

Rb. Leeuwarden, 09-07-1997, nr. H213/97

Rb. Leeuwarden 09-07-1997, ECLI:NL:RBLEE:1997:AS5283, m.nt. R.D. Boesveld, P.C.M. Heinen

Instantie	Rechtbank Leeuwarden
Datum	9 juli 1997
Magistraten	Mrs van Halsema, Dijkstra-de Vries, Nijland
Zaaknummer	H213/97
Noot	R.D. Boesveld, P.C.M. Heinen
LJN	AS5283
Vakgebied(en)	Bestuursrecht algemeen (V) Staatsrecht / Decentralisatie
Brondocumenten	ECLI:NL:RBLEE:1997:AS5283, Uitspraak, Rechtbank Leeuwarden, 09-07-1997;
Wetingang	Wet Voorkeursrecht Gemeenten art. 26

Essentie

**Artikel 26 Wvg-verzoek tot nietigverklaring koopovereenkomst.
Gemeente niet-ontvankelijk. (Tytsjerksteradiel)**

Samenvatting

De rechtbank overweegt dat een mondelinge overeenkomst een rechtshandeling is. De gemeente was na een brief van de notaris van 12 december 1996 op de hoogte van deze rechtshandeling en zoals artikel 26 lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten voorschrijft, had de gemeente vanaf die datum nog acht weken de tijd om een verzoek tot nietigverklaring in te dienen bij de rechtbank. Aangezien het verzoek pas op 21 april 1997 bij de griffie van de rechtbank is binnengekomen kan de rechtbank de gemeente niet ontvangen in haar verzoek. Gemeente niet-ontvankelijk.

Partij(en)

Beschikking van de arrondissementsrechtbank te Leeuwarden, meervoudige handelskamer, in de zaak van:

de rechtspersoon naar publiek recht De Gemeente Tytsjerksteradiel, zetelend ten gemeentehuize te Burgum, verzoekster,
procureur: mr H.M. Fahner,
advocaat: mr J. Hoekstra te Amsterdam,
tegen
1. Fedde Tjitte de Wolff,
2. Helena Anna Maria Meijerink, beiden wonende te Burgum,
3. de besloten vennootschap Land-Goed Planontwikkeling B.V. gevestigd te St. Nicolaasga,
verweerders,
procureur: mr J.A.M. Smeekens.

Uitspraak

Procesgang

Op 21 april 1997 is door verzoekster (verder: de Gemeente) een verzoekschrift ex artikel 26 Wet voorkeursrecht gemeenten ingediend.

Verweerders (verder: Land-Goed c.s.) hebben op 27 mei 1997 een verweerschrift ingediend.

De mondelinge behandeling van het verzoek heeft op 29 mei 1997 plaatsgevonden.

Ter gelegenheid hiervan hebben de Gemeente en Land-Goed c.s. pleitaantekeningen in het geding gebracht.

Rechtsoverwegingen

1. Tussen partijen loopt thans een bezwaarschriftenprocedure bij de bestuursrechter van deze rechtbank, over de vraag of het voorkeursrecht al dan niet rechtsgeldig is gevestigd. Op 25 februari 1997 heeft de hoorzitting in genoemde procedure plaatsgevonden.
2. De Gemeente stelt dat zij tijdens deze hoorzitting, dus op 25 februari 1997, kennis heeft genomen van een overeenkomst van koop en verkoop, gesloten op 13 januari 1997 tussen verweerders sub 1 en 2 als verkopers en verweerder sub 3 als koper. Bedoelde overeenkomst betreft de koop onderscheidenlijk de verkoop van percelen weiland gelegen nabij de Hillelaweg te Burgum. Op deze percelen is het, al dan niet gevestigde, voorkeursrecht gevestigd. De gemeente is van mening dat de bedoelde rechtshandeling is verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan het belang van de Gemeente bij haar in de Wet voorkeursrecht gemeenten geregelde voorkeurspositie. De Gemeente is tevens van mening dat het noemen van de mondelinge overeenkomst in de hierna te noemen brief van notaris De Wolf en de melding van een 'ophanden zijnde overeenkomst' geen reden was en onvoldoende informatie bevatte om eerder een verzoek met dezelfde inhoud als dit verzoek in te dienen, zodat zij, gerekend vanaf 25 februari 1997, op tijd hun verzoek heeft ingediend. De Gemeente verzoekt de rechtbank om de overeenkomst van koop en verkoop d.d. 13 januari 1997 nietig te verklaren, kosten rechtens.
3. Land-Goed c.s. stellen dat het voorkeursrecht niet rechtsgeldig is gevestigd en geven daar een tweetal redenen voor, welke ongetwijfeld aan bod zijn gekomen bij de behandeling van de bezwaarschriftenprocedure. Voorts stellen Land-Goed c.s. dat er tussen verweerders sub 1 en 2

