

vonnis

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Civiel recht

Zittingsplaats Alkmaar

Zaaknummer: C/15/355428 / KG ZA 24-457

Vonnis in kort geding van 3 september 2024

in de zaak van

1. [REDACTED]

te [REDACTED],

2. [REDACTED]

te [REDACTED],

3. [REDACTED]

te [REDACTED]

eisende partijen,

advocaat: mr. D.A. Bates,

hierna samen te noemen: [REDACTED]

tegen

1. [REDACTED]

te [REDACTED],

2. [REDACTED]

te [REDACTED]

gedaagde partijen,

advocaat: mr. M.J. Heuvink,

hierna samen te noemen: [REDACTED]

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding 12 augustus 2024

- de producties aan de zijde van [REDACTED]

- de producties aan de zijde van [REDACTED]

- de mondelinge behandeling van 20 augustus 2024, waarvan door de griffier aantekeningen zijn gemaakt

- de pleitnota van [REDACTED]

- de pleitnota van [REDACTED]

2. De uitgangspunten

2.1. [REDACTED] is eigenaar van de percelen kadastraal bekend als gemeente Sint Maarten D 1151, 1152 en 1153 (hierna: de verpachte percelen). Deze percelen zijn ontstaan uit perceel kadastraal bekend gemeente Sint Maarten, sectie D,

nummer 276. [REDACTED] heeft de percelen, door totstandkoming van drie pachtovereenkomsten sinds de jaren negentig verpacht aan zijn echtgenote [REDACTED] (gedaagde 2). De zoon van [REDACTED] [REDACTED] (gedaagde 1), is op enig moment medepachter geworden. Twee van de pachtovereenkomsten zijn gesloten in april 1991. De derde pachtovereenkomst is gesloten op 29 augustus 1991.

2.2. [REDACTED] en [REDACTED] (eiseres 2) zijn zussen. [REDACTED] is de moeder van [REDACTED] (eiser 1) en [REDACTED] (eiser 3). Door haar overlijden zijn zij erfgenamen onder algemene titel in de rechten van [REDACTED] getreden.

2.3. De twee zussen hebben aan hun broers [REDACTED] en [REDACTED] een aantal leningen verstrekt, dan wel vorderingen uit leningen aan [REDACTED] en [REDACTED] overgedragen gekregen. Na het overlijden van [REDACTED], heeft [REDACTED] de leningen overgenomen. De oorspronkelijke leningen van de zussen op de broers bedroegen 60.060,00, 71.820,00 en 106.384,98 gulden, in totaal 238.264,98 gulden. Tot zekerheid van die leningen is een recht van hypotheek gevestigd op de verpachte percelen. De hypotheekakten zijn van 30 maart 1990, 2 augustus 1990 en 10 mei 1991. In de drie hypotheekakten is steeds het volgende beding opgenomen:

"De verbonden onroerende goederen mogen zonder schriftelijke toestemming van de schuldeiser niet worden verhuurd, verpacht of anderszins in gebruik worden gegeven (...)"

2.4. Naast [REDACTED] hebben ook [REDACTED] en [REDACTED] (hierna te noemen: [REDACTED]) een opeisbare vordering op [REDACTED] ter hoogte van € 164.209,66. Ter verzekering van deze lening is bij akte van 17 november 1999 een recht van tweede hypotheek gevestigd op de verpachte percelen. [REDACTED] willen hun hypotheekrecht te gelde maken. Bij deurwaardersexploot van 8 februari 2024 hebben [REDACTED] de executie overgenomen van [REDACTED]

2.5. De verpachte percelen zullen namens [REDACTED] executoriaal worden verkocht door Notaris Dijkhuis. In verband met de executieverkoop hebben [REDACTED] een taxatierapport laten opstellen. In verpachte staat worden de percelen getaxeerd op [REDACTED]. Vrij van pacht worden de percelen getaxeerd op [REDACTED]

2.6. Bij brief van 16 mei 2024 heeft [REDACTED] de pachtovereenkomsten tussen [REDACTED] en [REDACTED] vernietigd.

3. Het geschil

3.1. [REDACTED] vorderen - samengevat - [REDACTED] op straffe van een dwangsom te veroordelen de verpachte percelen binnen 72 uur na betekening van dit vonnis te ontruimen.

