

Schadevergoeding na 'landjepik': [terug]levering van de grond of geldelijke compensatie?

2018-0006

In de editie van dit blad van 14 april 2017 (JutD 2017-0055) stond ondergetekende stil bij het arrest van de Hoge Raad van 24 februari 2017¹. Een arrest dat in het kader van de – vooral voor veel gemeenten – bekende problematiek van 'landjepik', hoop geeft. Als gevolg van verjaring kan een inwoner eigenaar worden van gemeentegrond. Dat laat volgens ons hoogste rechtscollege onverlet dat de gemeente een vordering op grond van onrechtmatige daad kan hebben tegen de nieuwe eigenaar strekkende tot teruggave van de grond of schadevordering. Inmiddels is de eerste rechtspraak naar aanleiding van voornoemd arrest gepubliceerd. Het gaat om een vonnis van de rechtbank Rotterdam gewezen op 19 juli 2017², maar pas recent gepubliceerd. Deze uitspraak is in het bijzonder interessant omdat de rechtbank zich uitlaat over de vraag of een gemeente in een voornoemd geval [terug]levering van de grond kan vorderen of uitsluitend een vordering tot schadevergoeding kan instellen in de vorm van betaling van een geldsom. Deze bijdrage beperkt zich in belangrijke mate tot dit aspect.

De feiten

De feiten zijn zoals zo vaak in dit soort zaken. Het gaat in dit geval om de gemeente Capelle aan den IJssel. Gedaagden zijn sinds 1980 eigenaar van een perceel. Vanaf dat jaar hebben zij een strook grond in gebruik genomen – in eigendom van de gemeente – en dit onderhouden. In 1988 laat de gemeente weten niet bereid te zijn de betreffende strook grond te verkopen. De gemeente schrijft gedaagden vervolgens op 18 maart 2016 aan over het gebruik van de strook grond en wil in overleg treden met gedaagden. Dat leidt uiteindelijk niet tot oplossingen. De gemeente vordert in de procedure primair dat de betreffende strook grond uiterlijk binnen 7 dagen na betekening van het te wijzen vonnis leeg en ontruimt aan de gemeente wordt opgeleverd onder verbeurte van een dwangsom. Subsidiar vordert de gemeente vergoeding van de geleden schade in natura, dat wil zeggen in de vorm van overdracht van de betreffende strook grond, onder a en, onder b, schadevergoeding in de vorm van een bedrag ad € 2.625. Dit bedrag betreft het aantal vierkante meters vermenigvuldigd met de grondprijs. In reconventie wordt overigens onder meer een verklaring voor recht

gevorderd inhoudende dat gedaagden eigenaar zijn geworden van de strook grond.

Het vonnis

Het vonnis gaat voor een deel over de vraag of gedaagden als gevolg van verjaring eigenaar zijn geworden van de strook grond. De rechtbank concludeert dat gedaagden eigenaar zijn geworden. De gemeente stelt dan dat gedaagden door de in bezit name van de strook grond een onrechtmatige daad hebben gepleegd en verwijst naar het arrest van de Hoge Raad van 24 februari 2017 waarin wordt overwogen dat wanneer een persoon een zaak in bezit neemt en houdt, wetende dat een ander daarvan eigenaar is, tegenover die eigenaar onrechtmatig handelt. De rechtbank overweegt daaromtrent:

"[Gedaagden] hebben de strook in bezit genomen, wetende dat een ander daarvan eigenaar is. Gedaagden hebben daarmee een inbreuk gepleegd op het eigendomsrecht van de gemeente en dit is aan hen toe te rekenen. Vanwege deze onrechtmatige daad zijn zij in beginsel schadeplichtig jegens de gemeente."

De onrechtmatige gedraging wordt dus [vrij snel] aangenomen. Dan is de tweede vraag de vraag of de rechtsoverheid tot schadevergoeding al dan niet is verjaard. Van verjaring is geen sprake: niet gesteld of gebleken is dat de gemeente eerder dan in een onderzoek in 2015 bekend is geworden met de in bezit name van de strook grond. De vijftiengjarige termijn is dan ook nog niet verstreken. Ten aanzien van de twintigjarige termijn overweegt de rechtbank dat de schadeveroorzakende gebeurtenis in dit geval niet het moment van de in bezit name van de strook grond door gedaagden is, maar het moment dat de bezitter de eigendom van de strook grond verkrijgt door verkrijgende verjaring. In dit geval hebben gedaagden de eigendom van de strook grond verkregen in 2015 [twintig jaar na 1985]. Pas op dat moment is de twintigjarige termijn van artikel 3:310 lid 1 BW gaan lopen. Van verjaring is dus geen sprake.

