

Terugvordering van verjaarde grond

Verskillende facetten van het arrest *Gemeente Heusden/X*, een baanbrekend arrest voor de verjaringspraktijk



De Hoge Raad heeft recentelijk geoordeeld dat, indien een 'landjepikker' door verjaring de eigendom van een stuk grond verkrijgt, de benadeelde via een vordering uit hoofde van onrechtmatige daad die eigendom kan terugvorderen. In dit artikel ga ik dieper in op het arrest en bespreek ik de consequenties die het arrest (mogelijk) heeft voor de verjaringspraktijk.

1. Inleiding

Op 24 februari 2017 heeft de Hoge Raad een arrest¹ gewezen met zeer belangrijke consequenties voor de verjaringspraktijk. In het arrest verwerpt de Hoge Raad het cassatieberoep van de gemeente en staat daarmee vast dat de grond in kwestie is verjaard en eigendom is geworden van de bewoners. De Hoge Raad voegt aan het slot van dit arrest ten overvloede een aantal zeer interessante overwegingen toe. Zo overweegt de Hoge Raad dat de inbezitneming van een stuk grond door een bezitter te kwader trouw kwalificeert als een onrechtmatige handeling jegens de rechthebbende. Wanneer de bezitter te kwader trouw door verjaring eigenaar wordt, kan de (dan voormalige) rechthebbende bij de rechter schadevergoeding vorderen van die bezitter. Dit kan een vergoeding in geld zijn of teruglevering van de eigendom van de verjaarde grond. In dit artikel zal ik de overwegingen van de Hoge Raad nader onder de loep nemen en de consequenties voor de verjaringspraktijk bespreken. Daarbij zal ik de verschillende aspecten van de vordering uit hoofde van onrechtmatige daad behandelen, zoals: wie kan de (voormalige) rechthebbende met succes aanspreken, waarvoor en (tot) wanneer?

2. De casus

Het arrest wordt in de literatuur die tot nu toe daarover is verschenen omschreven als 'Gemeente Heusden/X'² of 'Gemeente Heusden/Erven M.'³ De casus in het arrest *Gemeente Heusden/X* is als volgt. De bewoners (hierna: X) zijn sinds 23 februari 1973 eigenaar van een perceel grond. Het achter het perceel van X gelegen bos is eigendom van de gemeente Heusden. Op enig moment (1974 of 1980) plaatst X een omheining (aluminium, 1,40 m hoog) rond een gedeelte (circa 400 m²) van het bosperceel van de gemeente. Eerst in januari 2003 meldt de gemeente bij brief aan X dat X gebruikmaakt van een stuk

grond van de gemeente. In verband met voorgenomen werkzaamheden op de grond vordert de gemeente dat X het gebruik stopt. X stelt zich op het standpunt dat hij door verkrijgende verjaring eigenaar van de strook grond is geworden.

X start hierop een procedure en vordert onder meer een verklaring voor recht dat hij eigenaar is geworden van de strook grond door verjaring in de zin van artikel 3:105 lid 1 BW. De rechtbank wijst de vorderingen van X in conventie af en de vorderingen van de gemeente in reconventie toe. De gepleegde inbreuken zouden voor de gemeente niet voldoende kenbaar zijn geweest. Het hof komt tot een ander oordeel.⁴ Het vonnis van de rechtbank wordt vernietigd, de vorderingen van X worden in conventie toegewezen en de vorderingen van de gemeente in reconventie worden afgewezen. Het hof oordeelt dat sprake was van bezit aan de zijde van X en dat dit bezit niet dubbelzinnig was. Het feit dat de gemeente mogelijk niet op de hoogte was van het bezit van X doet hier niet aan af. X is door verjaring eigenaar geworden van de strook grond.

