

# Vennootschappen en pacht (2)

prof. mr. G.M.F. Snijders\*

(Deel 1 van deze bijdrage werd gepubliceerd in *Agr.r.* 2009, p. 489-495)

## 5. Vennootschappen en indeplaatsstelling

Ter inleiding van dit onderwerp roep ik de casus in herinnering, die ten grondslag lag aan het in paragraaf 3.7 van deel 1 besproken arrest van 25 maart 2008 inzake Stott/Staat.<sup>12</sup> Pachtster verweet verpachtster dat deze schade had toegebracht aan bomen die zich op de pachtgrond bevonden. Bovendien werd aanspraak gemaakt op inkomensschade, veroorzaakt door het feit dat verpachtster de pachtgrond gedurende enkele jaren niet aan pachtster, maar aan een derde ter beschikking had gesteld. Verpachtster verweerde zich onder meer met de stelling dat pachtster geen schade had geleden, aangezien niet zij het gepachte exploiteerde maar een besloten vennootschap. Van deze besloten vennootschap was pachtster enig aandeelhoudster, terwijl haar echtgenoot de bestuurder was.

### 5.1. Vereenzelviging (art. 7:419 BW)

Het Pachthof opperde een mogelijkheid om pachters in dergelijke omstandigheden tegemoet te schieten. Dit gebeurde met een overweging die hier nog eens wordt herhaald:

‘Het hof acht het niet op voorhand ondenkbaar dat onder omstandigheden een vennootschap met de pachter kan worden vereenzelvd, in die zin dat de inbreng van het gepachte in die vennootschap ook zonder toestemming van de verpachter aan de pachter vrij staat en bovendien dat de pachter – tegen de achtergrond van het beginsel zoals dat ten grondslag ligt aan art. 7:419 Burgerlijk Wetboek – vergoeding van door de vennootschap geleden schade kan vorderen, als betrof het zijn eigen schade. Indien van het bestaan van de mogelijkheid van een zodanige vereenzelviging mag worden uitgegaan, zal echter in ieder geval de eis moeten worden gesteld dat de pachter (behalve enig aandeelhouder, althans grootaandeelhouder) bestuurder van de bedoelde vennootschap is, omdat anders door de pachter de zeggenschap over het gepachte wordt prijsgegeven, hetgeen onverenigbaar zou zijn met de gehoudenheid van de pachter om het gepachte persoonlijk te gebruiken.’

De overweging sluit voor zover het de inbreng van een pachtobject in een BV betreft, aan bij het in paragraaf 3.3 besproken arrest van 17 juni 2003 inzake Massange de Colombs/erven Nelen.<sup>13</sup>

Opmerkelijk is dat het Pachthof in de zojuist aangehaalde overweging suggereert dat een pachter die het gepachte door een BV laat exploiteren, zijn verpachter zelf kan aanspreken tot het vergoeden van schade die in feite niet door hem maar door de BV is geleden. In dit verband zoekt het hof aansluiting bij art. 7:419 BW, althans bij het beginsel dat aan deze bepaling ten grondslag zou liggen. De bepaling maakt deel

uit van afdeling 7.7.2 BW inzake lastgeving. De tekst ervan luidt als volgt:

‘Indien een lasthebber in eigen naam een overeenkomst heeft gesloten met een derde die in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, is de derde binnen de grenzen van hetgeen omtrent zijn verplichting tot schadevergoeding overigens uit de wet voortvloeit, jegens de lasthebber mede gehouden tot vergoeding van de schade die de lastgever door de tekortkoming heeft geleden.’