3.2. [REDACTED] leggen aan de vordering het volgende ten grondslag. In strijd met het in de hypotheekakten opgenomen verbod om percelen te verhuren of te verpachten, heeft [REDACTED] de percelen waarop een hypotheekrecht van [REDACTED] rust toch verpacht. Dat bleek [REDACTED] pas in maart 2024 naar aanleiding van een brief van de advocaat van [REDACTED] aan de notaris. Op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek (BW) kan een in strijd met dit pachtverbod gesloten pachtovereenkomst worden vernietigd door de hypotheekhouder. Dat hebben [REDACTED] gedaan. Ondanks de sommatie op 16 mei 2024 om de percelen te ontruimen per 30 juni

2024, hebben [REDACTED] hier geen gehoor aan gegeven. Gelet op de geplande executieverkoop van de percelen op 17 oktober 2024 kunnen [REDACTED] terecht een beroep doen op de vernietiging van de pachtovereenkomsten.

3.3. [REDACTED] voeren verweer. [REDACTED] concluderen tot afwijzing van de vorderingen van [REDACTED], met veroordeling van [REDACTED] in de kosten van deze procedure.

3.4. [REDACTED] voeren, samengevat, het volgende aan. Er is sprake van een feitelijk en juridisch complex geschil, waarvoor een kort geding zich niet leent. De hoogte van de geldvordering van [REDACTED] op [REDACTED] zoals [REDACTED] die noemen is onjuist. De hoogte is onduidelijk maar veel lager. [REDACTED] kunnen de pachtovereenkomsten niet vernietigen. [REDACTED] en/of hun rechtsvoorgangers hebben namelijk toestemming gegeven voor de pacht. [REDACTED] kunnen daarom het *huurbeding* niet invoeren. [REDACTED] gebruiken de verpachte percelen voor de exploitatie van de zorgboerderij die zij al bijna 20 jaar exploiteren. [REDACTED] waren hier al die tijd van op de hoogte. De verpachte percelen zijn onmisbaar voor de bedrijfsvoering. De gepachte percelen zijn altijd gebruikt voor de uitoefening van de zorgboerderij.

Door een beroep te doen op het *huurbeding*, maken [REDACTED] misbruik van bevoegdheid (artikel 3:13 BW). Bovendien is het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat [REDACTED] een beroep doen op het *huurbeding*, omdat [REDACTED] daardoor onredelijk worden benadeeld in hun rechtspositie als pachters.

3.5. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4. De beoordeling

4.1. Het gaat hier om een in kort geding gevorderde voorlopige voorziening. De voorzieningenrechter moet daarom eerst beoordelen of [REDACTED] ten tijde van dit vonnis bij die voorziening een spoedeisend belang hebben. Dat spoedeisend belang is aanwezig omdat in oktober 2024 een executieverkoop van de verpachte percelen gepland staat.

4.2. De voorzieningenrechter moet in dit kort geding beoordelen of de vordering van [REDACTED] in een eventuele bodemprocedure zodanige kans van slagen heeft, dat vooruitlopend daarop toewijzing van de voorlopige voorziening gerechtvaardigd is. Als uitgangspunt geldt daarbij dat in kort geding geen plaats is voor aanvullende bewijslevering.

4.3. Artikel 3:264 lid 1 BW bepaalt, voor zover hier van belang, dat indien een hypotheekakte een uitdrukkelijk beding bevat waarbij de hypotheekgever in zijn bevoegdheid is beperkt om het bezwaarde goed buiten toestemming van de hypotheekhouder te verhuren of te verpachten, de hypotheekhouder dit beding niet alleen kan invoeren tegen latere verkrijgers van het bezwaarde goed, maar ook tegen de huurder of pachter.

Volgens lid 2 van dat artikel zijn de bepalingen betreffende vernietigbaarheid (van een rechtshandeling) van toepassing.

4.4. In de kern is de vraag of [REDACTED] voldoende aannemelijk hebben gemaakt dat zij gerechtigd waren de pachtovereenkomsten tussen [REDACTED] als verpachter en [REDACTED] als pachters te vernietigen. In het bijzonder is de vraag of de percelen zijn verpacht met of zonder toestemming van [REDACTED]

De voorzieningenrechter is van oordeel dat [REDACTED] onvoldoende aannemelijk hebben gemaakt dat de pachtovereenkomsten met [REDACTED] zijn gesloten zonder toestemming van [REDACTED] en/of hun rechtsvoorgangers. De vordering moet daarom worden afgewezen. Hierna legt de voorzieningenrechter uit hoe hij tot dit oordeel komt.

