

Eigendom verloren door snippergroen? De Hoge Raad geeft (valse?) hoop

Datum: 12 april 2017

Een veelvoorkomend probleem van gemeenten 'snippergroen': stroken grond die in het bezit worden genomen en na verloop van 20 jaar in eigendom overgaan naar de persoon die op dat moment de grond bezit. Op 24 februari 2017 heeft de Hoge Raad een opvallend arrest gewezen waarmee zij ('ten overvloede') een handreiking geeft.

In de voorliggende casus ging het om een strook bosperceel. Jarenlang heeft de gemeente niet doorgehad dat dit perceel door een derde in bezit was genomen totdat zij daar werkzaamheden wenste uit te voeren. De gepleegde inbreuken vond de rechtbank onvoldoende naar buiten kenbaar nu het bosperceel onbegaanbaar en slecht toegankelijk was en dus kon volgens de rechtbank van verlies van eigendom door verjaring geen sprake zijn. Het hof oordeelde echter dat de gemeente de eigendom verloren had door verjaring van de rechtsvordering tot ongedaanmaking van het onrechtmatige bezit. De Hoge Raad oordeelt (in de lijn van het hof) dat in dit geval sprake kan zijn van eigendomsverkrijging door inbezitneming, ook als de rechthebbende niet bekend is met de bezitsdaden, hoezeer bezwarend het ook voor de grondeigenaar kan zijn om – zeker bij bosgronden en ruigtegebieden – periodiek te controleren op bezitsinbreuken. Tot zover nog niet heel spannend, maar er is meer.

Eigendomsverkrijging op grond van artikel 3:105 BW is op grond van rechtspolitieke overwegingen door de wetgever gemotiveerd vanuit de keuze om de rechtstoestand na verloop van tijd te laten aansluiten bij de feitelijke situatie, ook als het bezit te kwader trouw is geweest. Er is dan geen plaats voor een belangenafweging. Ten overvloede overweegt de Hoge Raad echter dat de gemeente een vordering uit onrechtmatige daad zou kunnen instellen en de grond kan terugvorderen (als schadevergoeding in natura) mits is voldaan aan de overige voorwaarden voor een vordering uit hoofde van onrechtmatige daad. Nu van de grondeigenaar niet kan worden verlangd periodiek te controleren op bezitsinbreuken, als daartoe geen aanleiding bestaat, kan ook hem niet tegengeworpen worden dat bij wijze van eigen schuld de aanspraak op schadevergoeding vervalt, aldus de Hoge Raad. Dit biedt perspectief voor degene die het eigendom heeft verloren (zoals hier de gemeente). De rechtsvordering tot vergoeding van schade uit hoofde van onrechtmatige daad vangt pas aan op het moment dat de benadeelde zowel bekend is met de onrechtmatige daad en de dader. Vanaf dan geldt een verjaringstermijn van 5 jaar en - zolang er onbekendheid is met de 'dader' en de 'schade' (inbezitneming) - wellicht zelfs een verjaringstermijn van 20 jaar na het moment waarop de eigendom van de grond door de verjaring is verloren. Maximaal dus – telt u mee? – 20 + 20 jaar! En dat heeft de wetgever, zo blijkt uit de wetsgeschiedenis, toch echt niet zo bedoeld.

Wij zijn benieuwd naar de rechtspraak die ongetwijfeld gaat komen. Volgt deze de Hoge Raad of blijkt het valse hoop te zijn geweest?

Dit is een Legal Update van Hans van Noort.

Voor meer informatie:

Hans van Noort
+ 31 30 259 55 81
hansvannoort@vbk.nl