De bepaling is noodzakelijk aangezien de lasthebber die in eigen naam een overeenkomst met een derde heeft gesloten, contractuele aanspraken jegens de derde ingevolge de lastgevingsverhouding in beginsel zelf geldend moet maken. De lastgever heeft weliswaar belang bij het maken van de aanspraak, maar hij zal de tekortschietende derde niet uit hoofde van wanprestatie kunnen aanspreken, omdat hij met de derde geen contractuele relatie heeft.<sup>14</sup> Voor een op art. 6:162 BW gebaseerde buiten-contractuele vordering van de lastgever bestaat slechts grond, indien de derde onrechtmatig jegens hem heeft gehandeld. Indien de derde zich jegens de lasthebber heeft schuldig gemaakt aan wanprestatie, spreekt het niet voor zichzelf dat daarmee tevens van een onrechtmatige daad jegens de lastgever sprake is. Het tegendeel zal vaak het geval zijn; in de situatie waarop art. 7:419 BW ziet is de derde met het bestaan van een lastgever vaak helemaal niet bekend. De bepaling neemt de belemmeringen tot verhaal op de derde weg, door het mogelijk te maken dat de lasthebber vergoeding vordert van de schade die niet door hem maar door de lastgever is geleden, als gevolg van het feit dat de derde jegens de lasthebber is tekortgeschoten. Het valt te betwijfelen of aan art. 7:419 BW een beginsel ten grondslag ligt, dat een pachter onder de gegeven omstandigheden soelaas kan bieden. In het aansprakelijkheidsrecht

\* Gerard Snijders is advocaat bij Wijn & Stael advocaten te Utrecht en bijzonder hoogleraar Agrarisch recht aan de Radboud Universiteit Nijmegen.

12. Pachtkamer Hof Arnhem 25 maart 2008, *Agr.r.* 2008, 5433. Bij arrest van 29 januari 2010 (*LJN* BK 4933) heeft de Hoge Raad pachtster in haar tegen het arrest van het Pachthof gerichte cassatieberoep niet-ontvankelijk verklaard. De zaak was op 1 september 2007 reeds aanhangig, zodat cassatie volgens inmiddels vaste rechtspraak was uitgesloten en het Pachthof bijgevolg in hoogste instantie had geoordeeld. Het arrest van de Hoge Raad is elders in dit nummer gepubliceerd. De Conclusie voor het arrest van A-G mr. Keus gaat uitgebreid in op de aan de zaak ten grondslag liggende feiten. Aan het slot heeft de A-G uiteengezet dat het cassatieberoep in geval van ontvankelijkheid op inhoudelijke gronden verworpen had moeten worden.

13. Pachtkamer Hof Arnhem 17 juni 2003, *Agr.r.* 2005, 5254.

14. Zie hierover Asser-Kortmann-De Leede-Thunnissen, nr. 155.

geldt als leidend beginsel dat ieder geacht wordt zijn eigen schade te dragen. Slechts indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan, kan de één de door hem geleden schade verhalen op de ander. Maar daarbij geldt dan als tweede beginsel, dat ieder slechts vergoeding van zijn eigen schade kan vorderen; geen belang, geen actie. Zo beschouwd geeft art. 7:419 BW geen uitdrukking aan een achterliggend beginsel, maar behelst het een – in het specifieke geval van lastgeving gewenste of zelfs noodzakelijke – uitzondering op het tweede beginsel.

Wat hier ook van moge zijn, het is niet onbegrijpelijk dat het Pachthof aanleiding heeft gezien om te onderzoeken of pachtster en haar BV een helpende hand kon worden geboden. Verpachtster was tekortgeschoten, enerzijds door pachtster gedurende enkele jaren het gebruik van het gepachte te onthouden en anderzijds door schade aan gewassen toe te brengen.<sup>15</sup> Wat betreft de zaaksbeschadiging valt te verdedigen dat verpachtster onrechtmatig heeft gehandeld jegens de BV als feitelijk exploitant van het gepachte c.q. economisch gerechtigde ter zake van de bomen en de struiken.<sup>16</sup> Met andere woorden: het was denkbaar geweest dat de BV zelf vergoeding van deze schade had gevorderd.<sup>17</sup> Ter zake van de inkomensschade ligt dit echter anders. Het spreekt niet voor zichzelf dat de BV wat deze post betreft ten opzichte van verpachtster aanspraken uit onrechtmatige daad kon doen gelden, terwijl er voor pachtster geen grond bestond om schadevergoeding wegens wanprestatie te vorderen, aangezien de inkomensschade niet door haar maar door de BV was geleden. De impasse die hiervan het gevolg is, kan slechts worden doorbroken door pachtster en haar BV te vereenzelvigen, zoals de wet dat voor een ander geval in art. 7:419 BW mogelijk maakt.

