

Voorkom verjaring en verlies van uw eigendom!

 verjaringsadvocaat.nl/voorkom-verjaring-verlies-eigendom-grond/

Thijs
Liebregts

2 mei
2018

Gebruik van andermans grond is een normale gang van zaken. Huurders, pachters, bruikleners hebben allemaal afspraken gemaakt met een eigenaar en mogen zijn grond gebruiken. Het komt echter ook vaak voor dat er géén afspraken zijn gemaakt en dat een gebruiker toch – bewust of onbewust – grond van een ander gebruikt. Als er sprake is van inbezitneming dan kan de eigenaar zijn eigendom door verjaring verliezen. In dit artikel leg ik uit hoe dit kan worden voorkomen.

Bezit en verjaring

Om tot bezit te komen moet de onrechtmatige gebruiker pretenderen eigenaar te zijn door feitelijke handelingen te verrichten; het plaatsen van een hek en/of een bord met verboden toegang is het meest heldere voorbeeld hiervan. Bezit wordt niet snel aangenomen, maar zodra het bezit bij de gebruiker komt dan gaat een verjaringstermijn lopen. Deze verjaringstermijn heeft betrekking op de vordering van de eigenaar om de grond te ontruimen, in bovengenoemd voorbeeld dus de vordering het hek en/of bord te verwijderen en het gebruik te beëindigen. Deze vordering verjaart na verloop van een termijn van tien jaar bij goede trouw of twintig jaar bij de afwezigheid van goede trouw. Voor een toelichting hierop verwijs ik naar mijn artikel over het verschil tussen verkrijgende en bevrijdende verjaring.

Stuiting

Stuiting kan voorkomen dat een verjaringstermijn wordt voltooid en dat het eigendom van de grond verloren gaat. De wet verbindt echter strikte eisen aan stuitingshandelingen.

Bezit van de niet-eigenaar eindigt uiteraard indien dit bezit terug komt bij de eigenaar. Dit kan gebeuren doordat de bezitter het hek en het bord weghaalt, zodat de eigenaar weer onbelemmerd gebruik kan maken van zijn eigendom. Deze natuurlijke stuiting is opgenomen in artikel 3:117 ("lid 1: Een bezitter van een goed verliest het bezit, wanneer hij het goed kennelijk prijsgeeft, of wanneer een ander het bezit van het goed verkrijgt. lid 2: Zolang niet een der in het vorige lid genoemde gronden van bezitsverlies zich heeft voorgedaan, duurt een aangevangen bezit voort.") van het Burgerlijk Wetboek. Andere stuitingshandelingen zijn minder duidelijk en interessanter om hier toe te lichten.

Stuiting door de eigenaar

Instelling van een eis tot het verkrijgen van een rechterlijke uitspraak of een andere daad van rechtsvervolging, dan wel het verzoek om een bindend advies leidt tot stuiting. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 3:316 ("lid 1: De verjaring van een rechtsvordering wordt gestuit door het instellen van een eis, alsmede door iedere andere daad van rechtsvervolging van de zijde van de gerechtigde, die in de vereiste vorm geschiedt. lid 2: Leidt een ingestelde eis niet tot toewijzing, dan is de verjaring slechts gestuit, indien binnen zes maanden, nadat het geding door het in kracht van gewijsde gaan van een uitspraak of op andere wijze is geëindigd, een nieuwe eis wordt ingesteld en deze alsnog tot toewijzing leidt. Wordt een daad van rechtsvervolging ingetrokken, dan stuit zij de verjaring niet. lid 3: De verjaring van een rechtsvordering wordt ook gestuit door een handeling, strekkende tot verkrijging van een bindend advies, mits van die handeling met bekwame spoed mededeling wordt gedaan aan de wederpartij en zij tot verkrijging van een bindend advies leidt. Is dit laatste niet het geval, dan is het vorige lid van overeenkomstige toepassing.") BW. De eigenaar zal een dagvaarding moeten laten uitbrengen of een verzoekschrift moeten indienen met de vordering. Ook kan in een lopende procedure een eis in reconventie worden ingediend of een vermeerdering van eis worden gedaan op grond van artikel 134 Rv. Het moment van indiening van de vordering is het moment van de stuiting, indien de vordering uiteindelijk wordt toegewezen. Als de vordering wordt afgewezen dan geldt de vordering niet als stuitingshandeling en is de termijn gewoon doorgelopen. Dit laatste kan worden voorkomen door binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van het vonnis, een nieuwe eis in te stellen om opnieuw te proberen een toewijzing van de vordering te verkrijgen.