De rechtbank geeft [in casu] dus duidelijkheid over de aanvang van de twintigjarige termijn. Niet het moment van *in bezit name* is relevant, maar het moment van *eigendomsverkrijging*. Op zich lijkt dat in relatie tot de onrechtmatige gedraging wellicht enigszins opmerkelijk: immers, de onrechtmatige gedraging is de *in bezit name* van de grond en de als gevolg daarvan de inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. De gevorderde schade – in het licht van artikel 3:310 lid 1 BW – is echter niet ontstaan door de *in bezit name*, maar door het verlies van het eigendomsrecht.

Dan gaat het vervolgens om de vorm van schadevergoeding. De gemeente vordert op grond van artikel 6:103 BW en het voornoemde arrest van de Hoge Raad schadevergoeding in de vorm van teruggave van de strook grond. De rechtbank overweegt:

"In artikel 6:103 BW staat dat schadevergoeding wordt voldaan in geld, tenzij de rechter de schadevergoeding in een andere vorm dan een geldsom toekent. Hieruit vloeit voort, dat schadevergoeding in geld de hoofdregel is, waarvan slechts om bijzondere redenen wordt afgeweken in verband met het feit dat ten aanzien van de uitvoering van een veroordeling tot een andere prestatie weer nieuwe problemen kunnen ontstaan (zie ook T.M., Parlementaire Geschiedenis boek 6, 6.1.9.9)."

Ten aanzien van de vraag in welke vorm de schade moet worden vergoed, maakte de rechtspraak ten tijde van de invoering van boek 6 BW onderscheid tussen schade veroorzaakt door wanprestatie [die altijd door betaling van een geldsom moet worden goedgeemaakt] en schade veroorzaakt door onrechtmatige daad, welke de rechter, indien hij daartoe termen vindt, op andere wijze kan doen vergoeden. Ik verwijs naar de 'nieuwe problemen' waar de rechtbank al aan refereert. Van belang is dat van dit uitgangspunt enkel kan worden afgeweken in het geval de benadeelde dit ook vordert. De wetgever geeft dan als voorbeeld, welk voorbeeld in casu illustratief is, dat 'gedaagde de vorige toestand moet herstellen of hij een surrogaat moet leveren'.³

De mogelijkheid om [terug]levering van het perceel te vorderen is er dus wel. Echter, dat moet dan wel gevorderd worden – zoals in casu ook het geval is – en er moet goed gemotiveerd worden waarom die levering de voorkeur heeft boven schadevergoeding in de vorm van betaling van een geldsom. Op dat punt schiet het betoog van de gemeente te kort:

"De gemeente heeft niet onderbouwd om welke reden de vergoeding van de schade door het leveren van de strook grond aan de gemeente de voorkeur geniet boven vergoeding van de schade door geld. De gemeente heeft weliswaar gesteld dat zij een einde wil maken aan de onrechtvaardige situatie waarbij sommige mensen wel betalen voor de grond en anderen niet, maar deze ongelijkheid kan ook door een schadevergoeding in geld worden gecompenseerd. Nu gedaagden de strook grond hebben onderhouden en dit geen problemen heeft opgeleverd, valt niet zonder nadere onderbouwing (die ontbreekt) in te zien dat het belang van de gemeente zwaarder moet wegen dan de belangen van gedaagden.(...)"

De gemeente had dus moeten motiveren waarom schadevergoeding in de vorm van een geldsom niet volstond. Ik kan mij goed voorstellen dat een rechter tot een andere beoordeling komt indien de strook grond bijvoorbeeld onderdeel uitmaakt van een te ontwikkelen gebied of onderdeel is van een herstructurering. Indien er geen gerechtvaardigd argument is waarom betaling van een geldsom niet volstaat, zal de rechtbank gelet op het wettelijke uitgangspunt dus een schadevergoeding toewijzen in de vorm van betaling van een geldsom. In de motivering van de schadevorm zit dus de crux van het verhaal.

Conclusie

Indien het eigendom van een strook grond als gevolg van verjaring over is gegaan op een ander, dan kan de oorspronkelijk eigenaar een vordering ex artikel 6:162 BW instellen en schadevergoeding vorderen. Het uitgangspunt is schadevergoeding in de vorm van betaling van een geldsom maar indien daartoe termen aanwezig zijn kan de rechter ook een vordering tot [terug]levering van de grond toewijzen. Het is in dat kader wel zaak dat de oorspronkelijk eigenaar goed motiveert waarom dat schadevergoeding in een andere vorm dan geldelijke compensatie noodzakelijk is. Ongetwijfeld zullen er op dit vlak de komende jaren meer uitspraken volgen en zal er ook zicht komen op argumenten die een vordering tot [terug]levering van grond wel kunnen dragen.

Auteur: mr R.J. Boogers, Bogaerts & Groenen advocaten, Bostel

Noten:

1. HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309.
2. Rb. Rotterdam 19 juli 2017, ECLI:NL:RBROT:2017:9336.
3. T.M., Parlementaire Geschiedenis boek 6, 6.1.9.9.