De impasse had voorkomen kunnen worden, indien pachtster de exploitatie niet min of meer heimelijk aan de BV had hoeven over te laten. De door het Pachthof geopperde mogelijkheid van vereenzelving – die pachtster overigens geen soelaas bood, omdat zij niet zelf tevens bestuurder was van de BV – is charmant te noemen. Maar men kan zich afvragen of voor pachters die hun onderneming in de vorm van een BV wensen te exploiteren, niet de mogelijkheid moet worden geopend om een meer koninklijke weg te bewandelen. Zou het niet de voorkeur verdienen dat pachters over de mogelijkheid kunnen beschikken om in een dergelijk geval de indeplaatsstelling door de BV te vorderen?

Deze vraag doet zich slechts ten aanzien van een BV (of eventueel een NV) voor. Voor het in het leven roepen van een mogelijkheid tot indeplaatsstelling door een personenvennootschap bestaat geen aanleiding, aangezien in het geval van het aangaan van een dergelijke vennootschap de medepacht kan worden gevorderd (art. 7:364 BW).

## 5.2. Indeplaatsstelling door een BV

Indeplaatsstelling door een BV is niet uitgesloten. Zij kan onder het huidige recht echter slechts plaatsvinden door middel van het aangaan van een wijzigingsovereenkomst, waarbij zowel de pachter als de BV als de verpachter partij is. Indien de verpachter niet bereid is aan de totstandkoming van een dergelijke overeenkomst mee te werken, biedt de wet geen mogelijkheid om de indeplaatsstelling te vorderen. Ingevolge art. 7:363 BW kan een pachter een dergelijke vordering immers slechts aanhangig maken met het oog op de indeplaatsstelling door zijn echtgenoot of geregistreerde pachter, één of meer van zijn bloed- of aanverwanten in

de rechte lijn, één of meer van zijn pleegkinderen, of één of meer van zijn medepachters.<sup>18</sup>

Men kan zich afvragen of het geen aanbeveling verdient om de wet op dit punt te wijzigen, in die zin dat de mogelijkheid tot het instellen van de vordering wordt verruimd. Met de inwerkingtreding van titel 7.5 BW heeft een technische herziening van het pachtrecht plaatsgevonden, waarbij aansluiting is gezocht bij (onder meer) het huurrecht van titel 7.4 BW.<sup>19</sup> Van deze titel maakt art. 7:307 BW deel uit, betreffende de indeplaatsstelling bij de huur van bedrijfsruimten.<sup>20</sup> Het eerste lid bepaalt dat een huurder kan vorderen dat hij gemachtigd wordt om een derde in zijn plaats te stellen, indien de huurder de overdracht wenst van het door hemzelf of een ander in het gehuurde uitgeoefende bedrijf. Gelet op de betrokkenheid van Ph.A.N. Houwing bij de totstandkoming van de voorloper van de bepaling – art. 1635 BW (oud) – in de jaren zestig van de vorige eeuw, mag worden aangenomen dat art. 49 Pachtwet hiervoor model heeft gestaan.<sup>21</sup> Maar één van de verschillen tussen de huurrechtelijke en de pachtrechtelijke bepaling is, dat de kring van opvolgers in het huurrecht voor bedrijfsruimten niet is beperkt tot natuurlijke personen (die ook nog eens een bijzondere relatie tot de huurder zouden moeten hebben). In het huurrecht voor bedrijfsruimten is indeplaatsstelling door een rechtspersoon heel gebruikelijk, hetgeen ook begrijpelijk is aangezien het regelmatig voorkomt dat een ‘bedrijf’ in de vorm van een rechtspersoon wordt geëxploiteerd.

