

*Hoe daarmee als (groot)grondbezitter om te gaan*

# 19. Eigendoms- verkrijging door verjaring

SHARON AALDERING

Tips om een beroep op verjaring te beoordelen, verjaring te voorkomen, en 'verjaarde grond' terug te vorderen.

Veel (groot)grondbezitters hebben te maken met eigendomsverlies van hun gronden door verjaring. Overheidsorganisaties proberen het gebruik van zogenoemd 'snip-pergroen'<sup>1</sup> aan te pakken, maar lopen vaak aan tegen capaciteitsproblemen en zien door de bomen het bos niet meer.

Met dit artikel wil ik overheidsorganisaties – en andere (groot)grondbezitters – handvatten geven om het gebruik van hun gronden aan te pakken en eigendomsverlies door verjaring tegen te gaan. Daartoe zet ik allereerst de (juridische) vereisten voor eigendomsverkrijging door verjaring uiteen. Ik ga daarbij in op zowel de *verkrijgende* als de *bevrijdende* verjaring. Daarna geef ik concrete tips om ervoor te zorgen dat het risico op eigendomsverlies door verjaring tot een minimum wordt beperkt. Tot slot bespreek ik onder welke omstandigheden de oorspronkelijke grondeigenaar zijn door verjaring verloren gronden eventueel terug kan krijgen. Als sprake is van eigendomsverlies door verjaring, betekent dat namelijk nog niet dat de oorspronkelijke grondeigenaar met lege handen staat en zijn gronden definitief kwijt is.

## Vereisten voor eigendomsverkrijging door verjaring

Er zijn twee grondslagen op basis waarvan een grondeigenaar de eigendom van zijn gronden kan verliezen. De eerste is de *verkrijgende verjaring* volgens art. 3:99 BW.

Kort gezegd is hiervoor vereist dat de grondgebruiker de grond gedurende minimaal tien jaar te goeder trouw in bezit heeft. De tweede grondslag is de *bevrijdende verjaring* volgens art. 3:105 jo. 3:306 BW. Hiervoor is vereist dat de grond gedurende minimaal twintig jaar in bezit is. Bezit te goeder trouw is dan dus niet vereist.

### Bezit

De wettelijke regels over bezit zijn te vinden in de art. 3:107 tot en met art. 3:117 BW. Bezit is het houden van een goed voor jezelf. Of iemand een goed voor zichzelf houdt, moet worden beoordeeld naar verkeersopvatting en op grond van de uiterlijke feiten. Een bezitter moet de feitelijke macht uitoefenen met de pretentie eigenaar te zijn. Dit moet naar objectieve maatstaven beoordeeld worden.<sup>2</sup> De interne wil om als eigenaar op te treden is dus niet van betekenis. Van verjaring kan pas sprake zijn als de (oorspronkelijke) grondeigenaar uit de gedragingen van de grondgebruiker duidelijk kan opmaken dat deze pretendeert eigenaar te zijn, zodat hij tijdig maatregelen kan nemen om de inbreuk op zijn eigendomsrecht te beëindigen.

### Stap 1: objectieve beoordeling van de uiterlijke feiten

Een bezitsdaad bij uitstek is het afsluiten van een perceel(s-gedeelte) door plaatsing van bijvoorbeeld een hekwerk, muur of een ondoordringbare haag waardoor het niet meer vrij bereikbaar is voor derden, waaronder de eigenaar. Het enkel gebruiken en onderhouden, het oprichten van een bouwwerk of het aanleggen van een tegelpad zijn daar-



entegen op zichzelf onvoldoende om van bezitsdaden te kunnen spreken.

*Stap 2: beoordeling van de uiterlijke feiten naar verkeersopvatting*

Van belang is ook de kennis die de (oorspronkelijke) grondeigenaar heeft over actuele of eerdere juridische verhoudingen. Is de grond bijvoorbeeld in gebruik op basis van een huurovereenkomst? Dan moet de grondgebruiker gekwalificeerd worden als houder en niet als bezitter. Ook als de grond in het verleden met toestemming in gebruik is geweest, dan is niet zonder meer sprake van bezit. Hierbij speelt het interversieverbod van art. 3:111 BW een rol.

