

Beleidslijn schadevergoeding bij erkenning verjaring 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meerssen,

gelet op artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet,

besluit vast te stellen de Beleidslijn schadevergoeding bij erkenning verjaring 2021

Inleiding

Regelmatig doen bewoners een beroep op verjaring. Deze bewoners hebben vaak al meer dan 20 jaar gemeentegrond in bezit en zijn van mening dat de grond hun eigendom is geworden door verjaring. Indien de bewoner de verjaring kan aantonen, dan is hij de nieuwe grondeigenaar. In 2017 heeft de Hoge Raad geoordeeld¹ dat het in bezit nemen van grond van een ander onrechtmatig handelen is waarvoor schadevergoeding gevorderd kan worden door de voormalige eigenaar. Deze uitspraak heeft vergaande gevolgen voor iedereen die door bevrijdende verjaring eigenaar is geworden van grond van een ander. Diegene kan daar namelijk 20 tot 25 jaar later een schadevergoeding voor moeten betalen of de grond terug moeten geven.

De gemeente als voormalig eigenaar lijdt namelijk schade doordat ze haar eigendom door verjaring verliest. De schadevergoeding kan bestaan uit een financiële vergoeding aan de gemeente of het weer overdragen van de grond door de bewoners aan de gemeente (revindicatie). Deze ontwikkeling vraagt om een werkwijze waarin de uitgangspunten worden bepaald wanneer de gemeente een vordering tot schadevergoeding of revindicatie instelt en wanneer niet. Dat is deze beleidslijn schadevergoeding bij erkenning verjaring. Het erkennen van verjaring wordt in deze Beleidslijn buiten beschouwing gelaten, maar ook daarin volgt de gemeente Meerssen de laatste jurisprudentie.

Op grond van artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet is het college van burgemeester en wethouder bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandeling van de gemeente te besluiten en te verrichten.

Mogelijkheid tot instellen schadevergoeding

Niet alle gevallen van verjaring staan open voor het instellen van een schadevergoeding. De schadevergoeding kan alleen door de gemeente gevorderd worden bij 'handelen niet te goeder trouw' en 'een beroep op bevrijdende verjaring'. Daar is bij gebruik van gemeentegrond snel sprake van omdat goeder trouw niet wordt aanvaard met een beroep op onbekendheid met feiten die door raadpleging van de registers zouden zijn gekend (artikel 3:23 BW). Leidt een beroep op verkrijgende verjaring (waarbij sprake is van handelen te goeder trouw door bewoners) tot erkenning, dan staat hiertegen geen schadevergoeding open.

Daarnaast moet worden voldaan aan verschillende termijnen om een geslaagde vordering in te kunnen stellen. Om een geslaagd beroep op verjaring te doen moet het bezit van de grond gedurende een periode van 20 jaar worden aangetoond door de bewoner. De verjaring treedt op dat moment van rechtswege in waardoor op dat moment sprake is van bezitsverlies voor de gemeente. Op het moment van bezitsverlies, dat is het moment waarop de grond 20 jaar in bezit is en daarom is verjaard, start opnieuw een verjaringstermijn. Deze verjaringstermijn is van toepassing op het vorderen van schadevergoeding of het revindiceren van de grond door de gemeente. Deze termijn is ook 20 jaar.

Het eigendom van de grond moet namelijk minder dan 20 jaar geleden zijn verloren door verjaring om een beroep op schadevergoeding te kunnen doen. Dit hoeft niet gelijk te zijn aan het moment waarop de gemeente bekend werd met de verjaring. Indien de gemeente 30 jaar na inbezitneming kennis neemt van de verjaring, dan kan toch een vordering tot schadevergoeding worden ingesteld. Er geldt een aanvullende voorwaarde. De gemeente moet namelijk minder dan 5 jaar bekend zijn met het eigendomsverlies en dus met de schade om een vordering tot schadevergoeding in te kunnen stellen. De duur van de termijn waarbinnen een vordering van schadevergoeding kan worden ingesteld, hangt dus af van het moment dat de gemeente bekend werd met de verjaring.