De vraag rijst dan waarom agrarische ondernemingen op dit punt anders dienen te worden behandeld. Het zou misschien een te grote stap zijn om het pachtrecht wat betreft de regeling inzake indeplaatsstelling geheel met het voor bedrijfsruimten geldende huurrecht gelijk te trekken, aangezien de persoon van de pachter in een pachtverhouding van oudsher zwaarder weegt dan de persoon van de huurder in een huurverhouding (althans voor zover deze bedrijfsruimte be-

15. Uit rechtsoverweging 4.1 blijkt dat verpachtster in het verleden ook ten onrechte puin op het gepachte had gestort, maar dat probleem had kennelijk in een andere procedure al tot een veroordeling geleid.
16. Zie art. 7:316 jo. art. 5:17 BW. Vgl. Asser-Kortmann-De Leede-Thunnissen, nr. 152: in het in art. 7:419 BW bedoelde geval is de lastgever in economisch opzicht bij de overeenkomst tot lastgeving betrokken. Zie over vereenzelving van een economisch eigenaar met zijn BV in een geval van onteigening HR 28 november 2008, *RvdW* 2008, 1082.
17. Opgemerkt zij dat in dat geval niet de pachtrechter, maar de rechtbank sector civiel bevoegd was geweest om van de zaak kennis te nemen.
18. In theorie zou een medepachter overigens wel een rechtspersoon kunnen zijn, maar dat bijzondere geval laat ik voor het gemak buiten beschouwing.
19. Zie hierover G.M. Kerpestein, ‘Een kijkje over de schutting, Het nieuwe pachtrecht vergeleken met het huurrecht bedrijfsruimte, Preadvies Vereniging voor Agrarisch Recht’, *Agr.r.* 2008, p. 105-117.
20. G.M. Kerpestein, *Huurrecht bedrijfsruimte*, Den Haag: Sdu 2009, spreekt in dit verband op p. 637 over ‘detailhandelsbedrijfsruimte’; vgl. de omschrijving van wat onder ‘bedrijfsruimte’ wordt verstaan in art. 7:290 lid 2 BW.
21. Zie hierover G.M.F. Snijders, ‘Naar een evenwichtige pacht, Preadvies Vereniging voor Agrarisch Recht’, *Agr.r.* 2002, p. 192-209, met name p. 202-204.

treft). Maar ook in de landbouw komt het steeds vaker voor dat ondernemingen in de vorm van een rechtspersoon worden gedreven. Waarom moet het dan op voorhand zijn uitgesloten dat een pachter bij een reguliere pachtovereenkomst de indeplaatsstelling vordert ten behoeve van de rechtspersoon waarin hij zijn onderneming om hem moverende redenen wenst onder te brengen?

Mijns inziens bestaat er geen bezwaar tegen om tot de hier bedoelde verruiming over te gaan. De opsomming van opvolgende pachters in het eerste lid van art. 7:363 BW zou in dit verband kunnen worden uitgebreid met de rechtspersoon waarvan de pachter zowel grootaandeelhouder als enig bestuurder is. Teneinde ook voor de toekomst zeker te stellen dat de zeggenschap over het gepachte na een dergelijke indeplaatsstelling niet feitelijk in handen komt van één of meer andere natuurlijke personen, kan de pachtrechter bij het toewijzen van een vordering ingevolge art. 7:363 lid 7 voorwaarden stellen ten aanzien van enerzijds de bevoegdheid tot overdracht van de aandelen en anderzijds het aantal en de identiteit van de bestuurders. Voorts zou als voorwaarde kunnen worden gesteld dat de afgaande pachter als borg of hoofdelijk medeschuldenaar aansprakelijk blijft voor de nakoming van de uit de pachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen. Voor het overige dient de vordering te worden beoordeeld aan de hand van de reeds bestaande maatstaven van de leden 3 tot en met 5; de pachtrechter beslist naar billijkheid, met dien verstande dat de vordering met name dient te worden afgewezen indien de voorgestelde pachter-rechtspersoon niet voldoende waarborgen biedt voor een behoorlijke bedrijfsvoering. De redenen voor de pachter om zijn onderneming in een rechtspersoon onder te brengen, kunnen in het kader van de te nemen billijkheidsbeslissing worden beoordeeld en afgewogen. Naar de huidige rechtspraak dient bij deze beslissing immers acht te worden geslagen

