

# Streng eisen bij bezit van grond; niet snel sprake van verjaring

LTB 2021/27

Discussies over eigendomsgrenzen, verjaring en illegaal grondgebruik zijn van alle tijden. Deze discussies spelen niet alleen bij snippergroen, maar ook bij snipperblauw. Recente jurisprudentie is aanleiding om stil te staan bij verjaringsclaims voor gronden die aan het water liggen. Eerst bespreek ik kort de (juridische) vereisten voor eigendomsverkrijging door verjaring om vervolgens in te gaan op de strenge eisen voor bezit van grond en bijzonderheden bij gronden aan het water.

## Vereisten voor eigendomsverkrijging door verjaring

Er zijn twee grondslagen op basis waarvan een eigenaar de eigendom van zijn gronden kan verliezen. De eerste is de **verkrijgende verjaring** volgens art. 3:99 BW. Kort gezegd is hiervoor vereist dat de grondgebruiker de grond gedurende minimaal tien jaar te goeder trouw in bezit heeft. De tweede grondslag is de **bevrjndende verjaring** volgens art. 3:105 jo. 3:306 BW. Hiervoor is vereist dat de grond gedurende minimaal twintig jaar in bezit is. Bezit te goeder trouw is dan dus niet vereist.

## Goede trouw

Een essentieel aspect bij *verkrijgende* verjaring is dat de grond tien jaar *te goeder trouw* in bezit moet zijn. Een bezitter is te goeder trouw, wanneer hij zich als rechthebbende beschouwt en zich ook redelijkerwijze als zodanig mocht beschouwen (art. 3:118 BW).

Goede trouw wordt vermoed aanwezig te zijn. Het ontbreken van goede trouw moet dus door degene tegen wie de verjaring loopt worden bewezen. Bij registergoederen geldt echter een uitzondering (art. 3:119 lid 2 BW). In beginsel is slechts sprake van goede trouw als de bezitter er op basis van de openbare registers van het Kadaster van mocht uitgaan dat de grond in kwestie zijn eigendom was en hij geen redenen had daaraan te twijfelen. Met andere woorden: voor het ontbreken van goede trouw is vereist dat de grondgebruiker wist dat zijn rechtsvoorgangers geen eigenaar waren van de grond of dat hij dat in de gegeven omstandigheden behoorde te weten (art. 3:11 BW). In art. 3:23 BW is bepaald dat als de grondgebruiker door de openbare registers te bekijken kon weten dat hij niet de eigenaar is van de grond, hij in ieder geval niet te goeder trouw is. Let op: kadastrale kaarten behoren in principe niet tot de openbare registers! Dat betekent dat als uit de kadastrale kaart kan worden afgeleid dat de feitelijke

grens niet samenvalt met de kadastrale grens, dit nog niet betekent dat een beroep op goede trouw is uitgesloten.

Daarnaast zijn de omstandigheden ter plaatse van belang. Wijkt bijvoorbeeld de feitelijke erfgrens af van die van de overige woningen in hetzelfde rijtje, dan zou dat aanleiding moeten zijn voor de koper om niet zomaar te veronderstellen dat hij de gehele tuin (dus inclusief de van een ander in gebruik zijnde grond) aankoopt. De (oorspronkelijke) grondeigenaar kan op basis van dat soort omstandigheden betogen dat ten tijde van de eigendomsverkrijging reeds aanwijzingen waren op grond waarvan de grondgebruiker had moeten twijfelen aan zijn gerechtigdheid tot de grond en dat de grondgebruiker dus niet te goeder trouw was en van verkrijgende verjaring geen sprake kan zijn. Een overheid zou daarbij bijvoorbeeld ook nog kunnen wijzen op de aanwezigheid van nutsvoorzieningen of verkeersborden op de grond of doordat de overheid de grond nog regelmatig onderhield.

