

Verkrijgende of bevrijdende verjaring, wat zijn de verschillen?

 verjaringsadvocaat.nl/verschillen-verkrijgende-bevrijdende-verjaring/

Thijs
Liebregts

2 juli 2018

Verjaring wordt vaak snel genoemd wanneer een burengeschil ontstaat over de erfgrans en iemand van landjepik wordt beschuldigd. Als iemand grond in gebruik neemt van een eigenaar zonder daarvoor toestemming te hebben kan sprake zijn van verjaring. De gebruiker van de grond kan dan, indien aan strikte eisen is voldaan, door verjaring eigenaar van de grond worden. Welke soorten verjaring we in het Nederlands recht kennen zal ik in dit artikel uiteenzetten. Tevens zal ik kort ingaan op de vraag wanneer wel of niet sprake is van goede trouw, een essentieel aspect bij een beroep op verjaring.

Verkrijgende verjaring

De vereisten voor verkrijgende verjaring zijn volgens artikel 3:99 ("lid 1: Rechten op roerende zaken die niet-registergoederen zijn, en rechten aan toonder of order worden door een bezitter te goeder trouw verkregen door een onafgebroken bezit van drie jaren, andere goederen door een onafgebroken bezit van tien jaren.") BW:

- De gebruiker moet de grond in bezit hebben genomen, houderschap is niet voldoende;
- Deze bezitter dient te goeder trouw te zijn;
- De wettelijke termijn van tien jaar moet zijn voltooid.

Of sprake is van inbezitneming is zeer afhankelijk van de feitelijke situatie. Elders op deze site heb ik de voorwaarden voor inbezitneming uitgebreid weergegeven. Kort gezegd moet de gebruiker de grond voor zichzelf zijn gaan houden en had de eigenaar hiertegen kunnen en moeten optreden als hij het hier niet mee eens was.

Om te goeder trouw te zijn moet de bezitter een objectieve grond hebben op basis waarvan hij mocht veronderstellen dat hij de eigenaar van de gebruikte grond was. Hierbij moet u bijvoorbeeld denken aan een koopovereenkomst die wel is ondertekend door partijen, maar die nooit is ingeschreven in de openbare registers. Voor meer verdieping verwijs ik naar mijn artikel over goede trouw op deze site.

De termijn bij verkrijgende verjaring is tien jaar. Bij verkrijgende verjaring geldt dat deze termijn onafgebroken moet zijn. Bij een overdracht eindigt in beginsel de goede trouw tenzij de nieuwe partij achteraf kan aantonen dat ook hij te goeder trouw was. Die nieuwe partij heeft namelijk een onderzoeksplicht wanneer hij de grond verkrijgt. De wetgever gaat ervan uit dat hij erachter moet komen dat er iets niet klopt. Als hij de grond koopt kan uit stukken blijken dat het gekochte niet het eigendom van de verkoper is. De goede trouw vervalt dan. Indien iemand het bezit onder algemene titel volgens

artikel 3:80 lid 2 ("Men verkrijgt goederen onder algemene titel door erfopvolging, door boedelmenging, door fusie als bedoeld in artikel 309 van Boek 2, door splitsing als bedoeld in artikel 334a van Boek 2 en door de goedkeuring van een overdrachtsplan als bedoeld in de artikelen 3:159l, 3:159p en 3:159s van de Wet op het financieel toezicht.") BW verkrijgt dan wordt het bezit te goeder trouw wél voortgezet. Bijvoorbeeld bij een erfenis wordt de verkrijgende partij niet verondersteld onderzoek te doen. Het bezit te goeder trouw wordt dan zonder verandering voortgezet.

Bevrijdende verjaring

Verkrijging van grond is ook mogelijk door bevrijdende verjaring volgens artikel 3:105 ("lid 1: Hij die een goed bezit op het tijdstip waarop de verjaring van de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, verkrijgt dat goed, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw. lid 2: Heeft iemand vóór dat tijdstip het bezit onvrijwillig verloren, maar het na dat tijdstip, mits binnen het jaar na het bezitsverlies of uit hoofde van een binnen dat jaar ingestelde rechtsvordering, terugverkregen, dan wordt hij als de bezitter op het in het vorige lid aangegeven tijdstip aangemerkt.") BW. Hieraan zijn de volgende vereisten verbonden:

- Bezit is vereist, houderschap is niet voldoende;
- Er hoeft geen sprake te zijn van goede trouw;
- Voltooiing van de verjaringstermijn van twintig jaar.

Het bezitsvereiste blijft onverminderd gelden. Er hoeft echter geen sprake te zijn van goede trouw. De wetgever spreekt met opzet niet over kwade trouw. Dat zou een te beschuldigend karakter hebben. We spreken dus van bezit niet te goeder trouw, wanneer de bezitter wist of moest weten dat hij niet de eigenaar was volgens de openbare registers. Feitelijk vallen hier alle situaties waarbij geen goede trouw kan worden aangetoond. Iemand die bewust de grond van een ander in bezit neemt valt onder vorm van verjaring en kan – indien ook aan de overige vereisten is voldaan – eigenaar worden.

Opvallend verschil met verkrijgende verjaring is de langere termijn van twintig jaar. Daarbij geldt dat deze niet onafgebroken hoeft te zijn. Bij bevrijdende verjaring wordt artikel 3:105 ("lid 1: Hij die een goed bezit op het tijdstip waarop de verjaring van de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, verkrijgt dat goed, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw. lid 2: Heeft iemand vóór dat tijdstip het bezit onvrijwillig verloren, maar het na dat tijdstip, mits binnen het jaar na het bezitsverlies of uit hoofde van een binnen dat jaar ingestelde rechtsvordering, terugverkregen, dan wordt hij als de bezitter op het in het vorige lid aangegeven tijdstip aangemerkt.") BW zonder toevoegingen toegepast. Dit betekent dat alleen relevant is wie twintig jaar na het bezitsverlies door de eigenaar de bezitter is. Degene die dan bezitter is wordt eigenaar. Hierbij is niet van belang wat er in de tussentijd is gebeurd. Als de eigenaar niet het bezit heeft blijft de verjaringstermijn doorlopen. De Hoge Raad

heeft in 2012 nog een arrest gewezen waarin zij het Gerechtshof Amsterdam terug floot, omdat het hof ten onrechte onafgebrokenheid als eis bij bevrijdende verjaring had gehanteerd.

Conclusie

Het voornaamste verschil is dus de aan- of afwezigheid van goede trouw. De goede trouw zal aan de hand van de omstandigheden van het geval moeten worden aangetoond. Afhankelijk van de uitkomst geldt een termijn van tien of twintig jaar. Vervolgens is een relevant verschil dat onafgebrokenheid slechts bij verkrijgende verjaring een vereiste is. Als die onafgebrokenheid er niet is dan kan de opvolgende gebruiker wel met bewijs aantonen dat ook hij te goeder trouw was. Bij bevrijdende verjaring is slechts van belang het moment waarop het bezit van de eigenaar eindigde en wie twintig jaar later de bezitter was. Die wordt namelijk de nieuwe eigenaar.