

# Notarieel recht



Mr. J.J.H. Wijnmaalen  
MRICS

Dirkzwager advocaten & notarissen

## Verkrijgende en bevrijdende verjaring bij vastgoed

De rechtsfiguur van de verjaring zorgt er in het civiele recht voor dat het recht aansluiting zoekt bij een in de tijd gegroeide situatie. Bij vastgoed kan verjaring gevolgen hebben in die zin dat enerzijds ten gevolge van een verjaring de bezitter van de zaak eigenaar of beperkt gerechtigde kan worden en anderzijds een ander zijn eigendom verliest of zijn recht met een beperkt recht wordt bezwaard. In verband met de verkrijging van onroerende zaken en beperkte rechten daarop spelen primair twee vormen van verjaring een rol; de verkrijgende en de bevrijdende verjaring. De verkrijgende verjaring<sup>1</sup> heeft betrekking op de verkrijging van een beperkt recht of eigendom. De bevrijdende verjaring heeft betrekking op het tenietgaan van een rechtsvordering door tijdsverloop. De bevrijden-

de verjaring kan op grond van artikel 3:105 BW tot verkrijging van een goed leiden.

In het navolgende zal steeds worden gesproken van de verkrijging van een onroerende zaak, maar een en ander is van overeenkomstige toepassing op de verkrijging van beperkte (ge-nots)rechten op een onroerende zaak.

### Verkrijgende verjaring

Verkrijgende verjaring is een zelfstandige wijze van eigendomsverkrijging. Indien de verjaringstermijn is verlopen en aan de overige voorwaarden voor een verkrijgende verjaring is voldaan dan is de bezitter eigenaar geworden. Wil er sprake zijn van een verkrijgende verjaring dan moet aan de volgende eisen zijn voldaan:

- a. er moet sprake zijn van bezit;
- b. dat bezit moet in beginsel onafgebroken zijn;
- c. gedurende een vaste termijn; en
- d. de bezitter moet te goeder trouw zijn.

### Bezit

Of er sprake is van bezit dan wel houderschap wordt beoordeeld naar de verkeersopvatting met inachtneming van de wettelijke regels en de uiterlijk waarneembare feiten.<sup>2</sup> De verkeersopvatting vormt hierbij het hoofd criterium en richt zich op uiterlijke feiten, met name op de uitoefening van de feitelijke macht. Een voorbeeld is bijvoorbeeld een strook grond naast een perceel dat door middel van een haag of hekwerk bij het perceel is getrokken. De bezitter

gedraagt zich als eigenaar hetgeen ook waarneembaar is. Op grond van artikel 3:109 BW wordt een dergelijk bezit geacht voor zichzelf te zijn. Degene tegen wie de verjaring wordt ingeroepen zal aannemelijk moeten maken dat er sprake van houderschap was doordat er sprake was van een contractueel gebruiksrecht.<sup>3</sup>

In dit verband is van belang dat de jurisprudentie een wisselend beeld oplevert over de vraag of er sprake is van bezit wanneer geen notariële akte van levering is opgemaakt (en ingeschreven). Zo heeft Hof Arnhem in haar uitspraak van 10 juni 2003 (*NJ* 2004, 155) als uitgangspunt aangenomen dat het ontbreken van een akte van levering en de inschrijving daarvan gezien de rechtsverhouding tussen de verkoper en koper ertoe heeft geleid dat er naar verkeersopvatting geen sprake was van bezit door de koper, maar van houderschap. In de uitspraak van het Hof 's-Gravenhage van 13 oktober 2009 (*LJN* BK0919)<sup>4</sup> is de aankoop van het perceel, gevolgd door inbezitneming met toestemming van de verkoper en de daadwerkelijke bouw aangemerkt als inbezitneming en het houden van het goed voor zichzelf zodat aan het bezitsvereiste was voldaan.

Het is niet per se nodig dat de bezitter zelf bezitsdadens verricht. Ook iemand die een goed middellijk bezit kan dat goed door verjaring verkrijgen. Een bezit is middellijk wanneer iemand bezit door middel van een ander die het goed voor hem houdt. Dit kan zich voordoen wanneer er

sprake is van bijvoorbeeld een huursituatie of een afspraak tot ingebruikgeving van een onroerende zaak.

#### *Onafgebroken bezit*

Verlies van het bezit doet de lopende verjaring in beginsel eindigen, vandaar dat een van de vereisten van verjaring is dat het bezit onafgebroken is. De verjaring loopt wel door indien het bezit binnen één jaar na het bezitsverlies wordt herkreten of een rechtsvordering binnen een jaar na het verlies van het bezit tot verkrijging van het bezit leidt.<sup>5</sup>

Bij bezit te goeder trouw loopt de verjaringstermijn ook na een doorverkoop door. De koper zet de verjaring voort.<sup>6</sup>

#### *Termijn*

De verjaring begint te lopen met de aanvang van de dag na het begin van het bezit en zoals gezegd is deze termijn voor onroerende zaken tien jaar. In geval van een verkrijgende verjaring van roerende zaken, niet-registergoederen en rechten aan toonder of order bedraagt de termijn drie jaar.<sup>7</sup>

#### *Goede trouw*

Van een bezit te goeder trouw van een onroerende zaak is in beginsel sprake wanneer de bezitter niet wist, nog behoorde te weten (met vele varianten daarop) dat de onroerende zaak aan een ander toebehoorde. Het nalaten van een onderzoek, omdat dit praktisch onuitvoerbaar was, maakt iemand die reden tot twijfelen moest hebben, niet te goeder trouw.