## Bezit

De wettelijke regels over bezit zijn te vinden in art. 3:107 tot en met 3:117 BW. Bezit is het houden van een goed voor jezelf. Of iemand een goed voor zichzelf houdt, moet worden beoordeeld naar de verkeersopvatting en op grond van de uiterlijke feiten. Een bezitter moet de feitelijke macht uitoefenen met de pretentie eigenaar te zijn. Dit moet naar objectieve maatstaven beoordeeld worden (zie onder andere HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309). De interne wil om als eigenaar op te treden is dus niet van betekenis. Van verjaring kan pas sprake kan zijn als de (oorspronkelijke) grondeigenaar uit de gedragingen van de grondgebruiker duidelijk kan opmaken dat deze pretendeert eigenaar te zijn. Alleen op die manier kan de oorspronkelijke grondeigenaar tijdig maatregelen nemen om de inbreuk op zijn eigendomsrecht te beëindigen.

**Stap 1: objectieve beoordeling van de uiterlijke feiten.** Een bezitsdaad bij uitstek is het afsluiten van een perceel(sgedeelte) door plaatsing van bijvoorbeeld een hekwerk, muur of een ondoordringbare haag waardoor het niet meer vrij bereikbaar is voor derden, waaronder de eigenaar. Het enkel gebruiken en onderhouden, het oprichten van een bouwwerk of het aanleggen van een tegelpad zijn daarentegen op zichzelf onvoldoende om van bezitsdaden te kunnen spreken.

**Stap 2: beoordeling van de uiterlijke feiten naar verkeersopvatting.** Van belang is ook de kennis die de (oorspronkelijke) grondeigenaar heeft over actuele of eerdere juridische verhoudingen. Is de grond bijvoorbeeld in gebruik op basis van een huurovereenkomst? Dan moet de grondgebruiker gekwalificeerd worden als houder en niet als bezitter. Ook als de grond in het verleden met toestemming in gebruik is geweest, dan is niet zonder meer sprake van bezit. Hierbij speelt het interversieverbod van art. 3:111 BW een rol.

<sup>1</sup> Mevrouw mr. drs. S.M.L. (Sharon) Aldering is advocaat Vastgoed, Markt en Overheid bij Nysingh advocaten en notarissen, sharon.aaldering@nysingh.nl, www.nysingh.nl.

## Bewijslast

Gezien de hoofdregel van art. 150 Rv is het aan degene die zich op eigendomsverkrijging door verjaring beroept om te stellen en zo nodig te bewijzen dat aan de vereisten is voldaan. Het bezitsvermoeden van art. 3:109 BW, inhoudende dat degene die een goed houdt vermoed wordt rechthebbende te zijn, is niet van toepassing bij registergoederen. Bij registergoederen wordt namelijk aangenomen dat een uitzondering geldt analoog aan die als vervat in art. 3:119 lid 2 BW, waardoor het uit de inschrijving in de openbare registers voortvloeiende bezitsvermoeden voortgaat op het bezitsvermoeden op basis van de feitelijke macht op grond van art. 3:109 BW.

## Strengere(e) eisen voor bezit van publieke gronden?

In de rechtspraak is meermaals uitgemaakt dat voor bezit van (publieke) gronden strenge eisen gelden (zie bijvoorbeeld Hof Den Bosch 30 januari 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:347, 11 en 18 oktober en 22 november 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:4559, 4676, 4677 en 5202, 21 april 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:1487, Hof Amsterdam 7 januari 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:27, 9 april 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:1202 en 9 januari 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:34).

Het niet optreden van een overheid tegen particulier gebruik van stroken grond mag niet snel worden uitgelegd als een blijk van desinteresse. Ook niet als de overheid gebruik gedooft dat een particuliere eigenaar niet van zijn buurman zou dulden. Waar in het algemeen bij onroerende zaken al niet snel een intentie tot het houden voor zichzelf door een niet-rechthebbende moet worden aangenomen, lijkt dit des te meer te gelden bij publieke gronden. De gedachte hierachter is dat de overheid grondgebruik vaak gedooft en dat daarom zeker bij publieke gronden niet snel een intentie tot het bezitten van de grond mag worden aangenomen.

