

Eigendom door verjaring?

Kennisontbijt
29 januari 2014

Gwenny Scaf & Robert Ruiter

RRA Advocaten N.V.

**RRA Advocaten
Kerkstraat 4
6367 JE Ubachsberg
045-5620540**



www.rra.nl

RRA Advocaten N.V.

Één visie, vier pijlers

- **Deskundig.**

Dankzij ons niveau, kennis en ervaring. De juiste opleidingen, de nieuwste bijscholingen en kennis van de meest recente ontwikkelingen. Een sterke combinatie om ons volledig en succesvol op uw zaak te storten.

- **Persoonlijk.**

Dichtbij onze cliënten staan. Echt naar hen luisteren. Weten wat hen beweegt en hoe ze hun situatie het liefst opgelost willen zien. Zodat ze er later met de beste oplossing en een goed gevoel op terug kunnen kijken.

- **Ondernemend.**

Weten wat te doen op welk moment. In de kortst mogelijke tijd. De juiste personen benaderen. Snel en doortastend handelen. Alleen dat leidt tot maximaal rendement.

- **Nuchter.**

Door onze reële kijk op geschillen. We kunnen vechten als een pitbull. Maar liever adviseren we eerst. Of vervullen we de rol van onderhandelaar. Pas als het moet, duiken we in de juridische arena. Voor ons ook geen opzichtig uiterlijk vertoon. Ook dát hoort bij onze nuchterheid.

RRA Advocaten N.V.

Thema's

- Onderneming
- Vastgoed
- Arbeid
- Ruimtelijk omgevingsrecht

Sprekers

Robert Ruiter



Gwenny Scaf



Welke onderwerpen komen aan bod?

- Eigendom
- Erfdienstbaarheden
- Verkrijgende verjaring ex art. 3:99 BW
- Verkrijgende verjaring geënt op bevrijdende verjaring

Eigendom & Erfdienstbaarheden

- Eigendom
- Revindicatie
- Beperkt recht, zoals erfdienstbaarheden:
 - Ontstaan door vestiging en verjaring
 - In alle soorten en maten
- Registergoederen
- Oud recht (vóór 1-1-1992):
alleen voortdurende en zichtbare erfdienstbaarheden konden door verjaring ontstaan.

Verjaring

Ratio:

- Rechtszekerheid

2 soorten verjaring:

- Verkrijgende (acquisitieve) verjaring
- Verliezende (extinctieve / bevrijdende) verjaring

Hoe verkrijg ik eigendom of erfdiensbaerheid door verjaring?

- Verkrijgende verjaring ex art. 3:99 BW
- Verkrijgende verjaring geënt op bevrijdende verjaring

Verkrijgende verjaring ex art. 3:99 BW

Art. 3:99 lid 1 BW

*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 3 jaren, andere goederen door een onafgebroken bezit van **10 jaren**.*

Bezit (1)

bezitter versus houder

Bezit is het houden van een goed voor zichzelf, d.w.z. het uitoefenen van de feitelijke macht over een goed met de pretentie rechthebbende te zijn.

Houdt iemand een goed voor een ander, dan is hij **houder**, geen bezitter.

Bezitter of houder?

Te beoordelen naar verkeersopvattingen met behulp van wettelijke vermoedens en uiterlijke feiten.

Bezit (2)

Wettelijke vermoedens:

Houder → Bezitter → Rechthebbende

Vermoeden is weerlegbaar.

Let op:

GEBRUIK OP ZICHZELF LEVERT NOG GEEN BEZIT OP!

Bezit (3)

Inbezitneming

Art. 3:113 BW

- 1. Men neemt een goed in bezit door zich daarover de feitelijke macht te verschaffen.*
- 2. Wanneer een goed in het bezit van een ander is, zijn enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen voor een inbezitneming onvoldoende.*

Pas als de machtsuitoefening van de inbezitnemer die van de oorspronkelijke bezitter teniet doet, staat deze machtsuitoefening niet meer op zichzelf en kan van inbezitneming gesproken worden.

Bezit (3)

Ondubbelzinnig

Bezit moet openbaar en ondubbelzinnig zijn.
Op welk recht heeft het bezit betrekking?

Dubbelzinnig bezit → Als de daden die de grondslag voor het gepretendeerde bezit opleveren, op verschillende wijze geïnterpreteerd kunnen worden.

Geen ondubbelzinnig bezit als de machtsuitoefening m.b.t. dat goed net zo goed kan duiden op gebruik als eigenaar als op gebruik in een andere hoedanigheid, zoals bv. gebruiker krachtens persoonlijk of beperkt recht.

Wat denkt u?