Het is – ingevolge de hoofdregel van art. 150 Rv – aan degene die zich op eigendomsverwerving door verjaring beroept om te stellen en zo nodig te bewijzen dat aan de vereisten is voldaan. Het bezitsvermoeden van art. 3:109 en 3:119 lid 1 BW, inhoudende dat degene die een goed houdt vermoed wordt rechthebbende te zijn, is niet van toepassing bij registergoederen. Bij registergoederen wordt namelijk aangenomen dat een uitzondering geldt analoog aan die als vervat in art. 3:119 lid 2 BW, waardoor het uit de inschrijving in de openbare registers voortvloeiende bezitsvermoeden voorgeaat op het bezitsvermoeden op basis van de feitelijke macht op grond van art. 3:109 en 3:119 lid 1 BW.

In de rechtspraak is meermaals uitgemaakt dat voor bezit van (publieke) gronden strenge eisen gelden.<sup>3</sup> Het niet optreden van een overheid tegen particulier gebruik van

stroken grond mag niet snel worden uitgelegd als een blijk van desinteresse, ook niet als de overheid gebruik gedooft dat een particuliere eigenaar niet van zijn buurman zou dulden. Waar in het algemeen bij onroerende zaken al niet snel een intentie tot het houden voor zichzelf door een niet-rechthebbende moet worden aangenomen, lijkt dit des te meer te gelden bij publieke gronden.

**Goede trouw**

Een essentieel aspect bij *verkrijgende* verjaring is dat de grond tien jaar *te goeder trouw* in bezit moet zijn. Een bezitter is te goeder trouw, wanneer hij zich als rechthebbende beschouwt en zich ook redelijkerwijze als zodanig mocht beschouwen (art. 3:118 BW).

Goede trouw wordt vermoed aanwezig te zijn; het ontbreken van goede trouw moet dus door degene tegen wie de verjaring loopt worden bewezen. In lijn met art. 3:119 lid 2 BW geldt bij registergoederen echter een uitzondering. In beginsel is slechts sprake van goede trouw als de bezitter er op basis van de openbare registers van het Kadaster vanuit mocht gaan dat de grond in kwestie zijn eigendom was en hij geen redenen had daaraan te twijfelen. Met andere woorden: voor het ontbreken van goede trouw is vereist dat de grondgebruiker wist dat zijn rechtsvoorgangers geen eigenaar waren van de grond of dat hij dat in de gegeven omstandigheden behoorde te weten (art. 3:11 BW).

In art. 3:23 BW is bepaald dat als de grondgebruiker door de openbare registers te bekijken, kon weten dat hij niet de

eigenaar is van de grond, hij in ieder geval niet te goeder trouw is. Let op: kadastrale kaarten behoren in principe niet tot de openbare registers! Dat betekent dat als uit de kadastrale kaart kan worden afgeleid dat de feitelijke grens niet samenvalt met de kadastrale grens, dit nog niet betekent dat een beroep op goede trouw is uitgesloten.

Verder zijn de omstandigheden ter plaatse van belang. Wijkt bijvoorbeeld de feitelijke erfgrans af van die van de overige woningen in hetzelfde rijtje, dan zou dat aanleiding moeten zijn voor de koper om niet zomaar te veronderstellen dat hij de gehele tuin (dus inclusief de van een ander in gebruik zijnde grond) aankoopt. De (oorspronkelijke) grondeigenaar kan op basis van dat soort omstandigheden betogen dat ten tijde van de eigendomsverkrijging reeds aanwijzingen waren op grond waarvan de grondgebruiker had moeten twifelen aan zijn gerechtigdheid tot de grond en dat de grondgebruiker dus niet te goeder trouw was en van verkrijgende verjaring geen sprake kan zijn. Een gemeente zou daarbij bijvoorbeeld ook nog kunnen wijzen op de aanwezigheid van gemeentelijke bomen, nutsvoorzieningen of verkeersborden op de grond of op het feit dat de gemeente de grond nog regelmatig onderhield.

## Voorkomen van verjaring

Overheidsinstanties en andere (groot)grondbezitters hebben niet altijd goed zicht op wat er met hun gronden gebeurt. Om tijdig te kunnen ingrijpen en te voorkomen dat de eigendom van gronden verloren gaat, is het raadzaam om eventueel grondgebruik door derden inzichtelijk te maken. Als blijkt dat op grote schaal zonder toestemming grond wordt gebruikt, dan is het raadzaam om op basis van verschillende criteria een prioritering aan te brengen om op basis daarvan te bepalen welk grondgebruik als eerste aangepakt wordt.