‘op alle omstandigheden van het geval, waarbij de belangen van de voorgestelde pachter bij de indeplaatsstelling en de belangen van de verpachter bij afwijzing van de vordering een belangrijke rol spelen’.<sup>22</sup>

## 6. De beëindiging van een personenvennootschap

Ter afsluiting van dit artikel dient nog te worden stilgestaan bij de situatie waarin een pachtovereenkomst is aangegaan met of ingebracht in een vennootschap, en die vennootschap ten einde komt. Ook dan blijken zich de nodige aan het pachtrecht rakende vragen voor te kunnen doen. Het vermogen van de vennootschap dient onder de gewezen vennoten te worden verdeeld. Dit betekent dat dient te worden bepaald wie van hen de pachtovereenkomst zal voortzetten, of te wel aan wie van hen – en: onder welke voorwaarden – de ‘pachtrechten’ worden toegedeeld. In de agrarische praktijk blijkt dat vennoten vooral bij het uit elkaar vallen van personenvennootschappen over de wijze van verdeling en toedeling van mening kunnen verschillen. In verband hiermee zal ik mij hierna tot dat geval beperken.

Om te beginnen doet zich de vraag voor, wie bevoegd is om van het desbetreffende geschil kennis te nemen. In dit verband dient met name te worden vastgesteld, dat niet de pachtrechter bevoegd is. De zaak betreft immers geen pachtovereenkomst, dan wel een wijzigings- of beëindigingsovereenkomst in de zin van art. 1019j Rv, maar de verdeling van

een gemeenschap als bedoeld in art. 3:178 e.v. BW. Indien in de vennootschapsakte een arbitraal beding is opgenomen, dient het geschil aan een scheidsrecht te worden voorgelegd (art. 1020 e.v. Rv). Zoniet, dan berust de competentie bij de sector civiel van de rechtbank.<sup>23</sup>

Maar dan rijst wel een praktisch probleem in het geval dat de pachtovereenkomst met de vennootschap was aangegaan en de vennoten dientengevolge allen medepachters zijn. De beslissing van hetzij arbiters, hetzij de rechtbank, dat één van hen de pachtovereenkomst als pachter zal mogen voortzetten, heeft pachtrechtelijk geen effect. De pachtovereenkomst zelf zal immers moeten worden gewijzigd. Dat kan door middel van het aangaan van een wijzigingsovereenkomst, maar met de totstandkoming van een dergelijke overeenkomst moeten de oorspronkelijke medepachters dan wel allemaal instemmen. Wat nu indien deze instemming ontbreekt?

De situatie vertoont parallellen met die van het geval waarvoor art. 7:366 BW is geschreven. Maar hier wreekt zich hetgeen aan het begin van het eerste gedeelte van deze bijdrage werd geconstateerd: titel 7.5 BW gaat ervan uit dat een pachter een natuurlijk persoon is. De leden 2 en 3 van de bepaling zijn geschreven voor het geval de pachter is overleden. Het ligt niet voor de hand om hen naar analogie toe te passen in het geval dat een personenvennootschap ten einde is gekomen. Bovendien gaat in elk geval lid 2 ervan uit dat de erven wat betreft de toedeling op één lijn zitten, en die situatie doet zich in het geval waar het thans om gaat juist niet voor.