enerzijds en verweerder sub 3 anderzijds een mondelinge overeenkomst van koop en verkoop van de eerdergenoemde percelen is gesloten. De contractspartijen hebben bij brief van notaris mr N. de Wolf te Drachten d.d. 12 december 1996 de Gemeente van hun overeenkomst op de hoogte gesteld. De gemeente had haar verzoek tot nietigverklaring van de overeenkomst conform art. 26 lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten binnen acht weken nadat de desbetreffende rechtshandeling ter kennis is gekomen van de Gemeente — dus vanaf 12 december 1996 — moeten indienen bij de rechtbank. Het onderhavige verzoek is evenwel eerst binnengekomen bij de griffie van de rechtbank op 21 april 1997, derhalve ruimschoots na het verstrijken van deze termijn. Land-Goed c.s. wenden zich tot de rechtbank met het verzoek om de Gemeente niet in haar verzoek te ontvangen, althans dat ongegrond te verklaren, kosten rechtens.

4. Daargelaten de vraag of het 2e voorkeursrecht is gevestigd, deze vraag moet immers door de bestuursrechter van deze rechtbank beantwoord worden, is de rechtbank het eens met de stelling van Land-Goed c.s. Een mondelinge overeenkomst is een rechtshandeling. De Gemeente was na de brief van notaris mr De Wolf van 12 december 1996 op de hoogte van deze rechtshandeling en zoals art. 26 lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten voorschrijft had de gemeente vanaf die datum nog acht weken de tijd om een verzoek tot nietigverklaring in te dienen bij de rechtbank. Aangezien het verzoek pas op 21 april 1997 bij de griffie van deze rechtbank is binnengekomen kan de rechtbank de Gemeente niet ontvangen in haar verzoek. Zij zal daarom beslissen als na te melden.

Beslissing

De rechtbank:

verklaart de Gemeente niet-ontvankelijk in haar verzoek;

veroordeelt de Gemeente in de kosten van deze procedure, tot aan de uitspraak van deze beschikking aan de zijde van Land-Goed C.s. gevallen en begroot op f 1420,— (eenduizend vierhonderdtwintig gulden) aan salaris procureur en f 370,— (driehonderdzeventig gulden) aan verschotten.

Noot

Auteur: R.D. Boesveld, P.C.M. Heinen

1. Door het college van burgemeester en wethouders danwel de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel zijn gronden aangewezen ten aanzien waarvan de gemeente gebruik kan maken van haar voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Tegen het besluit tot aanwijzing van gronden waarvoor een voorkeursrecht geldt, is bezwaar gemaakt bij het gemeentebestuur. Op het moment dat de onderhavige beschikking door de civiele kamer van de rechtbank wordt gegeven, is nog niet op het bezwaar beslist. (In punt 1 van de beschikking van de rechtbank staat ten onrechte dat een bezwaarschriftenprocedure bij de bestuursrechter loopt.) De gemeente stelt dat zij tijdens de hoorzitting in deze bezwaarprocedure van 25 februari 1997 kennis krijgt van een op 13 januari 1997 gesloten overeenkomst over de verkoop van percelen weiland die zijn aangewezen op grond van de Wvg. Omdat de gemeente van oordeel is dat deze overeenkomst is 'verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan het belang van de gemeente bij haar in de Wvg geregelde voorkeurspositie', wordt op grond van artikel 26 Wvg bij verzoekschrift van 21 april 1997