Deze interpretatie stuit in de praktijk echter ook op kritiek. Uit de arresten kan weliswaar worden afgeleid dat voor publieke gronden strenge eisen gelden voor bezit, en in ieder geval sprake moet zijn van een afbakening waardoor de grond niet meer voor anderen toegankelijk is, maar de vraag is natuurlijk of dit niet al in alle gevallen vereist is. Ik zou menen van wel: de lat voor het aannemen van bezit moet immers altijd hoog liggen. Dat blijkt (gelukkig) ook uit een recent arrest van 22 september 2020 van Hof Arnhem-Leeuwarden (ECLI:NL:GHARL:2020:7606). Daarin werd geoordeeld dat het aanbrengen van puinverharding, grind en het parkeren van auto's op grond van de 'gewone' buurman onvoldoende is om bezit aan te nemen. Dus niet alleen voor publieke grond gelden strenge eisen voor het aannemen van bezit. Dit is altijd de norm.

## Ook strenge eisen voor bezit van gronden aan water

Zo ook bij gronden die grenzen aan water. Hof Den Haag oordeelde bij arrest van 28 mei 2019

(ECLI:NL:GHDHA:2019:1303) dat het plaatsen van een beschoeiing, het ophogen van de grond, het plaatsen van golfbrekers en het onderhouden van de grond niet voldoende was voor het aannemen van bezit. In cassatie is het arrest van het hof door de Hoge Raad

(ECLI:NL:HR:2020:1852) bekrachtigd. De A-G merkt in zijn conclusie bij het arrest op dat zo'n beschoeiing en de plaatsing van golfbrekers in het water over het algemeen is bedoeld als bescherming van de grond *tegen het water* en dus daarom niet direct is aan te merken als bezitsdaad. Het enkele gebruik van gronden die min of meer natuurlijk worden afgebakend door water, is dus onvoldoende om te kunnen spreken van een duidelijke eigendomspretentie. Bij de (oorspronkelijk) eigenaar hoeven in die situatie geen alarmbellen af te gaan dat een ander pretendeert eigenaar en bezitter te zijn. Ook het uitvoeren van werkzaamheden die over het algemeen bedoeld zijn om grond te beschermen tegen (afkalving door) water, zoals het plaatsen van beschoeiing en golfbrekers, leidt niet per definitie tot bezit. Voor het kunnen aannemen van bezit van gronden die grenzen aan water, lijkt te gelden dat ook deze gronden door de inbezitnemer moeten zijn afgebakend waardoor de grond niet meer toegankelijk is voor derden, waaronder de (oorspronkelijke) grondeigenaar. Hierbij wordt aan snel gedacht aan bijvoorbeeld het plaatsen van een haag of hekwerk langs het water.

Nota bene: zelfs het plaatsen van een haag langs het water hoeft echter niet altijd tot bezit te leiden, blijkt uit een recent arrest van Hof Arnhem-Leeuwarden

(ECLI:NL:GHARL:2021:1235). Het hof oordeelde dat de langs het water aangebrachte haag objectief gezien niet meer was dan een afscheiding tussen land en water. Ook het aanbrengen van een beschoeiing en een vlonder, het baggeren en het aanmeren waren volgens het hof niet aan te merken als bezitsdaden. Er was dus geen sprake van eigendomsverkrijging door verjaring.

Kortom, van bezit is niet zomaar sprake. De lat voor het aannemen van bezit ligt hoog. Hoewel uit de rechtspraak lijkt te kunnen worden afgeleid dat dat specifiek voor publieke gronden geldt, zou ik menen dat dit in alle gevallen de norm is en zou moeten zijn.