Een praktische oplossing kan zijn dat de medepachter die de overeenkomst naar een voorlopig oordeel van de rechtbank of het scheidsrecht als pachter zal mogen voortzetten, in de verdelingsprocedure bij tussenvonnissen wordt opgedragen om een verklaring in het geding te brengen waaruit blijkt dat de verpachter met toedeling aan hem kan instemmen. De medepachter die een dergelijke toedeling wenst, dient zijn vordering daar dan wel op in te kleden. Hij doet er in dat kader verstandig aan om niet alleen vorderen dat de pachtrechten aan hem worden toegedeeld, maar tevens dat de andere medepachter(s) op straffe van een dwangsom wordt/worden veroordeeld om aan de totstandkoming van de vereiste wijzigingsovereenkomst mee te werken, dan wel dat het vonnis de kracht van een wijzigingsovereenkomst zal hebben of een dwangvertegenwoordiger wordt aangewezen (art. 3:300 BW). Nadat de verklaring van de verpachter is overgelegd, kunnen de toedeling en de veroordeling worden uitgesproken. Er zou ook gekozen kunnen worden voor de vordering dat de andere medepachter(s) op straffe van een dwangsom wordt/worden veroordeeld om zich tot de pachtrechter te wenden met een vordering tot ontslag uit de medepacht als bedoeld in art. 7:365 lid 1 BW, maar deze route kent in de eerste plaats als bezwaar dat zij omslachtiger is. Bovendien kan de vordering in theorie door de rechter worden afgewezen, hetgeen tot gevolg zou hebben dat de vennoten

22. Pachtkamer Hof Arnhem 20 augustus 2002, *Agr.r.* 2004, 5213 (Koggel c.s./Van Voorst tot Voorst). Zie tevens Pachtkamer Hof Arnhem 3 september 2002, *Agr.r.* 2004, 5214 (Bouw/Van Wee).
23. Zie over dit onderwerp HR 8 juli 1986, *NJ* 1987, 4 (Van Wees/Van Wees).

worden geconfronteerd met uitspraken die met elkaar onverenigbaar zijn.<sup>24</sup>

Stel nu eens dat de verpachter weigert om de verklaring af te geven, bijvoorbeeld omdat hij tegen juist deze medepachter als enig-voortzettend-pachter bezwaar heeft. Indien de beëindiging van de vennootschap het gevolg is van het feit dat de medepachters niet langer door één deur kunnen, kan de weg van art. 7:365 lid 3 BW worden bewandeld. De rechtbank of het scheidsgerecht zal de pachtrechten in dat geval ondanks het ontbreken van de instemming van de verpachter aan de beoogde medepachter moeten toedelen. Indien de verpachter de toedeling wenst te vermijden, zal hij zich na zijn afwijzing van het verzoek om de verklaring af te geven, als belanghebbende in de verdelingsprocedure moeten voegen (art. 217 e.v. of art. 1045 Rv).<sup>25</sup> Na de toedeling kan de voortzettende medepachter zich tot de pachtrechter wenden met de vordering de andere medepachter(s) uit de pacht te ontslaan, op de grond dat de onderlinge verhouding een gemeenschappelijke bedrijfsvoering ernstig bemoeilijkt. De vordering ligt in het hier geschetste geval mijns inziens voor toewijzing gereed, indien het gehele bedrijf aan de voortzettende medepachter is toegedeeld. De andere medepachter(s) – die net als de verpachter bij het geding moeten worden betrokken<sup>26</sup> – heeft/hebben dan in elk geval geen redelijk belang om zich tegen hun ontslag te verzetten. Indien het bedrijf in gedeelten tussen de medepachters is opgesplitst, zal voor toewijzing van de vordering moeten vaststaan dat de andere medepachter(s) hun belang bij het gebruik van het desbetreffende pachtobject als gevolg van de toedeling hebben verloren.