De Hoge Raad verwerpt het door de gemeente ingestelde cassatieberoep en overweegt daartoe als volgt. De vraag of sprake is van bezit moet worden beantwoord naar verkeersopvatting. Dit is een objectieve maatstaf. De vereisten zoals die golden tot 1992, dat het bezit 'niet dubbelzinnig' en 'openbaar' is, gelden ook naar huidige recht en liggen besloten in het wettelijk begrip van 'bezit'. Voor verjaring op grond van artikel 3:314 lid 2 BW jo. artikel 3:105 BW is niet vereist dat de rechthebbende daadwerkelijk kennis heeft gedragen van de bezitsdaden van de niet-rechthebbende. Het is voldoende dat die bezitsdaden naar buiten toe kenbaar waren. Hieraan doet derhalve ook niet af dat de gemeente in casu, door de afgelegen ligging van de strook grond, van de bezitsdaden pas op de hoogte kon zijn na onderzoek. De Hoge Raad overweegt in r.o. 3.4:

'Hoezeer het ook voor eigenaren van met name moeilijk begaanbare of moeilijk toegankelijke percelen bezwarend kan zijn deze periodiek op bezitsinbreuken te controleren, in de gelding van meerbedeelde wettelijke vereisten voor bezit kan die omstandigheid geen verandering brengen. Eerst indien moeilijke begaanbaarheid of moeilijke toegankelijkheid aan de kenbaarheid van de bezits-

* Mr. drs. R.L. Fabritius is advocaat bij Dirkzwager advocaten & notarissen te Nijmegen.

1. HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309.

2. M.L. Tuil, 'Verkrijgende verjaring, tussen rechtszekerheid en individuele rechtvaardigheid', *MvV* 2017/4.

3. A.A.J. Smelt, 'Verkrijgende verjaring van onroerende zaken: aansluiting van het recht bij de feiten?', *NTBR* 2017/23.

4. Hof 's-Hertogenbosch 13 januari 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:42.

daan in de weg staat, is van bezit van een inbreukmaker geen sprake.’

De Hoge Raad verwierpt het cassatieberoep. X is door verjaring eigenaar geworden van de strook grond.

3. Schadevergoeding na verlies van eigendom door verjaring

De Hoge Raad voelt kennelijk de behoefte deze uitkomst nader toe te lichten. De uitkomst, waarbij de bezitter te kwader trouw (‘landjepikker’ of ‘dief’) eigenaar wordt, is er immers een die door veel mensen als onbevredigend zal worden ervaren. In r.o. 3.7.2 legt de Hoge Raad uit waarom de bewoners (bezitters te kwader trouw) in deze casus door verjaring eigenaar van de grond zijn geworden. De Hoge Raad overweegt dat de wetgever bewust de keuze heeft gemaakt om een beroep op eigendomsverkrijging via artikel 3:314 lid 2 BW in verbinding met artikel 3:105 lid 1 BW niet te ontzeggen aan iemand die te kwader trouw een zaak in bezit heeft genomen. De wetgever heeft deze keuze gemaakt om te breken met de destijds bestaande (onbevredigende) situatie waarin enerzijds de rechthebbende de zaak niet kan opvorderen (nu zijn vordering na verloop van 20 jaren is verjaard), en anderzijds de bezitter geen eigenaar wordt.

Deze keuze van de wetgever komt in beginsel neer op een keuze tussen rechtszekerheid en rechtvaardigheid. Het moge duidelijk zijn dat de wetgever voor rechtszekerheid heeft gekozen door de verkrijging van de eigendom via de weg van artikel 3:314 lid 2 BW in verbinding met artikel 3:105 lid 1 BW mogelijk te maken. Met Tuil ben ik van mening dat de Hoge Raad, in lijn met de wetgever, de rechtszekerheid in zijn oordeel laat prevaleren, maar ruimte laat de rechtvaardigheid te laten prevaleren in individuele gevallen.⁵

De Hoge Raad vervolgt zijn toelichting namelijk door in r.o. 3.7.3 te overwegen dat deze keuze van de wetgever onverlet laat dat een voormalig rechthebbende de verkrijger van de eigendom kan aanspreken tot vergoeding van schade:

‘3.7.3. [...] Een persoon die een zaak in bezit neemt en houdt, wetende dat een ander daarvan eigenaar is, handelt tegenover die eigenaar immers onrechtmatig. Dat brengt mee dat deze laatste, mits aan de overige voorwaarden daarvoor is voldaan, kan vorderen dat hem door de bezitter de schade wordt vergoed die hij als gevolg van dat onrechtmatig handelen lijdt.’