Bij de prioritering kunnen bijvoorbeeld de volgende aspecten van belang zijn:

- ▶ de duur van het grondgebruik; grondgebruik dat tegen de (tien- of) twintigjaarstermijn aanzit;
- ▶ dat de grond op termijn nodig is voor de uitvoering van een project; zoals bijvoorbeeld een wegverbreding of dijkversterking;
- ▶ de (nadelige) gevolgen van het grondgebruik; bijvoorbeeld omdat het gebruik leidt tot verkeersonveilige situaties of omdat er een gasleiding (of andere leiding of kabel) in de grond ligt; en
- ▶ de oppervlakte van het grondgebruik.

Naast dat het aanpakken van grondgebruik leidt tot een oplossing in een concrete situatie, heeft het als neveneffect ook een algemene afschrikwekkende werking om nog 'nieuwe' gronden 'in te pikken'. Duidelijk beleid en transparante communicatie helpen hierbij.

Eigendomsverlies door verjaring kan worden tegengegaan door tijdige stuiting van de lopende verjaringstermijn. Op grond van art. 3:317 lid 2 BW wordt de verjaring gestuit door een schriftelijke aanmaning, die binnen zes maanden gevolgd moet worden door een vordering tot revindicatie bij de rechtbank. Als dicht tegen de verjaringstermijn aangezet wordt, dan is het dus van groot belang om na de aanmaning niet te lang te wachten met een gerechtelijke procedure.

## Schadevergoeding bij verjaring

Ook als aangenomen moet worden dat de oorspronkelijke grondeigenaar de eigendom van de grond door (bevrijdende) verjaring is verloren, hoeft dat nog niet te betekenen dat de hij de eigendom definitief kwijt is. Sinds het arrest van de Hoge Raad van 24 februari 2017 (ECLI:NL:HR:2017:309) is duidelijk dat grond waarvan de eigendom door (bevrijdende) verjaring is verloren onder omstandigheden teruggevorderd kan worden. Een persoon die grond in bezit neemt en houdt, wetende dat een ander daarvan eigenaar is, handelt tegenover die eigenaar immers onrechtmatig. Dat brengt mee dat de oorspronkelijke grondeigenaar kan vorderen dat zijn schade wordt vergoed. De schadevergoeding kan bestaan uit een geldbedrag maar ook uit een vergoeding in natura, bijvoorbeeld in de vorm van (terug)levering van de grond aan de oorspronkelijke grondeigenaar.

De vordering tot teruglevering uit hoofde van onrechtmatige daad is op grond van art. 3:310 lid 1 BW ook onderworpen aan verjaring. De vijfjarige verjaringstermijn vangt aan op het moment dat de (oorspronkelijke) grondeigenaar bekend is geworden met het (mogelijke) eigendomsverlies en de daarvoor aansprakelijke persoon. De verjaring is in elk geval voltooid twintig jaar na het verlies van de eigendom van de grond, tenzij die verjaring is gestuit. In beginsel mag het bezit dus niet langer dan veertig jaar geleden zijn aangevangen.

In de praktijk blijkt het voor de oorspronkelijke eigenaar vaak lastig om te voldoen aan alle eisen om schadevergoeding te realiseren. Vorderingen stranden met name omdat de kwade trouw van de grondgebruiker onvoldoende is aangetoond. Als de grond bijvoorbeeld door de rechtsvoorganger van de (huidige) grondgebruiker in bezit is genomen, betekent dat in principe enkel dat een onrechtmatige toestand in stand wordt gehouden. Slechts onder omstandigheden zal dat voldoende zijn voor een onrechtmatige daad. Verder is bepalend voor de vraag of een schadevergoedingsvordering doeltreffend is, wie eigenaar van de grond was op het moment dat de verjaringstermijn is voltooid. Dat is namelijk de schadelijdende partij die de schadevergoedingsvordering kan instellen.

