

Nieuwe spelregels landjepik: voormalig eigenaar niet langer met lege handen?

– Mr. A.C.L. Carpaij¹

1. Inleiding

Op 24 februari 2017 heeft de Hoge Raad een arrest gewezen dat de nodige pennen in beweging heeft gebracht.² Dit arrest heeft betrekking op het verjaringsleerstuk. Uit hoofde van art. 3:105 lid 1 BW in verbinding met art. 3:306 BW wordt de bezitter van een stuk grond na twintig jaren eigenaar van de in bezit genomen zaak, ook al is hij niet te goeder trouw. Het arrest laat zien dat een voormalig rechthebbende niet per definitie met lege handen achterblijft. In het navolgende ga ik nader in op dit arrest en besteed ik aandacht aan de vraag op welke wijze de door de Hoge Raad aangereikte ‘correctiemogelijkheid’ op eigendomsverlies als gevolg van landjepik zijn weg vindt in de rechtspraak die nadien is gewezen.

2. Verkrijging door verjaring, verlies door onrechtmatige daad

De casus die tot bovengenoemd arrest heeft geleid, luidt als volgt. Verweerders in cassatie zijn sinds 1973 eigenaar van een stuk grond. Zij hebben op enig moment een strook bosgrond ter grootte van 400 m² – dat volgens de kadastrale gegevens in eigendom toebehoort aan de gemeente Heusden – bij hun grond betrokken door het onder meer met een afrastering te omheinen. Het geschil spitst zich toe op de vraag of verweerders de strook als gevolg van verjaring in eigendom hebben verkregen.

Het hof beantwoordt deze vraag bevestigend. Met betrekking tot het vereiste ‘bezit’ geeft het hof

weer dat dit ‘niet dubbelzinnig’ en ‘openbaar’ dient te zijn. Het hof overweegt dat de door verweerders verrichte handelingen op de strook grond kwalificeren als het uitoefenen van feitelijke macht met de pretentie rechthebbende te zijn. In de onderhavige kwestie wordt met name laatstgenoemd criterium belicht. In dit kader overweegt het hof dat niet is vereist dat de gemeente daadwerkelijk bekend was met de bezitsdaden van verweerders; voldoende is dat een en ander naar buiten toe kenbaar was. De omstandigheid dat de gemeente onderzoek had moeten verrichten om hiervan op de hoogte te kunnen raken, doet hier volgens het hof niet aan af. Het hof concludeert dat verweerders de strook grond te kwader trouw in bezit hebben genomen en dat zij de strook reeds meer dan twintig jaar in bezit hadden toen zij hierop door de gemeente werden aangesproken. De Hoge Raad geeft weer – aan de hand van de geldende wettelijke bepalingen en jurisprudentie – op welke wijze moet worden beoordeeld of verweerders als gevolg van verjaring eigenaar zijn geworden van de betreffende strook grond. De Hoge Raad laat het oordeel van het hof in stand. Dit resultaat strookt niet met het rechtsgevoel, gelet op de kwade trouw van de landjepikker.³ Wellicht reden voor de Hoge Raad om de voormalig rechthebbende toch wat munitie in handen te geven. In de overwegingen ‘ten overvloede’ geeft de Hoge Raad aan dat de voormalig rechthebbende – mits aan de overige vereisten daarvoor is voldaan – een vordering uit onrechtmatige daad toekomt. Degene die een zaak in bezit neemt en houdt, wetende dat deze aan een ander in eigendom toebehoort, handelt tegenover die eigenaar immers onrechtmatig. Deze schadevergoeding kan op de voet van art. 6:103 BW bestaan in een verplichting tot teruglevering van de betreffende grond.

¹ Annemarie Carpaij is advocaat bij Bierman Advocaten in Tiel.

² HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309. Zie bijvoorbeeld: B. Hoops en L.C.A. Verstappen, ‘Van 20 naar 40 jaar: De Hoge Raad helpt eigenaars in de strijd tegen landjepik’, *WPNR* 2017, afl. 7143, p. 255-257; A.A.J. Smelt, ‘Verkrijgende verjaring van onroerende zaken: aansluiting van het recht bij de feiten?’, *NTBR* 2017/23, afl. 5, p. 158-164; M.L. Tuil, ‘Verkrijgende verjaring, tussen rechtszekerheid en individuele rechtvaardigheid’, *MvV* 2017, nr. 4, p. 143-150. Zie ook de volgende annotaties: K. Meijering en M.H.W.C.M. Theunisse (*BR* 2017/80); W. Lever (*Gstf.* 2017/77); S.E. Bartels en V. Tweehuysen (*JOR* 2017/186); A.G. Castermans (*AA* 2017, p. 516-522); F.J. Vonck (*TBR* 2017/105).

³ De ratio achter de regeling van art. 3:105 BW is dat – gelet op de rechtszekerheid – het recht zich op den duur dient aan de sluiten bij de feiten. Aan deze bepaling ligt dus niet een afweging ten grondslag van de tegenover elkaar staande belangen van de rechthebbende en van de bezitter te kwader trouw, zoals op grond van art. 3:99 BW wel het geval is bij de verjaring ten gunste van een bezitter te goeder trouw.