De Hoge Raad voegt hier nog aan toe dat het in een dergelijk geval voor de hand ligt dat de rechter, als de voormalig rechthebbende dat vordert en de occupant nog steeds eigenaar is, de verkrijger veroordeelt om op grond van artikel 6:103 BW bij wijze van schadevergoeding de

grond aan de benadeelde in eigendom (terug) over te dragen.

4. Schadeveroorzakende gebeurtenis

De Hoge Raad oordeelt dus dat de wetgever weliswaar voor rechtszekerheid heeft gekozen door verkrijging van verjaring door ‘landjepikkers’ mogelijk te maken op grond van artikel 3:314 lid 2 BW in verbinding met artikel 3:105 lid 1 BW, maar dat dit onverlet laat dat de (voormalige) rechthebbende een vordering uit hoofde van onrechtmatige daad jegens die verkrijger kan instellen. Deze overwegingen van de Hoge Raad roepen vele vragen op. Een daarvan is de vraag wat nu als schadeveroorzakende gebeurtenis dient te worden aangemerkt.

De Hoge Raad oordeelt hierover in r.o. 3.7.4 onder (b) dat de voltooiing van de verjaring van artikel 3:314 lid 2 BW, het moment van verlies van eigendom, de schadeveroorzakende gebeurtenis is. Op zich is deze overweging mijns inziens te begrijpen. Immers, de schade die de (voormalige) rechthebbende lijdt is gelegen in het verlies van de eigendom van de grond. Dit verlies wordt veroorzaakt doordat iemand anders op het moment dat de verjaring van artikel 3:314 lid 2 BW is voltooid het bezit over de grond uitoefent.

Hoops en Verstappen⁶ merken omtrent dit vraagstuk echter terecht op dat de Hoge Raad in zijn arrest van 28 april 2000 heeft geoordeeld dat de schadeveroorzakende gebeurtenis ‘de gebeurtenis is die tot schade kan lijden, ook al is het vooralsnog onzeker of inderdaad schade een gevolg ervan zal zijn en al heeft de schade, indien zij zich voordoet, zich pas later gemanifesteerd’.⁷ Hoops en Verstappen menen dat op grond van die maatstaf de schadeveroorzakende gebeurtenis de inbezitneming is.

5. De onrechtmatig handelende partij

Naast de vraag wat nu precies gekwalificeerd kan worden als de schadeveroorzakende gebeurtenis speelt er voor de praktijk nog een zeer belangrijk aspect een rol in het arrest van de Hoge Raad: de onrechtmatig handelende partij.

De Hoge Raad oordeelt in r.o. 3.7.2 en 3.7.3 dat de partij die te kwader trouw de zaak in bezit heeft genomen bloot kan staan aan een vordering uit hoofde van onrechtmatige daad van de (voormalige) rechthebbende die zijn eigendom aan die partij heeft verloren door de werking van artikel 3:105 BW. De persoon die onrechtmatig handelt is de persoon die: ‘een zaak in bezit neemt en houdt, wetende dat een ander daarvan eigenaar is’.

Hoops en Verstappen⁸ menen dat deze overweging van de Hoge Raad uitsluitend betrekking heeft op ‘landjepikkers’ en niet op andere bezitters niet te goeder trouw. Tuil⁹ meent dat van de rechtsopvolger, bezitter niet te

5. Tuil 2017, p. 146.

6. B. Hoops & L.C.A. Verstappen, ‘Van 20 naar 40 jaar: De Hoge Raad helpt eigenaars in de strijd tegen landjepik’, *WPNR* 2017/148, afl. 7143, p. 256.

7. HR 28 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5635, *NJ* 2000/430, r.o. 3.4.

8. Hoops & Verstappen 2017, p. 255.

9. Tuil 2017, p. 150.

goeder trouw, niet zijnde de ‘landjepikker’, onder omstandigheden ook schadevergoeding kan worden gevorderd. Volgens Hoops en Verstappen oordeelt de Hoge Raad in r.o. 3.7.3 immers dat ‘de persoon die de zaak in bezit neemt en houdt, wetende dat een ander daarvan eigenaar is’ de onrechtmatig handelende persoon is. Het in bezit nemen van de grond is daarbij een door de Hoge Raad benoemde omstandigheid.

