



## VERJARING EN GRONDZAKEN

**Met enige regelmaat gebeurt het dat inwoners gemeentegrond in bezit nemen. Denk aan het bij een tuin trekken van openbaar groen. Hierdoor kunnen inwoners door 'bevrijdende verjaring' de eigendom van de strook gemeentegrond verkrijgen. Overigens kan niet alleen eigendom door bevrijdende verjaring worden verkregen, ook beperkte rechten zoals erfdienstbaarheden kunnen ontstaan door verjaring. Hieronder wordt daar verder op ingegaan.**

### Bevrijdende verjaring

Volgens de wet is het zo dat wie een goed in bezit heeft op het moment waarop de rechtsvordering tot het terugeisen van het bezit verloopt, dat goed verkrijgt, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw. Dus iemand die een groenstrook in bezit neemt terwijl hij weet dat die van de gemeente is, kan door bevrijdende verjaring deze groenstrook in eigendom verkrijgen. De rechtsvordering tot het terugeisen van de grond verjaart, waarna de gemeente haar grond niet meer kan opeisen. De verjaringstermijn voor onroerende zaken is 20 jaar. Degene die zich op verjaring beroept, moet aantonen dat hij bezitter is. Onder bezit wordt verstaan het houden van een onroerende zaak voor zichzelf. Bij onroerende zaken wordt er echter niet snel van uitgegaan dat iemand een intentie heeft tot het houden van de onroerende zaak voor zichzelf. Dit geldt volgens de jurisprudentie vooral als het publieke gronden betreft.

### Arrest Heusden

De Hoge Raad geeft in het arrest Heusden een handvat om iets te doen tegen het feit dat de grondeigenaar zijn grond al door verjaring kwijtgeraakt is en geen vordering tot revindicatie (opeisen van eigendom) meer kan instellen. Volgens de Hoge Raad kan een vordering uit onrechtmatige daad dan nog wel soelaas bieden: 'Een persoon die een zaak in bezit neemt en houdt, wetende dat een ander daarvan eigenaar is, handelt tegenover die eigenaar immers onrechtmatig. Dat brengt mee dat deze laatste, mits aan de overige voorwaarden daarvoor is voldaan, kan vorderen dat hem door de bezitter de schade wordt vergoed die hij als gevolg van dat onrechtmatig handelen lijdt.' Die schadevergoeding kan volgens de Hoge Raad ook uit overdracht van de grond bestaan.

Het nalaten regelmatig onderzoek te doen naar eventuele inbezitnemingen door onbevoegden kan de grondeigenaar niet worden tegengeworpen.

### Verkrijgende verjaring

Voor verkrijgende verjaring geldt een verjaringstermijn van 10 jaar. Het verschil met bevrijdende verjaring is dat bij verkrijgende verjaring vereist is dat de bezitter te goeder trouw is. Voor bezit te goeder trouw geldt dat aan het beroep op verkrijgende verjaring, een verkrijging onder bijzondere titel (bijvoorbeeld koop of schenking) vooraf moet zijn gegaan waarvoor een inschrijving in de registers was vereist. Denk bijvoorbeeld aan de bezitter die niet wist dat hij van een onbevoegde verkreeg of de bezitter die zich niet realiseerde dat hij meer kocht dan de verkoper juridisch kon leveren.

### Ontstaan van beperkte rechten door verjaring

Beperkte rechten, zoals het recht van opstal en het recht van erfdienstbaarheid, kunnen ontstaan door verjaring. Dit komt echter niet zo heel vaak voor. Vaak stuit het beroep op verjaring af op het niet kunnen aantonen van het bezit: want hoe toon je bijvoorbeeld het bezit, het houden voor jezelf, van een recht van overpad aan? Of het uitoefenen van de feitelijke macht over een opstal met de pretentie alleen daarvan eigenaar te zijn zonder dat je je ook eigenaar van de grond voelt?

## Stuiting

Een lopende verjaringstermijn kan worden afgebroken door stuiting. Een stuitingshandeling is het instellen van een daad van rechtsvervolging (bijvoorbeeld het uitbrengen van een dagvaarding of het indienen van een verzoekschrift) of een schriftelijke aanmaning binnen 6 maanden gevolgd door een daad van rechtsvervolging. De verjaring wordt ook gestuit door erkenning van de wederpartij van het eigendomsrecht van de ander. Door stuiting begint er een nieuwe verjaringstermijn te lopen van 5 jaar. De verjaring treedt niet eerder in dan op het moment waarop ook de oorspronkelijke termijn – als er geen stuiting had plaatsgevonden – zou zijn verstreken.

## Jurisprudentie

- HR 24 februari 2017 ECLI:NL:HR:2017:309  
Opgenomen in de VNG Jurisprudentie Databank onder nummer VNG-6664;
- Rechtbank Rotterdam 19 juli 2017 ECLI:NL:RBROT:2017:9336, waarin de rechtbank het arrest van de Hoge Raad toepast en de in bezit nemer veroordeelt tot het betalen van schadevergoeding in geld.  
Opgenomen in de VNG Jurisprudentie Databank onder nummer VNG-6795;
- VNG Jurisprudentie Databank, in de databank zijn veel uitspraken van gemeentelijke verjaringszaken opgenomen.

## Wetsartikelen

- Artikel 3:99-106 Burgerlijk Wetboek (verkrijging en verlies door verjaring);
- Artikel 3:107-125 Burgerlijk Wetboek (bezit en houderschap);
- Artikel 3:316-319 Burgerlijk Wetboek (stuiting).

Augustus 2017

Bron: Vereniging Nederlandse Gemeenten