Casus Buitenplee

Makkee → eigenaar nr. 4

De Werdt → eigenaar nr. 6

Buitenplee in schuur van De Werdt én op diens grond.

Alleen toegangsdeur aan zijde van tuin Makkee en niet toegankelijk vanaf zijde De Werdt.

Gebruik meer dan 30 jaar.

Op enig moment breekt De Werdt binnenwand buitenplee af en blokkeert toegangsdeur.

Wat denkt u?

Gerechtshof Arnhem 27 augustus 2002

- Kadastrale eigenaar: Gemeente Nijmegen
- Gebruik al tientallen jaren
- 135 m² moestuin
- Grond onderhouden en omheind.

Eigendom door verjaring?

Wat denkt u?

Gerechtshof Den Haag 1 mei 2012

- Toegang tot haven al meer dan 40 jaar;
- Aanleggen moestuin;
- Geiten houden;
- Geitenhok hebben;
- Over strook heen en weer gaan naar het naastgelegen kanaal;
- Beschoeiing aanbrengen;
- Onderhoud van afscheiding;
- Zelf krachtens vergunning een inlaatvoorziening aanleggen tussen woning en kanaal met gebruikmaking van die strook.

Eigendom door verjaring?

Wat denkt u?

Rechtbank Amsterdam 14 december 2011

Perceel A

- Neerzetten van verschillende bouwwerken, waaronder deel van woonhuis;
- Meer dan 20 jaar.

Perceel B

- Bepplanten van de grond;
- Maaien van het gras;
- Laten grazen van geiten/schapen;
- Meer dan 20 jaar.

Perceel C

- Gebruik water voor aanleggen bootjes;
- Bordje "Verboden toegang";
- Baggerwerkzaamheden;
- Meer dan 20 jaar.

Eigendom door verjaring?

Wat denkt u?

Gerechtshof Leeuwarden 29 november 2006

- Nooduitgang achter winkel;
- Opruimen van het terrein;
- Zaaïen van gras;
- Planten van bomen;
- Plaatsen van bielzen;
- Vervangen van gras door stoeptegels;
- Vluchtmogelijkheid bleef!
- Meer dan 20 jaar.

Eigendom door verjaring?

Bezit (4)

Bezit van een erfdiensbaerheid

Het bezit van een beperkt recht is doorgaans een moeilijk te nemen horde!

Er is sprake van bezit van een erfdiensbaerheid, wanneer er feitelijke omstandigheden – gedragingen, een bestendige toestand van erf e.d. – aanwezig zijn waaruit naar verkeersopvattingen een wilsuïting kan worden afgeleid om een bevoegdheid als *gerechtigde tot een erfdiensbaerheid* uit te oefenen.

Bezit (5)

Bezit van een erfdienstbaarheid

Kwestie Keesmeekeers / Driessen, HR 31-10-2003:

"De eigenaar van een perceel kan zich niet tegelijkertijd gedragen als beperkt gerechtigde tot datzelfde perceel. De combinatie van die hoedanigheden – eigenaar van het dienende erf en gebruiker van het heersende erf – sluit toepassing van de verjaringsregeling uit omdat in een dergelijk geval geen sprake kan zijn van (ondubbelzinnig) bezit van een erfdienstbaarheid."

Bezit (6)

Interversie-verbod

Art. 3:111 BW

Wanneer men heeft aangevangen krachtens een rechtsverhouding voor een ander te houden, gaat men daarmee onder dezelfde titel voort, zolang niet blijkt dat hierin verandering is gebracht, hetzij ten gevolge van een handeling van hem voor wie men houdt, hetzij ten gevolge van een tegenspraak van diens recht.

Voorbeeld: Hoge Raad 18 november 2005

Goede trouw (1)

Art. 3:118 BW

- 1. Een bezitter is te goeder trouw, wanneer hij zich als rechthebbende beschouwt en zich ook redelijkerwijze als zodanig mocht beschouwen.*
- 2. Is een bezitter eenmaal te goeder trouw, dan wordt hij geacht dit te blijven.*
- 3. Goede trouw wordt vermoed aanwezig te zijn; het ontbreken van goede trouw moet worden bewezen.*

Art. 3:11 BW

Goede trouw van een persoon, vereist voor enig rechtsgevolg, ontbreekt niet alleen, indien hij de feiten of het recht, waarop zijn goede trouw betrekking moet hebben, kende, maar ook indien hij ze in de gegeven omstandigheden behoorde te kennen."

Goede trouw (2)

Art. 3:23 BW

Het beroep van een verkrijger van een registergoed op goede trouw wordt niet aanvaard, wanneer dit beroep insluit een beroep op onbekendheid met feiten die door raadpleging van de registers zouden zijn gekend.

