

Notarieel recht



John Wijnmaalen
Dirkzwager advocaten & notarissen

Kan een voormalig erfpachter of huurder door bevrijdende verjaring eigenaar worden van een perceel dat grenst aan een gehuurd of in erfpacht uitgegeven perceel?

Om de eigendom van een perceel grond ten gevolge van verjaring te verkrijgen is onder meer vereist dat men gedurende een bepaalde periode

bezitter van het perceel is. In principe kent de wet daarbij twee verschillende bezitstermijnen, te weten een periode van tien jaar voor de verkrijgende verjaring en de periode van twintig jaar voor de bevrijdende of extinctieve verjaring. De verkrijgende verjaring veronderstelt goede trouw van de degene die meent ten gevolge van de verjaring eigenaar te zijn geworden. Bij de bevrijdende verjaring kan eigendom op grond van verjaring ook worden verkregen als er geen sprake is van goede trouw.

In de praktijk komt het geregeld voor dat een voormalig huurder of erfpachter van mening is dat hij op grond van bevrijdende verjaring eigendom heeft verkregen van een perceel grond dat grenst aan een door hem gehuurd of aan hem in erfpacht uitgegeven perceel. In deze bijdrage sta ik stil bij een tweetal belangwekkende uitspraken van de Hoge Raad en het Hof Arnhem-Leeuwarden. In de ene zaak doet een voormalig huurder en in de andere zaak een voormalig erfpachter een beroep op verkrijging van het aangrenzende perceel ten gevolge van bevrijdende verjaring.

HR 1 maart 2013,¹ de gehuurde tuin

In deze zaak heeft een huurster van een woningstichting een strook grond die grenst aan de voor- en zijkant van het gehuurde sinds het aangaan van de huurovereenkomst in 1983 in gebruik. De gemeente is eigenaar van de aan het gehuurde strook grond. De huurster is er altijd van uitgegaan dat de strook tot het gehuurde behoorde. Medio 1997 verkrijgt de huurster de eigendom van de woning van de woningstichting. In 2008 beroept zij zich ten aanzien van de strook grond op bevrijdende verjaring met als motivatie dat zij meer dan twintig jaar, namelijk sinds 1983, bezitter van de strook grond is.

De rechtbank

Rechtbank 's-Hertogenbosch oordeelt dat de huurster bij het aangaan van de huurovereenkomst ervan uitging dat zij de strook hield uit hoofde van haar rechtsverhouding met de woningstichting, dus als huurder. Omdat voor bezit vereist is dat men het voor zichzelf houdt, is zij geen bezitter maar houder. Een houder kan zichzelf niet tot bezitter maken door zich louter voor te nemen in het vervolg de strook grond niet meer voor een derde, maar voor zichzelf te houden als ware hij eigenaar.² Daarnaast zou er geen sprake van bezit kunnen zijn, omdat het bezit niet ondubbelzinnig was. De huurster had de strook op dezelfde wijze in gebruik als het gehuurde. Naar buiten toe was er derhalve geen waarneembaar feitelijk verschil tussen de wijze waarop de strook van de gemeente en het gehuurde werden gebruikt. Het enkele feit dat de gemeente wist of kon weten dat de strook geen deel

uitmaakte van het gehuurde, brengt voor de gemeente nog niet mee dat het duidelijk had moeten zijn dat de huurder zich ten aanzien van de strook eigenaar waande en dat de gemeente maatregelen moest treffen om te voorkomen dat zij de eigendom kwijtraakt.

Aangezien de huurster in ieder geval voor het moment van de juridische levering van het gehuurde, dus niet voor juli 1997 bezitter van de strook is geworden, is de twintigjaarstermijn niet voltooid. De rechtbank laat daarom in het midden of de huurster bij de levering van de grond bezitter van de strook is geworden of niet. De vordering van de voormalig huurster worden afgewezen.

De Hoge Raad

In cassatie concludeert A-G mr. E.B. Rank-Berenschot tot verwerping van het beroep, hetgeen door de Hoge Raad wordt gevolgd.³

In haar conclusie overweegt de A-G onder meer ten aanzien van de vraag of de huurster/eigenaar op enig moment bezitter is geworden, dat er sprake moet zijn van ondubbelzinnig bezit. Volgens vaste jurisprudentie van de Hoge Raad is er sprake van niet dubbelzinnig bezit wanneer de bezitter zich zodanig gedraagt dat de eigenaar tegen wie de verjaring loopt, niet anders kan afleiden dan dat de bezitter pretendeert eigenaar te zijn. Het gaat erom of bepaalde handelingen van de bezitter op ieder ander die zich rechthebbende acht – de ‘geobjectiverde rechthebbende’ – de indruk moeten maken dat zijn recht bedreigd wordt. Tegen deze achtergrond is het niet van belang of de gemeente wetenschap had van de huurrelatie tussen de huurster en de verhuurder.

