegrond is. Verder zijn tegen de beschikking van de grondkamer geen grieven aangevoerd.

### **Slotsom**

De beschikking van de grondkamer kan niet in stand blijven en zal daarom worden vernietigd. De Centrale Grondkamer zal de pachtovereenkomst goedkeuren.

### **Beslissing**

De Centrale Grondkamer, beschikkende in hoger beroep:

vernietigt de bestreden beschikking,

keurt de pachtovereenkomst goed.

Deze beschikking is gegeven op 5 maart 2020 door mrs. Th.C.M. Willemse, D.H. de Witte en L.R. van Harinxma thoe Slooten en de deskundige leden mr. ing. E. Oostra en B.Th.W. Lamers, in tegenwoordigheid van mr. M. Vriend als griffier.