

De Grote Tips & Advies Vastgoedgids



Verjaring

Ook door verjaring kunt u eigendom verkrijgen. Voor onroerende zaken is in de wet namelijk bepaald dat niet geldt dat de bezitter van grond tevens vermoed wordt de eigenaar daarvan te zijn. Dit in tegenstelling tot roerende zaken waarvan dat wel wordt aangenomen, tenzij het tegendeel bewezen kan worden. Dus als u een strook grond of een gedeelte van een perceel in bezit heeft, betekent dat wettelijk gezien niet meteen dat u daarvan ook de eigenaar bent.

Verjaring is het instituut dat er voor zorgt dat de rechtstoestand zich na een bepaalde tijd aansluit bij de feitelijke situatie. Verjaring leidt tot verkrijging onder bijzondere titel (art. 3:80 lid 1 BW).

Er zijn twee vormen van verjaring: de verkrijgende verjaring en de bevrijdende verjaring. Beide leiden, wat betreft onroerende zaken, tot hetzelfde resultaat, namelijk tot eigendomsovergang van de oorspronkelijke eigenaar naar de bezitter.

Bevrijdende verjaring

Wanneer iemand door verjaring eigenaar wordt van een stuk grond dat al in zijn of haar bezit is, spreken we van verkrijgende of acquisitieve verjaring. De bezitter verkrijgt dan na 10 jaar (ook) de eigendom. Voor deze vorm van verjaring is goede trouw bij de niet-rechthebbende (de bezitter) vereist. Heeft u dus gedurende 10 jaar onroerend goed in bezit, waarvan u geen eigenaar bent, dan verkrijgt u na afloop van deze periode de eigendom, mits u te goeder trouw was. Anders gezegd: u bent te goeder trouw als u al die jaren in de veronderstelling verkeerde dat u eigenaar was en als u dit ook redelijkerwijs mocht denken.

Verkrijgende verjaring

Een andere vorm van verjaring is de bevrijdende of extinctieve verjaring. Via deze weg kan een bezitter (de niet-rechthebbende) ook eigenaar worden, doordat de oorspronkelijke eigenaar (de rechthebbende) zijn recht verliest de eigendom op te eisen. Daarvoor is slechts tijd nodig: 20 jaar. De bezitter hoeft dus niet te goeder trouw te zijn. Als u dus voor een onafgebroken periode van langer dan 20 jaar een stuk grond in bezit heeft, wordt u daarvan de eigenaar op grond van 'de verkrijgende verjaring'. Daarvoor maakt het niets uit dat u zelf drommels goed weet dat eigenlijk iemand anders eigenaar van die grond is. Juridisch geformuleerd bent u dan eigenlijk 'te kwader trouw', hoewel u zelf daar zelf misschien anders over denkt.

Misschien mocht u al die tijd de grond van de vorige eigenaar gebruiken en is de nieuwe eigenaar daarvan niet op de hoogte. Of u heeft een strook grond van de gemeente bij uw perceel getrokken en u heeft die grond al die tijd als tuingrond in gebruik.

Vereisten voor verjaring

Bezit. Voor beide vormen van verjaring is bezit noodzakelijk. Bezit is het houden van een goed voor zichzelf. Dat volgt uit artikel 3:107 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Hieronder wordt verstaan: *“de feitelijke, naar de verkeersopvattingen te beoordelen, exclusieve macht over de zaak die wordt uitgeoefend door iemand die de zaak voor zichzelf houdt”*. Het gaat daarbij om de naar buiten blijken de wil.

Bezitter van een onroerende zaak is degene die de feitelijke macht uitoefent. Bezit wordt dan ook verkregen door een goed in bezit te nemen (art. 3:112 BW), doordat iemand zich daarover de feitelijke macht verschafft. Overigens zijn enkele opzichzelfstaande machtsuitoefeningen voor inbezitneming onvoldoende. Het gaat niet alleen om de feitelijke toestand (machtsuitoefening), maar ook om een bepaalde wil; bezit is houden voor zichzelf. Bezit moet dus naar buiten toe geuit worden en dan vooral jegens degene die eigenaar is. Een houder wordt geen bezitter. Althans, een houder kan zijn status niet eigenhandig wijzigen. Houden is het houden van een goed voor een ander. De in het verkeer geldende opvattingen zijn daarbij beslissend of iemand zonder medewerking van de vroegere bezitter een zodanige feitelijke macht over het goed verkregen heeft, dat hij als bezitter moet worden aangemerkt. Dit volgt uit artikel 3:113 van het Burgerlijk Wetboek.