Aanmaning of mededeling aan de bezitter dat hij niet de eigenaar is en zijn bezit moet eindigen geldt in beginsel ook als stuitingshandeling. De boodschap moet helder en uitdrukkelijk zijn toegespitst op de situatie. Bij voorkeur staat in de brief ook letterlijk dat deze als stuitingshandeling moet worden gezien. Deze vorm van stuiting is – met betrekking tot vorderingen tot ontruiming/beëindiging van bezit – opgenomen in artikel 3:317 ("De verjaring van andere rechtsvorderingen wordt gestuit door een schriftelijke aanmaning, indien deze binnen zes maanden wordt gevolgd door een stuitingshandeling als in het vorige artikel omschreven.") lid 2 BW. Aan deze stuitingsmogelijkheid is door de wetgever echter een aanvullende voorwaarde verbonden. Een aanmaning of mededeling heeft slechts effect indien deze binnen zes maanden wordt gevolgd door instelling van een vordering volgens artikel 3:316 ("lid 1: De verjaring van een rechtsvordering wordt gestuit door het instellen van een eis, alsmede door iedere andere daad van rechtsvervolging van de zijde van de gerechtigde, die in de vereiste vorm geschiedt. lid 2: Leidt een ingestelde eis niet tot toewijzing, dan is de verjaring slechts gestuit, indien binnen zes maanden, nadat het geding door het in kracht van gewijsde gaan van een uitspraak of op andere wijze is geëindigd, een nieuwe eis wordt ingesteld en deze alsnog tot toewijzing leidt. Wordt een daad van rechtsvervolging ingetrokken, dan stuit zij de verjaring niet. lid 3: De verjaring van een rechtsvordering wordt ook gestuit door een handeling, strekkende tot verkrijging van een bindend advies, mits van die handeling met bekwame spoed mededeling wordt gedaan aan de wederpartij en zij tot verkrijging van een bindend

advies leidt. Is dit laatste niet het geval, dan is het vorige lid van overeenkomstige toepassing.") BW. Een aanmaningsbrief heeft dus direct werking, maar moet wel binnen zes maanden worden gevolgd door juridische vervolgstappen. Gebeurt dat niet dan vervalt de stuitende werking van de aanmaning. Het is dus zaak door te pakken, zeker indien het vermoeden bestaat dat de verjaringstermijn rond het moment van aanmaning zou kunnen worden voltooid.

Stuiting door de bezitter

Erkenning van het recht van de eigenaar door de bezitter leidt ook tot stuiting. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 3:318 ("Erkenning van het recht tot welks bescherming een rechtsvordering dient, stuit de verjaring van de rechtsvordering tegen hem die het recht erkent.") BW. Als de bezitter uitdrukkelijk het recht van de eigenaar erkent stuit dit de verjaring. Om hiertoe te concluderen moet nadrukkelijk worden gekeken naar de omstandigheden van het geval. Onderhandeling tussen de eigenaar en de bezitter over een mogelijke aankoop van de grond is bijvoorbeeld niet per definitie aan te merken als een erkenning van het eigendom. Een overleg tot aankoop kan ook worden aangemerkt als een actie om een meer omvattend recht te krijgen dan het bezit. De bezitter heeft hierbij niet de intentie het eigendom te erkennen dan wel het bezit te beëindigen.

Conclusie

Stuiting van een verjaring dient volgens de eisen van het Burgerlijk Wetboek te geschieden. De genoemde mogelijkheden zijn dus de enige mogelijkheden tot stuiting. Een schriftelijke boodschap aan de bezitter kan stuitende werking hebben, maar dient te worden gevolgd door het succesvol instellen van een vordering. Erkenning is een tweede mogelijkheid, maar dient nadrukkelijk en aantoonbaar plaats te hebben gevonden.

De regelgeving omtrent stuiting is zeer strikt. Bij twijfel wordt stuiting niet snel aangenomen. Terloopse mededelingen of impliciete erkenningen zijn doorgaans niet voldoende. Wilt u als eigenaar een verjaring stuiten, houdt u zich dan aan deze regels. Staat u als bezitter aan de andere kant, wees dan voorzichtig met aankoopvoorstellen en andere mededelingen.

Tip: Als een verjaringstermijn op het punt van verstrijken staat, stuur dan direct, per aangetekende post, een stuitingsbrief. Daarna kan worden overlegd. Indien het overleg niet op korte termijn tot resultaat leidt, zorg dan dat er binnen zes maanden een vordering wordt ingesteld, door het laten betekenen van een dagvaarding.