De Hoge Raad overweegt inderdaad niet uitdrukkelijk dat ook de rechtsopvolger (lees: koper) van de ‘landjepikker’ aangesproken kan worden door de (voormalige) rechthebbende. Echter is er mijns inziens een aantal aanknopingspunten waaruit zou kunnen worden afgeleid dat de (voormalige) rechthebbende toch met succes de rechtsopvolger kan aanspreken. Deze aanknopingspunten zal ik in het hiernavolgende behandelen aan de hand van twee dynamische varianten die in de praktijk waarschijnlijk vaker voor zullen komen dan de statische situatie die zich in onderhavig arrest voordeed. Bij deze varianten is A de eigenaar, B de inbezitnemer en C de koper, en ligt het moment van verkoop van de grond respectievelijk vóór of ná het verstrijken van de verjaringstermijn van 20 jaar.

5.1. Bezit en levering binnen de 20 jaar

B neemt de grond van A in bezit en verkoopt en levert zijn perceel na 18 jaar, inclusief de in bezit genomen grond, door aan C, en na in totaal 20 jaar wordt C door verjaring eigenaar. In deze situatie is het weliswaar B die de grond in bezit heeft genomen, maar is het C die na verjaring op grond van artikel 3:314 lid 2 BW in verbinding met artikel 3:105 lid 1 BW de eigendom van de strook grond verkrijgt. Wanneer Hoops en Verstappen in hun zienswijze worden gevolgd zou A in een dergelijk geval C niet kunnen aanspreken. C heeft immers de grond niet in bezit genomen en is daarmee mogelijk weliswaar bezitter niet te goeder trouw, maar zeker geen bezitter te kwader trouw.

Of A in dit scenario B kan aanspreken met een vordering tot schadevergoeding bespreken Hoops en Verstappen niet. Als ik hun zienswijze echter goed begrijp is B als bezitter te kwader trouw aan te merken (tot het moment waarop hij het bezit overdraagt aan C) en doet de schadeveroorzakende gebeurtenis zich voor op het moment dat B de grond in bezit neemt. Hierop doorredenerend zou A in dit scenario een vordering jegens B kunnen instellen tot schadevergoeding. Immers, door het handelen van B is A zijn eigendom kwijtgeraakt. Kanttekening hierbij is wel dat deze schadevergoeding zich zal beperken tot een schadevergoeding in geld. Immers, de Hoge Raad oordeelt dat de schadevergoeding in natura, zijnde teruglevering van de grond, slechts mogelijk is ‘voor zover de occupant nog steeds eigenaar is’.

Maar stel nu dat A koste wat het kost C wil aanspreken en teruglevering van de strook grond wil vorderen. Biedt het arrest van de Hoge Raad hiervoor ruimte? Mijns inziens kan op basis van de volgende punten A met succes C aanspreken uit hoofde van onrechtmatige daad.

De Hoge Raad oordeelt weliswaar dat de onrechtmatig handelende persoon die persoon is die ‘de zaak in bezit neemt en houdt, wetende dat een ander daarvan eigenaar is’, maar de Hoge Raad oordeelt ook dat de schadeveroorzakende gebeurtenis die gebeurtenis is waarbij de eigenaar zijn eigendom verliest, zijnde de verjaring op grond van artikel 3:314 lid 2 BW. In het scenario zoals hiervoor beschreven is het C die door verjaring eigenaar wordt van de strook grond. Het is C aan wie A zijn eigendom verliest en daarmee C die (mede)verantwoordelijk is voor de schadeveroorzakende gebeurtenis.

De vraag of A in dit geval met succes C zal kunnen aanspreken uit hoofde van onrechtmatige daad zal mijns inziens vooral afhangen van de wetenschap van C. Wat wist C of behoorde hij te weten omtrent het vermeende bezit van de strook grond door B? Dit aspect komt ook naar voren in de opmerking van de minister in 2004 waar de Hoge Raad in r.o. 3.7.3 naar verwijst. De minister deed de volgende uitspraak:

‘Op grond van de algemene regeling van artikel 3:105 lid 1 BW jo artikel 3:306 BW wordt de bezitter inderdaad na 20 jaren eigenaar van de gestolen zaak, ook al is hij niet te goeder trouw. (...) Een en ander sluit niet uit dat na het intreden van de verjaringstermijn *zowel de dief als de koper* aansprakelijk zijn uit onrechtmatige daad waarbij vergoeding van de schade “in natura” kan plaatsvinden, namelijk door teruggave van de gestolen zaak.’ (*Aanhangsel Handelingen II* 2004/05, 332, cursivering toegevoegd).