Aanvang termijn. Volgens het bepaalde in artikel 3:314 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek vangt de termijn van de bevrijdende verjaring aan met de dag volgende op de dag waarop de niet-rechthebbende het goed in bezit heeft genomen. Zodra deze termijn is verstreken, treedt de verjaring van rechtswege in. Daarvoor zijn derhalve geen nadere handelingen vereist.

Voorkomen is beter dan genezen, stuiten dus. Er zijn twee mogelijkheden om te voorkomen dat de verjaring wordt voltooid. Dit heet ‘stuiten van de verjaringstermijn’. Enerzijds kan de verjaringstermijn door de rechthebbende zelf worden gestuit, zoals bedoeld in artikel 3:177 van het Burgerlijk Wetboek. Anderzijds kan de verjaringstermijn door de niet-rechthebbende worden gestuit en wel door het recht van de (oorspronkelijk) rechthebbende te erkennen, zoals bedoeld in artikel 3:118 van het Burgerlijk Wetboek.

Wil de eigenaar (bijv. uw buurman of de gemeente) verjaring tegengaan, dan heeft hij maar één optie: voor afloop van de termijn bij u een aangetekende brief bezorgen, waarin hij bevestigt dat u die grond weliswaar mag gebruiken, maar dat u zich goed moet realiseren dat u daarvan niet de eigenaar bent en dus ook nooit de eigenaar gaat worden.

De eigenaar van de grond kan daarvoor de volgende tekst gebruiken:

“Hierbij behoud ik mij ondubbelzinnig het recht voor om mijn eigendomsrecht op het door u (onrechtmatig) in gebruik genomen deel van het perceel, in rechte terug te vorderen en eventuele schade op u te verhalen.”

Of wanneer de eigenaar u dat gebruik eerder heeft gegeven:

“Hierbij behoud ik mij ondubbelzinnig het recht voor om mijn eigendomsrecht op het door mij aan u in gebruik gegeven deel van het perceel, terug in gebruik te nemen. Werkt u daar dan niet aan mee, dan behoud ik mij het recht voor om dat gebruik in rechte terug te vorderen en de eventuele schade op u te verhalen.”

Zodra u die brief heeft ontvangen, stopt de lopende termijn en begint er weer een nieuwe termijn te lopen. Wordt een verjaringstermijn gestuit, dan begint daarna een nieuwe verjaringstermijn te lopen, overigens niet opnieuw voor de volledige termijn van 20 jaar. Deze termijn is namelijk gelijk aan de oorspronkelijke termijn, maar niet langer dan vijf jaar. Daarbij geldt, dat de termijn in geen geval korter is dan de oorspronkelijke termijn, zodat de verjaring bij stuiting niet opeens eerder kan worden voltooid. Dit volgt uit artikel 3:319 van het Burgerlijk Wetboek.

Vastleggen verjaring. Het feit dat u door verkrijgende verjaring eigenaar bent geworden van een stuk grond, kunt u door de notaris in een verklaring laten vaststellen, bij voorkeur samen met de vorige eigenaar. Als u dan beiden verklaart dat u de nieuwe eigenaar van de grond bent, heeft een notaris daar weinig problemen mee. De notariële verklaring wordt dan vervolgens ingeschreven bij het Kadaster, zodat ook voor derden duidelijk is dat de eigendom van die grond aan u toebehoort en dus niet meer aan de vorige eigenaar.

Lastiger wordt het echter als de vorige eigenaar niet wil meewerken. In dat geval moet u met andere middelen bewijzen dat u de grond al meer dan 20 jaar in bezit heeft. Dat kan bijv. door getuigenverklaringen of door het overleggen van documenten. Gemakkelijk zal dat echter niet zijn.

Voordat de notaris zijn verklaring opstelt, moet hij er namelijk voor 100% van overtuigd zijn dat alles klopt. Want als hij onterecht iemand als eigenaar van een perceel grond uit laat schrijven bij het Kadaster, kan hij een aardige schadeclaim aan zijn broek krijgen.