

Als de pachter of verpachter failliet gaat

Het aantal faillissementen in de agrarische sector is de laatste jaren als gevolg van de economische crisis flink gestegen. Vanzelfsprekend betreft het in veel gevallen dan ook pachters en verpachters van landbouwgrond, zoals bloembollenland. Wat betekent een faillissement van de verpachter voor de positie van de pachter? En andersom, als de pachter failliet, wat zijn dan de gevolgen voor de verpachter?



Wat er met het te velde staande gewas gebeurt als tijdens een teelt de pachter van de grond failliet wordt verklaard, hangt van allerlei factoren af

Tekst: Ruud Zijp, Senior Juridisch Adviseur, Flynth adviseurs en accountants bv, Ruud.Zijp@flynth.nl
Fotografie: iBulb

Als de pachter failliet is verklaard, dan zal de curator de pacht mogelijk willen doen eindigen om de schulden van de pachter niet verder te laten oplopen. Maar hij kan er met het oog op een verwachte toekomstige teeltopbrengst ook belang bij hebben om de pacht nog even te laten voortduren. De verpachter-eigenaar zal het land doorgaans zo spoedig mogelijk aan een andere financieel betrouwbare pachter willen verpachten of misschien het land vrij van pacht willen verkopen. In faillissement hebben zowel de curator als de verpachter over en weer het recht om de pacht op te zeggen met inachtneming van de overeengekomen opzegtermijn, met dien verstande dat

een opzegtermijn van maximaal drie maanden voldoende is. Als echter de pacht prijs vooruit is betaald, dan kan de pacht niet eerder eindigen dan na het verstrijken van de termijn waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

Onder bepaalde omstandigheden, bijvoorbeeld als er ten tijde van de faillietverklaring geen achterstanden in de betaling van de pacht prijs bestaan en in de toekomst ook niet zullen ontstaan, kan het zijn dat een verpachter toch niet bevoegd is tot beëindiging van de pacht.

Als de pacht overeenkomst eenmaal rechtsgeldig door opzegging is beëindigd, dan zal de pachter het land weer aan de verpachter moeten opleveren doorgaans leeg en ontruimd van gewassen, soms ook geploegd. Onder de gegeven omstandigheden zal de failliete pachter niet altijd kunnen voldoen aan zijn ontruimingsverplichting, zodat de gewassen, die zich bij het einde van de pacht nog eventueel op het land

bevinden door 'natrekking' als eigendom van de verpachter te beschouwen.

Vanaf de dag van de faillietverklaring is de pacht prijs van rechtswege een zogenaamde boedelschuld. Dat wil zeggen dat de sindsdien verschenen pachttermijnen door de curator bij voorrang aan de verpachter moeten worden betaald voordat uitkering plaats vindt aan 'gewone' schuldeisers. Zodoende is de verpachter iets meer verzekerd van de ontvangst van de toekomstige pachtbetalingen. De pachttermijnen die reeds voor faillietverklaring achterstallig waren zijn gewone concurrente vorderingen.

VERPACHTER FAILLIET

Voor het faillissement van de verpachter bevat de Faillissementswet geen bijzondere regeling. De curator en/of de pachter hebben in dit geval dus geen speciale wettelijke bevoegdheid tot tussentijdse beëindiging van de pacht overeenkomst. De pachter heeft doorgaans juist behoefte aan ongewijzigde voortzetting van de pacht. Daarom is zijn rechtspositie beschermd, ook in het geval waarin het land door een executerende schuldeiser aan een derde zou worden verkocht. Hier geldt de regel: "Koop breekt geen pacht".

GOEDKEURING GRONDKAMER

Als sprake is van een pacht overeenkomst die niet ter goedkeuring is voorgelegd aan de grondkamer, terwijl dat eigenlijk wel had moeten, dan loop je als verpachter een risico in het faillissement van de pachter. De curator van de pachter kan zich namelijk op het standpunt stellen, dat om die reden de pacht prijs rechtens niet afdwingbaar is. Om dezelfde reden kan de curator tevens stellen dat de overeenkomst niet opzegbaar is. Bovendien kan de curator stellen dat de pacht prijs in het verleden veel te hoog is vastgesteld en dat het te veel betaalde aan de failliete boedel moet worden terugbetaald.

Het komt in de praktijk wel eens voor dat ondernemers op schrift stellen dat er sprake is van een huurovereenkomst om aan de juridische gevolgen van een pacht overeenkomst te ontkomen. Dat lijkt praktisch want een huurovereenkomst hoeft je niet ter goedkeuring voor te leggen aan de grondkamer. Die vlieger gaat echter niet op. Een rechter zal namelijk naar de feitelijke kenmerken van de situatie kijken en niet zo zeer naar wat er op papier staat. Indien sprake is van 'verhuur' van onroerende zaken voor doeleinden van landbouwkundige aard, dan gaat het al gauw om pacht ook als je daar zelf een andere naam aan hebt gegeven.