

Beroep op verjaring grond

BR 2022/40

Redactioneel

Degene die zich op verjaring beroept, moet succesvol kunnen aantonen dat hij bezitter van de grond is. Of sprake is van bezit moet worden beoordeeld naar de verkeersopvatting met inachtneming van wettelijke regels (art. 3:109-117 BW) en verder op grond van uiterlijke feiten (art. 3:108 BW). Met de verkeersopvatting wordt hier een objectieve maatstaf gegeven; het gaat er niet om wat partijen (de eigenaar en de vermeende bezitter) vinden, maar om de opvatting die leeft in een bredere kring in de maatschappij. Hierbij zullen uiterlijke feiten, waaronder de gedragingen van de vermeende bezitter, het antwoord op de vraag of er sprake is van bezit of houderschap, mede bepalen. Hieronder volgt de bespreking van een recent arrest van het Hof Den Bosch (ECLI:NL:GHSHE:2022:107). Hierin komt het hof met het begrip 'onrechtmatige toestand' (art. 3:314 lid 2 BW) dat eerder door de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2015:2743) werd gebruikt.

In WPNR (WPNR 7206, september 2018) pleit mr. P.C. van Es voor een enge interpretatie van het begrip 'onrechtmatige toestand' in art. 3:314 BW.

"Uit het arrest van de Hoge Raad van 4 september 2015 zou men kunnen opmaken dat bezitsverkrijging na het verjaren van de vordering tot opheffen van een onrechtmatige toestand ook kan leiden tot verkrijging door verjaring op grond van art. 3:105 jo. 3:306 en 3:314 lid 2 BW."

"Ik zou daaruit willen afleiden dat het artikel alleen betrekking heeft op onrechtmatige toestanden die slechts door het instellen van een rechtsvordering ongedaan kunnen worden gemaakt."

Het hof overweegt (in r.o. 3.15) dat verkrijgende verjaring van een onroerende zaak ingevolge de art. 3:105, 3:306 en 3:314 lid 2 BW, vereist dat degene die zich op deze verkrijging beroept, de zaak bezit op het moment dat de rechtsvordering tot beëindiging van dat bezit verjaart. Voor beantwoording van de vraag of de verjaring van die rechtsvordering is voltooid, mag rekening worden gehouden met een voordien bestaande onrechtmatige toestand waarvan het bezit de voortzetting vormt (ECLI:NL:HR:2015:2463).

"Voor het in art. 3:105 BW bedoelde gevolg van voltooiing van de verjaringstermijn van art. 3:314 lid 2 BW is voldoende dat bij de niet-rechthebbende sprake is van bezit dat voldoet aan de door de wet gestelde eisen. Met name is niet vereist dat de rechthebbende daadwerkelijk heeft kennis gedragen van de bezitsdaden van de niet-rechthebbende waardoor zijn bezit is tenietgegaan. Voldoende is dat een en ander naar buiten toe kenbaar was (ECLI:NL:HR:2017:309, NJ 2018/141)."

Het is de vraag of de casus die het hof heeft beoordeeld, ziet op een onrechtmatige toestand die alleen met een rechtsvordering ongedaan kan worden gemaakt. Ik beweer van wel: door geïntimeerde is een rijbak geplaatst voor een paardenrijbaan en een stalletje gebouwd met een afdak voor het hooi (1978-1979). Later heeft geïntimeerde de rijbak afgezet met betonbalkjes en leidingwerk voor elektra, water, riolering en een sproei-installatie aangelegd.

Dit is geen onrechtmatige toestand waaraan de eigenaar van het perceel een einde kan maken door de bouwwerken en voorzieningen zelf te verwijderen, omdat er ook sprake is van leidingen.

Het hof en de Hoge Raad geven aan dat de verjaringstermijn van art. 3:105 BW gaat lopen vanaf het moment waarop de niet-rechthebbende de grond onrechtmatig in gebruik neemt. De niet-rechthebbende kan een succesvol beroep doen op verjaring indien hij op het moment dat de termijn van 20 jaren verstrijkt, bezitter is conform de door de wet gestelde eisen.