Een voorbeeld:

In 1980 neemt een bewoner een perceel gemeentegrond in bezit. Hiermee voldoet hij aan de eisen van inbezitneming die gelden voor verjaring. In 2000 eindigt de verjaringstermijn van 20 jaar en wordt de bewoner van rechtswege eigenaar van de grond. In 2016 (en dus binnen de tweede termijn van 20 jaar)

1) arrest Heusden [ECLI:NL:HR:2017:309]

doet de bewoner een geslaagd beroep op verjaring en raakt de gemeente bekend met deze verjaring. De gemeente heeft in dat geval tot 2021 de tijd om een vordering in te stellen tot schadevergoeding.

Kortom, het college heeft 5 jaar de tijd om schadevergoeding te vorderen bij de rechtbank na het moment dat het college bekend raakt met de verjaring:

- Wanneer sprake is van bevrijdende verjaring, en;
- Wanneer het eigendomsverlies minder dan 20 jaar geleden plaatsvond (dus minder dan 40 jaar na het moment van inbezitneming).

Stappenplan instellen schadevergoeding

Het vorderen van schadevergoeding is een mogelijkheid voor het college, maar geen plicht. Per geval dat de gemeente een verjaring zonder gerechtelijke tussenkomst erkent en er sprake is van eigendomsverlies, moet de gemeente bepalen of zij hiertegen een vordering (schadevergoeding of revindicatie) instelt. Hoewel het niet wenselijk is om een limitatieve opsomming te maken van de gevallen waarin schadevergoeding wordt gevorderd, is het in het kader van rechtsgelijkheid van belang om de omstandigheden te noemen die aan deze beslissing ten grondslag liggen. In de volgende gevallen zal het instellen van vordering tot schadevergoeding in ieder geval wenselijk zijn en zal de gemeente een procedure bij de civiele rechter aanhangig maken:

- Als de gemeente de grond nodig heeft voor toekomstige ontwikkelingen (dan altijd een vordering tot revindicatie, naast een schadevergoeding), of;
- Als de grond een hoge waarde heeft (daarvan is sprake als de grond als bouwkafeel is aan te merken of het perceel van de eigenaar met meer dan 10% vergroot;
- Als de erkenning van verjaring leidt tot vermeende ongelijkheid, of;
- Als er onvoldoende groen overblijft in de omgeving van de grond (dan altijd een vordering tot revindicatie, naast een schadevergoeding).

Afwijzing verjaring

Een beroep op verjaring kan ook worden afgewezen. In die situaties wordt gemeentegrond gebruikt zonder dat er een afspraak aan ten grondslag ligt. De grond wordt dan ofwel te koop aangeboden of er wordt verzocht om de grond te ontruimen en terug te geven aan de gemeente (revindicatie). In gevallen waarbij een dossier van oneigenlijk grondgebruik leidt tot een gerechtelijke procedure, betwist de gemeente de verjaring en stelt de gemeente daarnaast een revindicatievordering én een vordering tot schadevergoeding in. Een revindicatievordering wordt niet ingesteld wanneer uit de rechtspraak blijkt dat de vordering niet slaagt. In dat geval wordt alleen schadevergoeding gevorderd. Het is noodzakelijk om altijd schadevergoeding te vorderen naast revindicatie, de rechtspraak maakt namelijk nog niet voldoende duidelijk welke gevallen wel en welke gevallen niet in aanmerking komen voor revindicatie.

Wanneer de gemeente voornemens is om schadevergoeding te vorderen, wordt de bewoner eerst de mogelijkheid geboden om een vaststellingsovereenkomst met de gemeente te sluiten voor het inschrijven van de eigendom van de grond in het kadaster en een betaling van de vergoeding tegen de op het moment van erkenning geldige snippergroenprijs (of projectprijs). Bij gronden boven de 100 m² moet de waarde worden bepaald aan de hand van een taxatie, tenzij het college van burgemeester en wethouders anders beslist. Alle kosten verband houdende met het inschrijven van de grond in de registers komen voor rekening van de bewoner.

Inwerkingtreding

De beleidslijn treedt in werking op 20 oktober 2021. Vanaf dat moment vordert de gemeente schadevergoeding wanneer het stappenplan daar aanleiding toe geeft en de gemeente minder dan 5 jaar bekend is geraakt met de verjaring. Dit geldt derhalve voor erkenningen vanaf 20 oktober 2016.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 5 oktober 2021

De secretaris,

De burgemeester,