De minister noemt zowel de dief als de koper als personen die aansprakelijk zijn uit onrechtmatige daad. In de tekst die voor de hierboven geciteerde uitspraak komt noemt de minister een koper die bekend is met de voorgeschiedenis. In het scenario waarin C het stuk grond verkocht en geleverd krijgt van B zou C in beginsel uit de openbare registers moeten kunnen afleiden dat B geen eigenaar is van de grond en in beginsel ook geen bezitter. Degene die in de openbare registers staat ingeschreven als rechthebbende wordt immers vermoed bezitter te zijn.¹⁰ Mijns inziens kan, indien de openbare registers geen onduidelijkheden bevatten over het feit dat A eigenaar is van de strook grond, wetenschap aan de zijde van C van de inbezitneming door B worden verondersteld. Kortom, C is niet te goeder trouw in de zin van artikel 3:11 BW.

In het licht van de opmerking van de minister waar de Hoge Raad zijn overwegingen op lijkt te baseren zou A in dat geval dan ook C kunnen aanspreken uit hoofde van onrechtmatige daad tot teruglevering van de strook grond.

5.2. Bezit en levering ná 20 jaar

B neemt een stuk grond van A in bezit en wordt na 20 jaar door verjaring eigenaar, en na in totaal 22 jaar verkoopt en levert B de grond, inclusief het stuk grond dat voorheen van A was, aan C. In dit scenario verliest A de eigendom van zijn strook grond aan B. Zowel in het geval de Hoge Raad wordt gevolgd voor wat betreft de schade-

10. Smelt 2017, p. 7.

veroorzakende gebeurtenis als voor het geval Hoops en Verstappen worden gevolgd is B de handelende persoon. Op grond van het arrest van de Hoge Raad kan A dan ook mijns inziens B met succes aanspreken uit hoofde van onrechtmatige daad. Zoals onder het scenario in paragraaf 5.1 hiervoor overwogen zal deze vordering zich echter wel beperken tot een vordering tot schadevergoeding in geld. Immers, B is niet langer de eigenaar van de strook grond.

Voor de vraag of C in dit scenario met succes door A kan worden aangesproken ga ik ervan uit dat de verjaring niet in de openbare registers wordt ingeschreven. Hoops en Verstappen¹¹ merken op dit punt nog terecht op dat inschrijving in de openbare registers in het licht van het arrest van de Hoge Raad – en dan met name de overwegingen met betrekking tot verjaringstermijnen – niet aantrekkelijk is. Immers, B zal willen voorkomen dat A op de hoogte raakt van de verjaring.

Zowel Tuil¹² als Lever¹³ verwijzen voor de beantwoording van deze vraag naar het arrest van de Hoge Raad van 8 mei 1997.¹⁴ In die zaak ging het om de diefstal van een schilderij. De Hoge Raad overwoog in dit arrest dat de koper, die het schilderij na de verjaring had gekocht, niet onrechtmatig handelt. Hierbij is niet van belang of de koper bekend was met het feit dat de verkoper, de dief, door verjaring eigenaar is geworden van het schilderij.

Zoals hiervoor reeds beschreven baseert de Hoge Raad zijn overwegingen deels op de uitspraak van de minister uit 2004. Op grond van die uitspraak zou de koper, die wetenschap heeft of behoort te hebben van het feit dat de verkoper de grond in bezit heeft genomen, juist wel door de (voormalige) rechthebbende kunnen worden aangesproken.

Met Tuil deel ik de mening dat vanuit het oogpunt van rechtszekerheid en op grond van het arrest van de Hoge Raad van 8 mei 1998 in dit scenario A niet met succes C uit hoofde van onrechtmatige daad zal kunnen aanspreken.