— dus nog juist binnen acht weken na 25 februari 1997 — de nietigheid van deze overeenkomst ingeroepen. Door verweerders wordt naar voren gebracht dat bij brief van de notaris van 12 december 1996 de gemeente van de overeenkomst op de hoogte is gebracht. Het door de gemeente ingediende artikel 26 Wvg-verzoek is derhalve niet binnen de in het tweede lid van dit artikel voorgeschreven termijn van acht weken, nadat de overeenkomst ter kennis van de gemeente is gekomen bij de rechtbank ingediend. De rechtbank sluit zich bij de lezing van verweerders aan en verklaart de gemeente niet-ontvankelijk in haar verzoek.

2. Dat gemeenten die gebruik willen maken van de Wvg daarbij steeds bedacht moeten zijn op allerhande voetangels en klemmen is inmiddels genoegzaam bekend. De vermeende ingewikkeldheid van de Wvg leidt bij veel gemeenten zelfs tot een zodanige koudwatervrees, dat vaak al op voorhand wordt afgezien van het gebruik van deze wet. Dat deze vrees niet geheel ongegrond is, wordt nog eens onderstreept door de hier te bespreken beschikking van de civiele kamer van de rechtbank Leeuwarden. Naar ons idee heeft de rechtbank niet veel oog gehad voor de feitelijke gang van zaken binnen de gemeentelijke organisatie. Ook binnen gemeenten die organisatorisch hun zaakjes goed voor elkaar hebben, is het niet denkbeeldig dat de portee van een, zoals in casu, in een brief van een notaris vervatte mededeling inzake een perceel waarvoor het gemeentelijke voorkeursrecht geldt, niet tijdig wordt onderkend.

3. Artikel 26 Wvg, zoals dit artikel luidt sinds 17 juli 1996, vormt een algemene vangnetbepaling, waarmee wordt beoogd de ontduiking van de Wvg door middel van transacties die de kennelijke strekking hebben afbreuk te doen aan de voorkeurspositie van de gemeente tegen te gaan. (Zie uitgebreid hierover het interessante opstel van J.A.M. Smeekens, Biedt artikel 26 Wet voorkeursrecht gemeenten werkelijk nieuwe mogelijkheden?, Gst. 1997, 7066, p. 681–686.) Indien een gemeente van mening is dat een rechtshandeling is verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan het belang van de gemeente bij haar in de Wvg geregelde voorkeurspositie, kan zij binnen acht weken nadat de desbetreffende rechtshandeling ter hare kennis is gekomen bij de rechtbank een verzoek indienen tot nietigverklaring van deze rechtshandeling. De niet eenvoudige bewijslast dat een rechtshandeling is gepleegd met de kennelijke bedoeling het gemeentelijke voorkeursrecht te ontgaan rust op de gemeente (zie onder meer TK 1994–1995, 24 235, nr. 3, p. 13 en TK 1995–1996, 24 235, nr. 5, p. 17–18).

4. Dat een gemeente niet alleen bedacht moet zijn op bewijsrechtelijke perikelen, maar ook op regels van procesrechtelijke en formele aard, leert de hier opgenomen beschikking van de rechtbank. Naar het oordeel van de civiele kamer van de rechtbank is het door de gemeente Tytsjerksteradiel op 21 april 1997 ingediende verzoekschrift als bedoeld in artikel 26, tweede lid Wvg niet tijdig ingediend. De gemeente was door een brief van de notaris van 12 december 1996 immers op de hoogte van de mondelinge overeenkomst over de verkoop van de op basis van de Wvg aangewezen percelen weiland. Ons gaat deze beschikking van de rechtbank te ver. Het gemeentebestuur wordt gedwongen te reageren op allerlei serieuze en minder serieuze afspraken en opzetjes tussen de eigenaar van gronden waarvoor het voorkeursrecht geldt en derden. Dit omdat weleens sprake zou kunnen zijn van een rechtshandeling die de voorkeurspositie frustreert en het gemeentebestuur bij stilzitten het risico loopt de termijn van artikel 26, tweede lid, Wvg onbedoeld te laten verstrijken (zie in dezelfde zin ook P.C.E. van Wijmen, Wet voorkeursrecht gemeenten verklaard, Deventer 1998, p. 257). Het verdient wellicht overweging artikel 26 Wvg in die zin aan te passen dat instemming van de gemeente moet worden gevraagd voor het verrichten van een rechtshandeling die afbreuk kan doen aan de voorkeurspositie van de gemeente. In dit verband kan nog worden gewezen op hetgeen met het oog op de vereiste