3. Betekenis voor de praktijk: een jurisprudentieonderzoek

In de literatuur is naar aanleiding van deze uitspraak van de Hoge Raad opgemerkt dat een aantal materieelrechtelijke drempels in de weg staat aan een effectieve toepassing van de zogenoemde ‘Heusdense vordering’.⁴ Voornoemde uitspraak van de Hoge Raad is inmiddels ruim vier jaar geleden geweest. Tijd om opnieuw de balans op te maken en te bezien of de gedeposeerde grondeigenaar in het licht van voornoemde uitspraak daadwerkelijk in een betere positie verkeert.⁵

Dat deze uitspraak van de Hoge Raad heel wat heeft teweeggebracht, blijkt wel uit de hoeveelheid rechtspraak die nadien over deze problematiek is verschenen. De Rechtbank Limburg heeft in zijn uitspraak van 14 november 2018 - voor zover mij bekend - als eerste geoordeeld dat de bezitter, ondanks het intreden van de bevrijdende verjaring, de grond aan de oorspronkelijke eigenaar moest terug leveren.⁶ In deze kwestie had tussen partijen al eerder een procedure plaatsgevonden, waarin werd geoordeeld dat gedaagde als gevolg van bevrijdende verjaring eigenaar was geworden van een strook grond die voorheen aan eiser toebehoorde. In voornoemd arrest van de Hoge Raad heeft eiser aanleiding gezien het geschil opnieuw aan de rechter voor te leggen. Eiser vorderde ditmaal - met succes - een verklaring voor recht dat gedaagde onrechtmatig heeft gehandeld door de strook grond te kwader

trouw in bezit te nemen en krijgt de betreffende grond terug geleverd.⁷

Nadien heeft het Hof Amsterdam in zijn uitspraak van 30 juli 2019 eveneens geoordeeld dat schadevergoeding in de vorm van teruglevering van een strook grond - die bezitter als gevolg van bevrijdende verjaring in eigendom had verkregen - aan de gemeente Bergen passend is.⁸ Ook de Rechtbank Noord-Holland oordeelt in zijn uitspraak van 13 november 2019 dat de bezitter te kwader trouw aan de voormalig rechthebbende schadevergoeding is verschuldigd, zij het in de vorm van een geldelijke vergoeding.⁹

In het merendeel van de gevallen is een vordering op grond van art. 6:162 BW tot schadevergoeding in natura - erin bestaande dat de bezitter wordt verplicht om de grond aan de oorspronkelijke eigenaar over te dragen - echter afgewezen. Daarbij speelden verschillende omstandigheden een rol:

- de oorspronkelijke eigenaar dient aan te tonen dat de bezitter de grond destijds te kwader trouw in bezit heeft genomen. Dit blijkt het voornaamste obstakel om met succes uit hoof-

⁴ B.T. Verdam, ‘Toepassing van de Heusdense vordering in de lagere rechtspraak: een bumpy ride’, *WPNR* 2020/7278, p. 285-293.

⁵ Met de gedeposeerde grondeigenaar wordt de grondeigenaar aangeduid van wie het bezit is afgenomen.

⁶ Rb. Limburg 14 november 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:10698.

⁷ Volgens eiser wist gedaagde bij de levering van zijn perceel exact waar de erfgrens liep. Eiser brengt in dit verband onder meer naar voren dat gedaagde erbij aanwezig was toen het kadaster in 1991 de kadastrale erfgrens heeft ingemeten, dat het kadaster de erfgrens destijds zichtbaar heeft gemaakt met piketpaaltjes en dat gedaagde - voordat hij de coniferenhaag aanplante - beschikte over een kadastraal uittreksel en de inhoud daarvan kende.

⁸ Hof Amsterdam 30 juli 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:2817.

⁹ Rb. Noord-Holland 13 november 2019, ECLI:NL:RBNHO:2019:8857. Vgl. Rb. Rotterdam 19 juli 2017, ECLI:NL:RBROT:2017:9336.

de van onrechtmatige daad de grond terug te vorderen¹⁰;