Als gezegd, moet ook de verpachter bij het geding worden betrokken. Hij zou een poging kunnen doen om zich tegen de vordering tot ontslag te verzetten, met al argument dat hij tegen de voortzetter van (het relevante deel van) de onderneming bezwaar heeft. Veel kans van slagen heeft dat verzet niet; de pachtrechter zal zich immers rekenschap moeten geven van de toedeling die in het kader van de verdelingsprocedure heeft plaatsgevonden. Voorts zou de verpachter een poging kunnen doen om de ontbinding van de pachtovereenkomst te verkrijgen wegens onvoorziene omstandigheden (art. 6:258 BW); art. 7:326 lid 4 en 7:335 BW sluiten een dergelijke vordering niet uit.

## 7. Tenslotte

De inbreng van (het gebruik van) pachtobjecten in vennootschappen blijkt tot vele vragen te leiden. Sommige hiervan zijn onontkoombaar. Enkele problemen kunnen echter worden vermeden, door het mogelijk te maken dat een pachter de indeplaatsstelling vordert door de BV waarvan hijzelf grootaandeelhouder en enig bestuurder is. Dit vereist een niet al te ingrijpende wijziging van art. 7:363 lid 1 BW, die door de praktijk – waarin ook landbouwondernemingen nu eenmaal in de vorm van een rechtspersoon worden geëxploiteerd – wordt gerechtvaardigd.

De verstreckende consequenties van een inbreng waarbij de pachter buiten zijn boekje is gegaan, kunnen onder omstandigheden worden verminderd met de overweging dat de desbetreffende tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis de ontbinding van de pachtovereenkomst en de gevolgen daarvan niet rechtvaardigt. Een waarschuwing is hier op zijn plaats. De desbetreffende redenering biedt soms een redmiddel achteraf, maar vormt geen betrouwbare richtsnoer in de advisering.

De beëindiging van een personenvennootschap-pachter kan aanleiding geven tot vragen rond de aanpak van de procedure(s) waarmee wordt gepoogd de beoogde verdeling te bewerkstelligen. Het is van groot belang dat degene die het initiatief neemt tot een procedure, zich om te beginnen beraadt op de vraag welk college bevoegd is om van welk (onderdeel van een) geschil kennis te nemen; is het de pachtrechter, de rechtbank sector civiel of een arbitragecommissie? Vervolgens dient bijzondere aandacht te worden besteed aan het formuleren van de voor te leggen vordering, juist omdat elk van bedoelde colleges slechts een beperkte competentie heeft, en de aard van het gevorderde daar op afgestemd dient te worden. Het is niet uitgesloten dat meerdere colleges zich na of naast elkaar in één zaak zullen moeten uitspreken. In dat geval is het voor alle betrokkenen van groot belang, dat wordt vermeden dat uitspraken worden gedaan die niet met elkaar in overeenstemming zijn.

- 
24. Het procesrecht biedt overigens een aantal mogelijkheden om tegenstrijdige uitspraken te vermijden. Zie de bepalingen inzake de verwijzing en de voeging van zaken (art. 220-222 Rv) en het nieuwe art. 1019 Rv, ingevolge waarvan een pachtkamer in het kader van de behandeling van een pachtzaak ook kennis kan nemen van vorderingen van niet-pachtrechtelijke aard, voor zover de samenhang tussen de verschillende vorderingen zich tegen afzonderlijke behandeling verzet. Vgl. art. 94 Rv voor kantonzaken.
  25. Opgemerkt zij dat art. 1045 lid 3 Rv een extra belemmering vormt: de verpachter zal bij schriftelijke overeenkomst tot de arbitrageovereenkomst moeten toetreden.
  26. Valk 2009 (*T&C BW*), art. 7:365, aant. 4.