Gedurende de periode van verhuur zal er op grond van de verkeersopvattingen geen objectief waarneembare eigendomspretentie kunnen bestaan. Ten aanzien van de vraag of gedurende de periode dat de huurster ten gevolge van de huurovereenkomst met de woningstichting als middellijk bezitter ten behoeve van de verhuurder kan worden aangemerkt, merkt de A-G op dat de enkele omstandigheid dat sprake is van een verhuurrelatie niet met zich brengt dat door de huurder gepleegde machtsuitoefeningen ten aanzien van een aanpalend perceel naar verkeersopvatting aan de

verhuurder dienen te worden toegerekend (lees: dat hem het bezit moet worden opgedrongen). Het is niet uitgesloten dat er gedurende de huurperiode reeds sprake is van bezit, maar dit bezit zal middellijk zijn. Daarvoor is vereist dat er sprake is van een overeenkomst tot (middellijke) vertegenwoordiging tussen huurster en verhuurder wil er sprake zijn van bezit door een huurder.

Conclusie

Uit bovenstaande uitspraak van de rechtbank en de conclusie van de A-G kan men een aantal conclusies trekken.

In de eerste plaats is de conclusie dat het voor een huurder niet snel mogelijk zal zijn om eigenaar te worden van een aan het gehuurde grenzend perceel ten gevolge van verjaring. Onmiddellijk bezitter is de huurder niet en voor middellijk bezit is een juridische basis met de verhuurder nodig.

In de tweede plaats geeft de A-G aan dat er op de gemeente geen verplichting of noodzaak rust om te onderzoeken of er sprake is van huur of van eigendom om te beoordelen of zijn positie van eigenaar in het gedrang komt.

In de derde plaats is het wel mogelijk dat bij het einde van de huurovereenkomst de voormalige huurder bezitter kan worden waardoor vanaf dat moment de twintigjaarstermijn van de extinctieve verjaring begint te lopen. Daarvoor is uiteraard wel vereist dat de voormalig huurder aan de eisen die aan bezit zijn gesteld voldoet. Zo zal hij zich op een wijze dienen te gedragen die ertoe moet leiden dat de geobjectiverde rechthebbende moet begrijpen dat hij zijn eigendom dreigt te verliezen. Consequentie hiervan is wel dat het voor de oorspronkelijk rechthebbende (in casu de gemeente) van belang is dat door het einde van de huurovereenkomst de deur van de bevrijdende verjaring open komt te staan waar die in de huursituatie nog gesloten was. Een opmerkelijke consequentie van het beëindigen van de huurovereenkomst waar de gemeente part nog deel aan heeft.

In de vierde plaats kan de verjaring gedurende de periode van de verhuur beginnen wanneer huurder en verhuurder met elkaar overeenkomen dat de huurder ten behoeve van de verhuurder het aangrenzende perceel

in bezit neemt overeenkomstig artikel 3:110 BW.

Hof Arnhem-Leeuwarden 24 december 2013,⁴ erfpacht en verjaring

Deze uitspraak van het hof vertoont ten aanzien van een aantal aspecten gelijkheid met de hiervoor beschreven zaak. Belangrijke verschillen zijn dat er geen sprake was van een huursituatie, maar erfpacht, uitgegeven door de gemeente en dat er een beroep wordt gedaan op bevrijdende verjaring ten aanzien van een aangrenzend perceel dat eveneens eigendom is van de gemeente. Voorts is van belang dat er bij de gemeente, blijkens de correspondentie tussen gemeente en erfpachter, besef is van het feit dat er sprake is van langdurig onrechtmatig gebruik van het perceel grenzend aan het in erfpacht uitgegeven perceel.

In het kort de feiten: sinds 1982 is een perceel door de gemeente in erfpacht uitgegeven. Achter het perceel ligt een strook grond die reeds sinds de jaren vijftig in gebruik is bij de bewoners van het erfpachtsperceel. In 1962 heeft de gemeente de erfpachters aangeboden om het achterliggende perceel eveneens in erfpacht te verkrijgen. Partijen bereiken geen overeenstemming, waarop de gemeente de erfpachters sommeert om het achterliggende perceel te ontruimen. Aan deze oproep van de gemeente geven de erfpachters geen gehoor. Voorts blijkt uit de stukken dat er geen (stilzwijgende) gebruiksovereenkomst is gesloten.