rechtszekerheid is geregeld in artikel 7 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten. In dit artikel wordt bepaald dat alle schriftelijke mededelingen of kennisgevingen aan of van de verkoper, in de wet voorzien, worden gedaan bij aangetekende brief of tegen bericht van ontvangst.

5. In zijn hierboven al even aangehaalde opstel gaat Smeekens in op de reikwijdte van artikel 26 Wvg. Op een aantal punten zijn wij het niet met hem eens. Smeekens stelt onder meer dat artikel 26 Wvg geschreven is voor die gevallen waarbij geen vervreemding plaatsvindt en dat dit artikel bovendien slechts betrekking kan hebben op rechtshandelingen die zijn verricht na de aanwijzing van gronden door het gemeentebestuur met betrekking tot welke gronden de gemeente gebruik kan maken van haar voorkeursrecht. Ons inziens geeft Smeekens een te beperkte uitleg aan artikel 26 Wvg. Uit de tekst en de systematiek van de Wvg volgt niet dat artikel 26 Wvg geen betrekking heeft op gevallen waarin sprake is van vervreemding. Daarnaast blijkt onder andere uit de jurisprudentie dat de gemeente op grond van artikel 26 Wvg de nietigheid van een rechtshandeling kan invoeren voordat het besluit tot aanwijzing van gronden waarvoor het gemeentelijk voorkeursrecht geldt in werking is getreden (zie Rb. Roermond 26 februari 1997, Bouwrecht 1997, p. 682 alsook punt 2 van het naschrift bij Pr. Rb. Rotterdam 7 mei 1997, Gst. 1997, 7060,6).

6. Verder brengen wij ook in dit verband het spraakmakende arrest van de Hoge Raad van 28 februari 1997, Gst. 1997, 7052, 4 m.nt B, NJ 1997, 302, JB 1997,81, AB 1997, 351 m.nt Th.G.D. (Udenhout) nog eens onder de aandacht. Uit dit arrest is, kort gezegd, op te maken dat artikel 164, leden 3 en 4, Gemeentewet ook ziet op civiele procedures (zie ook J.F. de Groot, Procesbesluiten, Een beschouwing over de spoedregeling van artikel 164 Gemeentewet naar aanleiding van het arrest Udenhout, Gst. 1998, 7073 en 7074, alsmede Hof Arnhem 25 november 1997, Gst. 1998, 7070,3 m.nt Hennekens (Wehl)). Het Udenhout-arrest heeft tot gevolg dat ook wanneer burgemeester en wethouders spoedshalve (hoger) beroep instellen in een civiele procedure, bekrachtiging hiervan is vereist door de raad in zijn eerstvolgende raadsvergadering. Alhoewel het in het Udenhout-arrest ging om een hoger beroep dat door het college van burgemeester en wethouders werd ingesteld in een dagvaardingsprocedure, mag worden aangenomen dat de Hoge Raad hetzelfde zal oordelen over een verzoekschriftprocedure zoals die van artikel 26 Wvg. Het is hoe dan ook raadzaam de bevoegdheid een artikel 26 Wvg-verzoek in te dienen ex artikel 156 van de Gemeentewet te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

7. Tot slot van dit naschrift wijzen wij nog op een tweetal procedurele aspecten waarop een gemeentebestuur bedacht dient te zijn in het kader van artikel 26 Wvg. In de eerste plaats is voor het indienen van een verzoekschrift als bedoeld in artikel 26 Wvg procureurstelling verplicht.

R.D. Boesveld en P.C.M. Heinen