Hoewel het arrest van de Hoge Raad deuren lijkt te hebben geopend, blijkt uit daaropvolgende (lagere) rechtspraak<sup>4</sup>

dat er nogal wat haken en ogen aan het instellen van een dergelijke schadevergoedingsvordering zitten. Dit neemt niet weg dat het onder omstandigheden wel degelijk mogelijk is om verloren 'ingepikte' gronden terug te vorderen. Daarmee blijft het een interessant middel voor overheden en andere (groot)grondbezitters.

<sup>1</sup> Of 'snipperblauw'.

<sup>2</sup> Zie o.a. HR 24 februari 2017 (ECLI:NL:HR:2017:309) en HR 15 januari 1993 (ECLI:NL:HR:1993:ZC0826).

<sup>3</sup> Zie o.a.: Hof Den Bosch 30 januari 2018 (ECLI:NL:GHSHE:2018:347), 11 en 18 oktober en 22 november 2016 (ECLI:NL:GHSHE:2016:4559, 4676, 4677 en 5202), 21 april 2015 (ECLI:NL:GHSHE:2015:1487), Hof Amsterdam 7 januari 2020 (ECLI:NL:GHAMS:2020:27), 9 april 2019 (ECLI:NL:GHAMS:2019:1202) en 9 januari 2018 (ECLI:NL:GHAMS:2018:34).

<sup>4</sup> Zie o.a.: Hof Arnhem-Leeuwarden 12 januari 2021 (ECLI:NL:GHARL:2021:246); Rb. Midden-Nederland 17 juni 2020 (ECLI:NL:RBMNE:2020:2230); Rb. Rotterdam 26 februari 2020 (ECLI:NL:RBROT:2020:2248); Rb. Noord-Holland 24 januari 2018 (ECLI:NL:RBNHO:2018:512); Rb. Rotterdam 19 juli 2017 (ECLI:NL:RBROT:2017:9336).



### Over de auteur

Mr. drs. S.M.L. (Sharon) Aaldering is als advocaat verbonden aan Nysingh advocaten en notarissen en gespecialiseerd op het gebied van grondzaken.

## Vooruitblik

Voor de komende edities worden onder meer artikelen voorbereid over:

- › Duurzame stedelijke ontwikkeling
- › Expertteam woningbouw: hoe werkt dat?
- › Overzicht coronarechtspraak op vastgoedgebied
- › Verbod art. 122 Woningwet rechtshandelingen naar burgerlijk recht
- › PPT-criteria: ruime of strikte uitleg?
- › Slopen versus renovatie corporatiewoningen
- › Stikstofwet in de praktijk
- › Gemeentelijke aansprakelijkheid voor fouten in bestemmingsplan
- › Stationsomgevingen, mogelijkheden voor meer duizenden extra woningen
- › Middeldure huur
- › Financiering & governance nieuwe mobiliteit gebiedsontwikkeling
- › Coronamaatregelen en staatssteunrecht
- › Samenwerking: maatschappelijke meerwaarde bij gebiedsontwikkeling
- › Energietransactie – geothermie/aquathermie
- › Invloed corona op binnensteden
- › Zelfrealisatierecht vanuit diverse invalshoeken (Ow, ow, Wvg, exploitatieplan, schaarserechtenproblematiek)
- › Wet voldoende betaalbare woningen
- › Tiny houses
- › Kronieken jurisprudentie grondexploitatie, schade-loosstelling bij onteigening en onteigenings-KB's

De auteurs belichten vanuit diverse invalshoeken deze onderwerpen uit hun dagelijkse praktijk.

Voor de 3<sup>e</sup> editie 2021 wordt een selectie van artikelen voorbereid naast de vaste kronieken, het jurisprudentieoverzicht en andere vaste rubrieken.

Uw kopijbijdragen of vragen voor het *Praktijkblad Grondzaken en gebiedsontwikkeling* zijn van harte welkom! Voor kopij in de vorm van een artikel ontvangt de redactie graag eerst een synopsis. Kopijdatum voor de 4<sup>e</sup> editie 2021 is **28 juni 2021** en voor de 5<sup>e</sup> editie 2021 **30 augustus 2021**.

En heeft u suggesties voor andere onderwerpen die aandacht moeten krijgen in het *Praktijkblad Grondzaken en gebiedsontwikkeling*? Laat het de redactie weten via [grondzaken@sdu.nl](mailto:grondzaken@sdu.nl)!