Goede trouw bij erfdiensbaaheid

- **Bezit** van erfdiensbaaheid als degene die bezit pretendeert zich krachtens erfdiensbaaheid bevoegd beschouwde de desbetreffende toestand te doen voortduren.
- **Goede trouw** als bezitter zich redelijkerwijs bevoegd mocht beschouwen.
- Let op: Art. 3:23 BW!
- Reikwijdte van art. 3:99 BW is voor erfdiensbaaheden bijzonder klein!

Goede trouw

Casus Rodewijk/Bouwman

Hoge Raad 5 februari 2010

- Had Bouwman krachtens verjaring op de voet van 3:99 BW een erfdienstbaarheid van voetpad verkregen ten laste van het (inmiddels) aan Rodewijk in eigendom toebehorende perceel?
- Was aan de zijde van Bouwman sprake van bezit te goeder trouw nu in 1983 geen notariële akte van vestiging in de openbare registers was ingeschreven zodat van verkrijging van de erfdienstbaarheid door vestiging geen sprake kon zijn?

Goede trouw

Casus Rodewijk/Bouwman

- Rodewijk (althans diens rechtsvoorganger) is eigenaar van Noordeinde 86 en 92.
- Bouwman huurt van (rechtsvoorganger) Rodewijk Noordeinde 92.
- Koopovereenkomst d.d. 11-8-1983 m.b.t. (ver)koop Noordeinde 92 door (rechtsvoorganger) Rodewijk aan Bouwman.
- Levering aan Bouwman bij notariële akte d.d. 14-10-1983.
- Vestigingsakte van diezelfde dag (14-10-1983) vermeldt niet de erfdienstbaarheid ten gunste van Bouwman, hoewel Bouwman wel een van de comparanten is.
- In 1992 koopt Rodewijk Noordeinde 86.

Verkrijgende verjaring ex art. 3:99 BW

Bezitsverlies en voortzetting

- Bezitsverlies?
Géén “onafgebroken bezit” →
Hoofregel: Loop van verjaring wordt onderbroken.
- Wordt bezit later weer herkregen, dan gaat een nieuwe verjaringstermijn lopen.
- Hoofregel in rechtspraak: verjaringstermijn wordt - na eenmaal te zijn aangevangen - door een latere verkrijger voortgezet mits deze bezitter zelf te goeder trouw is.

Verkrijgende verjaring geënt op bevrijdende verjaring

Verliezende / bevrijdende verjaring:
Verjaring van rechtsvorderingen

Algemene verjaringstermijn: 20 jaar, maar wet
bepaalt soms anders.

Bezit verloren? 20 jaar tijd om dit via een
rechtsvordering tot het beëindigen van het bezit van
een niet-rechthebbende terug te krijgen.

Daarna: rechtsvordering gaat teniet, niet het recht
dat daardoor wordt beschermd = Zwakke werking
van de verliezende verjaring:

Verkrijgende verjaring geënt op bevrijdende verjaring

Art. 3:105 lid 1 BW

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."

Gevolg:

Zwakke werking van de verliezende verjaring verandert in de sterke werking van de verkrijgende verjaring.

Verkrijgende verjaring geënt op bevrijdende verjaring

- Aanvang verjaringstermijn:
Op de dag volgende op de dag waarop de niet-rechthebbende bezitter is geworden of de onmiddellijke opheffing had kunnen worden gevorderd van de toestand waarvan diens bezit de voortzetting vormt.
Niet afhankelijk van het moment dat de oorspronkelijke eigenaar wetenschap verkreeg met betrekking tot de feiten die het voor hem mogelijk maken rechtsvordering in te stellen
- Goede trouw niet vereist.
- Bezit wel vereist.
- Ter illustratie: casus oprit

Stuiting

- Stuiting verjaringstermijnen
 - Loop van de verjaring wordt onderbroken;
 - Nieuwe verjaringstermijn met aanvang volgende dag;

LET OP:

Stuiting door schriftelijke aanmaning gedaan?

Bij rechtsvorderingen m.b.t. bezitsacties en revindicatie binnen 6 maanden daarna alsnog eis of andere daad van rechtsvervolgning instellen!

- Gevolgen erkenning van recht oorspronkelijke eigenaar door bezitter

Wat denkt u?

Is voldaan aan het vereiste van bezit zoals voorgeschreven in art. 3:105 BW?

- Hoge Raad 9 september 2011
(Leune Bouw / Hoogheemraadschap)
- Hoge Raad 10 oktober 2008
(Duijf / Bolt)

Vragen?

Bedankt voor uw aandacht!