6. De verjaring van de vordering tot schadevergoeding

De Hoge Raad overweegt met betrekking tot de vordering uit hoofde van onrechtmatige daad dat deze (logischerwijs) aan verjaring onderhevig is. Dit betekent dat vanaf het moment dat de voormalig eigenaar bekend is geraakt met het verlies van haar eigendom (en met de persoon die de schade heeft veroorzaakt) een termijn van 5 jaar gaat lopen waarbinnen de benadeelde een vordering tot schadevergoeding kan instellen.

De verjaring van de vordering van de benadeelde is in ieder geval voltooid wanneer 20 jaar zijn verstreken nadat de vordering tot beëindiging van het bezit van de niet-rechthebbende (artikel 3:314 lid 2 BW) is verjaard. Concreet: 20 jaar plus 20 jaar.

6.1. Bekendheid met eigendomsverlies

De korte verjaringstermijn gaat dus lopen op het moment dat de benadeelde bekend is met het verlies van zijn eigendom. Het is echter de vraag wanneer dit moment zich precies voordoet. Eigenaren die zich geconfronteerd zien met iemand die stelt door verjaring eigenaar te zijn geworden zullen zich afvragen wanneer deze korte verjaringstermijn nu precies aanvangt. Mijns inziens is er een aantal aanknopingspunten denkbaar. Zo kan men aanknopen bij het moment waarop de benadeelde op de hoogte raakt van het bezit van de verjaringsverkrijger. Een tussenvariant is dat de korte verjaringstermijn pas gaat lopen wanneer de benadeelde voldoende zekerheid heeft verkregen over het verlies van zijn eigendom aan de occupant. Het meest vergaande aanknopingspunt is het moment waarop de rechter (onherroepelijk) heeft geoordeeld dat de benadeelde zijn eigendom door verjaring is kwijtgeraakt.

De Hoge Raad heeft in een recent arrest nogmaals helder uiteengezet hoe de eis uit artikel 3:310 lid 1 BW, dat de benadeelde bekend is geworden met zowel de schade als de daarvoor aansprakelijke persoon, moet worden uitgelegd. De Hoge Raad overweegt dat het gaat om een daadwerkelijke bekendheid, zodat het enkele vermoeden van schade niet volstaat.¹⁵ De verjaringstermijn uit dat artikel begint pas te lopen op de dag na die waarop de benadeelde daadwerkelijk in staat is een rechtsovername tot vergoeding van de door hem geleden schade in te stellen.¹⁶ Hierbij dient de benadeelde voldoende zekerheid te hebben dat de schade is veroorzaakt door tekortschieten of foutief handelen van de betrokken persoon. Voor het lopen van de verjaringstermijn is echter niet vereist dat de benadeelde daadwerkelijk bekend is met de juridische beoordeling van de feiten en omstandigheden, maar alleen met de feiten en omstandigheden die betrekking hebben op de schade en de daarvoor aansprakelijke personen.¹⁷ Ook is niet vereist dat de benadeelde steeds met de exacte oorzaak van de schade bekend is.¹⁸ Voor de beantwoording van de vraag wanneer de verjaringstermijn is gaan lopen, dient volgens de Hoge Raad naar alle ter zake dienende omstandigheden gekeken te worden.¹⁹

De Hoge Raad stelt in casu dat, voor zover de schade bestaat in het verlies van eigendom door verjaring, de termijn aanvangt op het moment dat de benadeelde bekend is met zijn eigendomsverlies en de aansprakelijke