Bezit

Het hof komt tot de conclusie dat gedurende de periode dat het aangrenzende perceel in erfpacht is uitgegeven, de erfpachter niet het bezit heeft van de aangrenzende strook grond. In 1994 is de eigendom van het met erfpacht belaste perceel door de gemeente aan de erfpachter verkocht zodat hij eigenaar van de 'volle' eigendom is geworden. Vanaf dat moment voldoet hij aan de vereisten die maken dat er sprake is van bezit van de aangrenzende strook. De twintigjaarsperiode van de extinctieve verjaring is daardoor niet eerder begonnen dan in 1994, zodat er niet eerder dan in 2014 sprake is van bezit gedurende een periode van twintig jaar.

Wat in deze zaak een groot verschil is ten opzichte van de zaak van de huurster, is dat er door de gemeente in 1962 is aangegeven dat zij de situatie van het gebruik van de strook grond als een onrechtmatige toestand beschouwt. De gemeente heeft echter niet eerder dan in 2011 pogingen ondernomen om deze toestand ongedaan te maken. De gemeente had dat ten opzichte van de erfpachter al in 1982 kunnen doen toen hij het recht van erfpacht verkreeg. Sinds dat moment zijn meer dan twintig jaar verstreken zonder dat de gemeente een stuitingshandeling ten aanzien van het onrechtmatige grondgebruik heeft verricht. Het bezit van de eigenaar is echter in 1994 begonnen en heeft dus minder dan twintig jaar geduurd. De consequentie hiervan is, aldus het hof, dat er alleen sprake kan zijn van extinctieve verjaring wanneer er een onrechtmatige toestand was waarvan de onmiddellijke opheffing door de gemeente kon worden gevorderd en waarvan het bezit de voortzetting is en er sinds het ontstaan van de onrechtmatige toestand twintig jaar zijn verstreken. Dit houdt volgens het hof in, dat de vordering van de gemeente tot beëindiging van het bezit is verjaard. Het vonnis van de rechtbank wordt bekrachtigd.

Conclusie

Het Hof Arnhem-Leeuwarden lijkt veel gewicht toe te kennen aan het feit dat de gemeente sinds 1982 de mogelijkheid had om zich tegen het onrechtmatige gebruik van haar grond te verweren. Door dit na te laten gaat het hof ervan uit dat de gemeente dit recht na ommekomst van twintig jaar verliest. Dat op dat moment nog niet is voldaan aan het vereiste van twintig jaar bezit doet daar niet aan af. Het gaat er volgens het hof om dat sinds het ontstaan van de onrechtmatige toestand meer dan twintig jaar zijn verstreken en dat het bezit een voortzetting is van de onrechtmatige toestand. Dit is op zich genomen in lijn met artikel 3:314 BW waar wordt bepaald dat de verjaringstermijn van een rechtsvordering om opheffing van een onrechtmatige toestand begint te lopen met de aanvang van de dag volgende op die waarop de onmiddellijke opheffing van die toestand kan worden gevorderd.

Wanneer men deze laatste overweging van het hof op de casus van de huurster toepast, dan zou een mogelijke consequentie kunnen zijn dat de huurster wel eigenaar van het perceel ten gevolge van verjaring was geworden. Ook daar was er geen sprake van een (stilzwijgende) gebruiksovereenkomst. Op zich ging de huurster ervan uit dat zij het perceel voor de woningstichting hield wat aan bezit door haar in de weg staat. Aan de andere kant kan de situatie ook als een onrechtmatige toestand worden gekwalificeerd en is er bezit ontstaan na de verkrijging van de eigendom van de huurwoning. Als in die casus dan het bezit als een voortzetting van de onrechtmatige toestand die in 1983 is ontstaan wordt gezien, bestaat de mogelijkheid dat er sprake is van een verjaring van de rechtsvordering tot opheffing van de onrechtmatige toestand.

Ten tijde van het schrijven van dit artikel is het nog mogelijk om van de uitspraak van het hof in cassatie te komen. Wordt vervolgd?

1. HR 1 maart 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY6754, *RvdW* 2013/344.
2. Artikel 3:111 BW.
3. Artikel 81 Wet RO.
4. Hof Arnhem-Leeuwarden 24 december 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:9845.