4.5. De verpachte percelen maken deel uit van de grond die oorspronkelijk werd gebruikt voor de veehouderij van de ouders van [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] en [REDACTED] hebben de veehouderij van hun ouders voortgezet. Tijdens de mondelinge behandeling is gebleken dat [REDACTED] de verpachte percelen is gaan gebruiken ten behoeve van haar schapenhouderij. Vanaf circa 2005 worden de verpachte percelen gebruikt ten behoeve van de door [REDACTED] geëxploiteerde zorgboerderij.

4.6. Hoewel uit de hypotheekakten een pachtverbod blijkt en [REDACTED] (en [REDACTED]) [REDACTED] desondanks percelen grond aan [REDACTED] hebben verpacht, is daarmee niet gegeven dat de vordering van [REDACTED] toewijsbaar is. [REDACTED] hebben namelijk een aantal feiten en omstandigheden aangevoerd die aannemelijk maken dat [REDACTED] er wel van geweten moeten hebben dat de onderhavige percelen werden verpacht aan [REDACTED] en dat zij daar al dan niet impliciet akkoord mee zijn gegaan. Met name van belang daarbij is het volgende:

- bij de totstandkoming van de drie hypotheekakten ten behoeve van [REDACTED] en [REDACTED] en bij de totstandkoming van de pachtovereenkomsten was steeds notaris [REDACTED] betrokken. Niet uit te sluiten is dat mr. [REDACTED] bij de totstandkoming van in het bijzonder de hypotheekakte van 10 mei 1991 [REDACTED] en [REDACTED] heeft gewezen op het bestaan van de pachtovereenkomsten van april 1991;
- [REDACTED] en [REDACTED] zijn in 1999 akkoord gegaan met het vestigen van een tweede hypotheekrecht op de verpachte percelen, ten behoeve van [REDACTED]. In de hypotheekakte ten behoeve van [REDACTED] staat expliciet vermeld dat de percelen verpacht zijn. Niet uit te sluiten is dat [REDACTED] en [REDACTED] hiervan via de notaris ook kennis hebben gekregen;
- na het overlijden van [REDACTED] lijkt de behandelend notaris in 2007 aan [REDACTED] en aan [REDACTED], als erfgenamen van [REDACTED] een brief gestuurd te hebben waarin staat vermeld dat grond die [REDACTED] in (mede-)eigendom had was verpacht (productie 8 van [REDACTED]). Niet duidelijk is in hoeverre [REDACTED] in dat kader kennis hebben gekregen van de verpachting van de hier aan de orde zijnde percelen;
- tussen alle betrokken partijen bestaat een familieband en tijdens de mondelinge behandeling is gebleken dat de verhoudingen tot voor kort goed (in ieder geval niet verstoord) waren en dat de betrokken partijen (althans de meeste van hen) elkaar nog met enige regelmaat zagen en spraken.

4.7. De hiervoor beschreven feiten en omstandigheden maken voldoende aannemelijk dat [REDACTED] wisten dat de onderhavige percelen werden verpacht. Gelet op de lange duur van de pacht en de familieverhoudingen is ook voldoende aannemelijk dat [REDACTED] hiermee - al dan niet stilzwijgend - akkoord zijn gegaan. Of dat daadwerkelijk zo is, zal na bewijslevering moeten blijken, maar daarvoor leent deze procedure zich niet.

4.8. Omdat [REDACTED] in het kader van dit kort geding onvoldoende aannemelijk hebben gemaakt dat zij niet akkoord zijn gegaan met de pachtovereenkomsten, gaat de voorzieningenrechter ervan uit dat zij geen beroep kunnen doen op het bepaalde in artikel

3:264 BW. Gelet hierop, is er op dit moment ook geen grond om [REDACTED] de gepachte percelen te laten ontruimen.

4.9. [REDACTED] zijn in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van [REDACTED] worden begroot op:

- griffierecht	€	320,00	
- salaris advocaat	€	1.107,00	
- nakosten	€	178,00	(plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	€	1.605,00	

5. De beslissing

De voorzieningenrechter

5.1. wijst de vorderingen van [REDACTED] af,

5.2. veroordeelt [REDACTED] in de proceskosten van € 1.605,00, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met € 92,00 plus de kosten van betekening als [REDACTED] niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend,

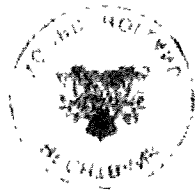
5.3. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.H. Gisolf en in het openbaar uitgesproken op 3 september 2024.

JG/KB




03-03-2024
VOOR FOTOKOPIE CONFORM
AFGEGEVEN
de griffier



DE BUIJEN
VREDEVELD
LOOS ROTTERDAMSE CONTOREN