#### *Resumé*

Van een verkrijging van een onroerende zaak ten gevolge van verkrijgende verjaring zal niet snel sprake zijn. Het komt er – kort gezegd – op neer dat er alleen van verkrijgende verjaring van onroerende zaken sprake kan zijn wanneer de verkrijger een titel heeft. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer er een defect in de akte van levering is, of deze bijvoorbeeld niet wordt ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

#### *Inschrijving bij het kadaster, derdenbescherming*

In principe wordt de bezitter te goeder trouw, mits aan alle voorwaarden is voldaan, na het verschijnen van de termijn van tien jaar eigenaar van de onroerende zaak. Op grond van arti-

kel 3:24 lid 2 BW wordt een derde verkrijger niet beschermd tegen een ten tijde van de verkrijging voltooide verjaring. Indien echter de bezitter te goeder trouw redelijkerwijs voor aanpassing van de openbare registers zorg had kunnen dragen, dan is denkbaar dat hem verweten wordt dat het nalaten van een inschrijving van de verjaring als een onjuist feit in de zin van artikel 3:26 BW te beschouwen is, zodat de derde verkrijger wel tegen de verkrijgende verjaring is beschermd.<sup>8</sup> Het is derhalve in het belang van de bezitter te goeder trouw om zo spoedig mogelijk een verklaring van verjaring door de notaris in het kadaster in te laten schrijven.

#### **Bevrijdende verjaring**

De bevrijdende verjaring heeft in beginsel betrekking op het tenietgaan van een rechtsvordering door tijdsverloop. Eigendom wordt dan op grond van de wet verkregen doordat bepaald is dat diegene die een goed bezit op het tijdstip waarop de verjaring van de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, het goed verkrijgt, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw.<sup>9</sup> Voor de bevrijdende verjaring geldt de algemene verjaringstermijn van 20 jaar.

Evenals bij de verkrijgende verjaring geldt dat bezit van de zaak een vereiste is.

#### **Rol van de notaris**

Indien ten gevolge van verjaring wordt verkregen dan is het gezien het vorenstaande verstandig om daarvan inschrijving in het kadaster te laten doen. Voor deze inschrijving is een notariële akte een vereiste. Inschrijving kan plaatsvinden doordat partijen (oude eigenaar en bezitter) gezamenlijk verklaren dat de verjaring zich heeft voorgedaan. Ook is het mogelijk dat de bezitter zelfstandig de notaris verzoekt om een verklaring in het kadaster in te schrijven. De notaris zal in de verklaring aan moeten geven welke feiten tot de verjaring hebben geleid en of de verjaring wordt betwist. Dit laatste uiteraard voor zover dit bekend is. Indien niet alle partijen meewerken aan de inschrijving van de verklaring van verjaring, dan zal de notaris aan zijn akte bewijsstukken hechten die genoegzaam moeten aantonen dat de verjaring zich heeft voorgedaan.

Als niet alle partijen meewerken aan de verklaring van verjaring en geen of onvoldoende bewijs van de verjaring aanwezig is, dan dient dit in de akte te worden vermeld. Gevolg daarvan is dat de bewaarder van het kadaster de verklaring dan in het register van voorlopige aantekeningen boekt. Een wijziging van de tenaamstelling vindt dan niet plaats. Inschrijving van de verklaring kan dan alleen op bevel van de rechter plaatsvinden. De daartoe meest gereede partij zal dan de rechter moeten verzoeken om te bepalen of er al dan niet terecht een beroep wordt gedaan op verjaring.<sup>10</sup> Te lichtvaardig meewerken aan de inschrijving van een verklaring van verjaring kan bij de notaris tot aansprakelijkheid leiden aangezien hem een onrechtmatige daad kan worden verweten als later blijkt dat geen verjaring heeft plaatsgevonden.

#### **Bijzondere verjaringen en vastgoed**

Tot slot kent de wet nog andere voor de vastgoedpraktijk van belang zijnde bijzondere verjaringstermijnen. Te denken valt in dat verband aan de verjaring van de vorderingsrechten van de koper bij non-conformiteit bij de verkrijging van vastgoed. Mocht een zaak niet aan de overeenkomst beantwoorden, dan is de koper verplicht om de verkoper daarvan binnen bekwame tijd nadat hij dit heeft ontdekt, of redelijkerwijs had behoren te ontdekken, in kennis te stellen. Deze rechtsvordering verjaart door verloop van twee jaren na de eerste kennisgeving dat de afgeleverde zaak niet conform is.<sup>11</sup> Mocht men een procedure beginnen op grond van non-conformiteit, dan is het belangrijk om ervoor te waken dat de tweejaarstermijn niet wordt overschreden, dan wel dat de bevrijdende verjaring tijdig wordt gestuit.

Een tweede verjaringsmogelijkheid die voor de vastgoedpraktijk van belang is speelt eveneens bij de bevrijdende verjaring. De wet bepaalt dat een verbintenis uit een overeenkomst tot een doen of geven verjaart door verloop van een termijn van vijf jaar nadat de vordering opeisbaar is geworden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een koopovereenkomst waarbij de afgesproken datum van levering met vijf jaar of meer is overschreden. Ten gevolge van de verja-

ring kan levering dan niet meer worden afgedwongen.

---

1. Art. 3:99 BW.
2. Art. 3:108 BW.
3. Zie ook W.M. Kleijn, *JBN* 2003, 46.
4. Zie ook nader over deze uitspraak A.J.H. Pleysier, *JBN* 2010, 7.
5. Art. 3:103 BW.
6. Art. 3:102 lid 2 BW.
7. Art. 99 lid 2 BW kent hierop een uitzondering voor beschermde Nederlandse cultuurgooderen.
8. In gelijke zin W.M. Kleijn, *JBN* 1998, 9.
9. Art. 3:105 BW.
10. Art. 34 jo. 37 Kadasterwet.
11. Art. 7:23 lid 2 BW.