- een andere reden om tot afwijzing te concluderen, is dat eiser pas na voltooiing van de verjaring eigenaar is geworden van de betreffende grond. Eiser is in dat geval nooit eigenaar geweest en kan de grond derhalve ook niet op-eisen¹¹;
- de wet kent als hoofdregel dat schadevergoeding wordt voldaan in geld. De rechter zal een vordering tot teruglevering van de grond afwijzen, wanneer de oorspronkelijke eigenaar niet aantoonbaar dat hij voldoende zwaarwegend belang heeft bij teruggave van de grond¹²;
- uit de rechtspraak volgt dat het van belang is dat de oorspronkelijke eigenaar optreedt tegen het onrechtmatige bezit, wanneer hij daarvan op de hoogte is. In het geval hij dit nalaat, kan dit tot het oordeel leiden dat sprake is van eigen schuld.¹³ Zo heeft de Rechtbank Noord-Holland in zijn uitspraak van 24 januari 2018 de vordering van de gemeente tot teruglevering van de grond afgewezen, omdat de gemeente wist dat inbreuk werd gemaakt op haar eigendomsrechten, maar daartegen jarenlang niet heeft opgetreden. Volgens de rechtbank is sprake van eigen schuld aan de zijde van de gemeente, zodat voor volledige schadevergoeding in de zin van teruglevering van de grond geen plaats is. Opmerkelijk is dat de gemeente in de onderhavige zaak had verzuimd om subsidiair betaling van een geldsom te vorderen, waardoor zij met lege handen achterbleef¹⁴;
- tot slot is een belangrijke oorzaak om een vordering tot teruglevering van de grond af te wijzen gelegen in de omstandigheid dat die vordering reeds is verjaard.¹⁵ De Hoge Raad heeft bepaald dat de verjaring van de vordering uit onrechtmatige daad intreedt vijf jaar nadat de oorspronkelijke eigenaar bekend is geworden met zijn eigendomsverlies (en met de daarvoor

aansprakelijke persoon), en in ieder geval twintig jaar na de voltooiing van de verjaring.¹⁶

In lijn met hetgeen in de literatuur reeds door Verdam is opgemerkt, laat de hierboven weergegeven jurisprudentie zien dat nog altijd de nodige hordes moeten worden genomen op weg naar een betere positie voor de gedeposeerde grondeigenaar.¹⁷ Slechts een enkele keer wordt geoordeeld dat schadevergoeding in de vorm van teruglevering van de strook grond passend is.

4. Tot slot

In mijn optiek kunnen uit het voorgaande twee belangrijke lessen voor grondeigenaren worden getrokken.

De eerste les: houd je eigendom in de gaten. Wanneer een grondeigenaar niet met enige regelmaat zijn grond controleert, loopt hij het risico dat hij zijn eigendom als gevolg van verjaring verliest. De omstandigheid dat een stuk grond moeilijk begaanbaar of moeilijk toegankelijk is, en dat derhalve onderzoek is benodigd om op de hoogte te kunnen raken van bezitsinbreuken, doet niet af aan deze verantwoordelijkheid. Het voorgaande zal met name voor gemeenten – die doorgaans over behoorlijk wat grond beschikken – het nodige werk meebrengen. Nieuwe technieken, zoals satellietfoto's en de beelden van drones, kunnen hierbij behulpzaam zijn.

De tweede les: in het geval een voormalig grondeigenaar zijn eigendom toch is verloren als gevolg van verjaring, reesteet hem een vordering uit hoofde van onrechtmatige daad. De schadevergoeding kan in natura plaatsvinden, namelijk in de vorm van teruggave van het betreffende stuk grond. Uit het hierboven weergegeven jurisprudentieonderzoek blijkt echter dat het niet eenvoudig is om de eigendom van de grond terug te vorderen van de bezitter te kwader trouw.

Kortom: een belangrijk arrest van de Hoge Raad, waarmee de kaarten van het spel van landjepik opnieuw zijn geschud. ●

¹⁰ Rb. Noord-Holland 30 mei 2018, ECLI:NL:RBNHO:2018:4430; Rb. Oost-Brabant 18 juli 2018, ECLI:NL:RBOBR:2018:3493; Rb. Overijssel 25 juli 2018, ECLI:NL:RBOVE:2018:2697; Hof Amsterdam 22 januari 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:138; Rb. Noord-Nederland 11 december 2019, ECLI:NL:RBNNE:2019:5158; Hof Arnhem-Leeuwarden 4 februari 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:933; Rb. Midden-Nederland 12 maart 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:966.

¹¹ Rb. Amsterdam 1 november 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:10319; Rb. Den Haag 2 januari 2019, ECLI:NL:RBDHA:2019:286; Hof Den Haag 28 mei 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:1127; Hof Arnhem-Leeuwarden 4 februari 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:933; Rb. Midden-Nederland 17 juni 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:2230.

¹² Rb. Rotterdam 19 juli 2017, ECLI:NL:RBROT:2017:9336.

¹³ Rb. Noord-Holland 24 januari 2018, ECLI:NL:RBNHO:2018:512; Rb. Rotterdam 26 februari 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:2248. Vgl. HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309, ro. 3.74.

¹⁴ Rb. Noord-Holland 24 januari 2018, ECLI:NL:RBNHO:2018:512.

¹⁵ Rb. Rotterdam 19 juli 2017, ECLI:NL:RBROT:2017:9336; Rb. Noord-Holland 29 augustus 2018, ECLI:NL:RBNHO:2018:7555; Rb. Midden-Nederland 29 mei 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:2673; Rb. Noord-Holland 12 februari 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:1465; Rb. Rotterdam 22 juli 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:7202.

¹⁶ HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309, ro. 3.74.

¹⁷ B.T. Verdam, 'Toepassing van de Heusdensse vordering in de lagere rechtspraak: een bumpy ride', *WPNR* 2020/7278, p. 293.