11. Hoops & Verstappen 2017, p. 257.

12. Tuil 2017, p. 150.

13. HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309, *Gst.* 2017/77, m.nt. W. Lever.

14. HR 8 mei 1997, ECLI:NL:HR:1998:ZC2644.

15. HR 31 maart 2017, ECLI:NL:HR:2017:552, r.o. 3.3.2.

16. HR 24 januari 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF0694.

17. HR 26 november 2004, ECLI:NL:HR:2004:AR1739 (*Bosman/G.*).

18. HR 20 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AN8903 (*Meissner/Bloemsma*).

19. HR 14 november 2014, ECLI:NL:HR:2014:3240 (*Allianz/W.*).

persoon. In het licht van bovengenoemd arrest moet het gaan om daadwerkelijke bekendheid en is een vermoeden van schade niet voldoende. De (voormalige) rechthebbende dient dus zeker te weten dat er sprake kan zijn van verjaring (er is minstens 20 jaar verstreken sinds de gestelde inbezitneming) en dat hij de eigendom (hoogstwaarschijnlijk) kwijt is. De (voormalige) rechthebbende hoeft echter niet daadwerkelijk bekend te zijn met de juridische beoordeling van de feiten en omstandigheden. Er hoeft dus geen (onherroepelijke) uitspraak van de rechter te zijn waarin wordt vastgesteld dat er daadwerkelijk verkrijgingsverjaring heeft plaatsgevonden. De korte verjaringstermijn gaat mijns inziens lopen wanneer de (voormalige) rechthebbende voldoende zekerheid heeft omtrent het verlies van zijn eigendom. Zijnde het moment waarop aan die (voormalige) rechthebbende voldoende duidelijk was (of diende te zijn) dat die partij de eigendom door verjaring was verloren. Hierbij zullen alle omstandigheden een rol spelen.

Het is mijns inziens dan ook raadzaam om als (voormalige) rechthebbende, zodra iemand meldt dat hij de grond in bezit heeft genomen en door verjaring eigenaar is geworden, deze persoon aansprakelijk te stellen voor de geleden en nog te lijden schade. Op die manier kan een eventuele verjaring op grond van de korte verjaringstermijn worden gestuit.

6.2. *De verjaringstermijn bij dynamische situaties*

Bij de bespreking van de verschillende personen die de (voormalige) rechthebbende uit hoofde van onrechtmatige daad kan aanspreken heb ik een tweetal dynamische situaties behandeld. In die situaties zal de (voormalige) eigenaar de keuze kunnen maken tussen het aanspreken van de inbezitnemer of diens rechtsopvolger onder bijzondere titel (de koper). Het is echter de vraag hoe het oordeel van de Hoge Raad omtrent de korte en de lange verjaringstermijn van de vordering uit hoofde van onrechtmatige daad zich tot deze dynamische situaties verhoudt.

Wanneer men bijvoorbeeld de situatie neemt waarin B de strook grond van A in bezit neemt en deze vervolgens na 2 jaar verkoopt en levert aan C, zou, wanneer A na verloop van in totaal 20 jaar zijn eigendom aan C verliest, B in beginsel kunnen worden aangesproken door A (zie paragraaf 5.1). Wanneer die lijn zou worden gevolgd doet zich echter de situatie voor waarin B lang nadat hij de strook grond heeft verkocht en geleverd aan C nog kan worden aangesproken door A uit hoofde van onrechtmatige daad. Zo zou in een extreem geval B nog 38 jaar na de verkoop en levering aan C (40 jaar na inbezitneming) door A kunnen worden aangesproken. Het is dan ook de vraag of die situatie gewenst is.

7. Conclusie

Het arrest roept een groot aantal interessante vragen op. In de onderhavige casus was het zo dat de bewoners die de strook grond in bezit hadden genomen op het moment van eigendomsverkrijging door verjaring ook nog de bewoners waren. Het is echter goed voor te stellen dat in de periode van 20 jaar die tussen inbezitneming en verkrijging van de eigendom ligt een hoop mutaties plaatsvinden. Zo kan de oorspronkelijke bezitter die de grond

in bezit heeft genomen de grond verkopen en leveren aan een derde partij. Deze verkoop en levering kan bovendien vóór het moment van eigendomsverkrijging plaatsvinden of erna. Verder is het ook denkbaar dat de rechthebbende de grond in de tussenliggende periode overdraagt aan een ander. Handelt de oorspronkelijke bezitter, die de grond in bezit heeft genomen, dan ook onrechtmatig jegens die koper? Allerlei verschillende situaties waarin naast de vraag met betrekking tot de vaststelling van aansprakelijkheid ook nog de vraag speelt welke vordering de voormalig rechthebbende met succes in kan stellen. Slechts een vordering tot vergoeding van schade in de vorm van geld? Of kan ook de teruglevering van de grond in alle gevallen gevorderd worden? Het zal interessant zijn om te zien hoe deze vragen in de lagere rechtspraak verder zullen worden uitgekristalliseerd.