Handreiking verjaring

Algemeen

Voordat er sprake is van een succesvol beroep op eigendom via (verkrijgende of bevrijdende) verjaring, dient eerst geanalyseerd te worden of sprake is van een onafgebroken periode van tien (10) respectievelijk twintig (20) jaren waarbinnen het stuk gemeentegrond in bezit is genomen.

Een burger kan op twee manieren door verjaring eigenaar worden van een strook gemeentegrond, dit kan door middel van verkrijgende en bevrijdende verjaring.

Verkrijgende verjaring (te goeder trouw)
De verkrijgende verjaring (artikel 3:99 BW) heeft de volgende criteria. Ten eerste moet sprake zijn van een onafgebroken periode waarin de gemeentegrond in bezit is genomen gedurende 10 jaar. Ten tweede moet het in bezit nemen van de gemeentegrond te goeder trouw plaatsvinden. De bezitter is te goeder trouw wanneer hij zich redelijkerwijs als rechthebbende mocht beschouwen. Daarvan is niet snel sprake aangezien verwacht wordt dat een bezitter onderzoek doet naar kadastrale erfgrenzen, door raadpleging in de openbare registers van het Kadaster. Voor bezit te goeder trouw geldt dat aan het beroep op verkrijgende verjaring, een verkrijging onder bijzondere titel (bijvoorbeeld koop of schenking) vooraf moet zijn gegaan waarvoor een inschrijving in de registers was vereist.

Bevrijdende verjaring (te kwader trouw)
De bevrijdende verjaring (artikel 3:105 BW in samenhang met artikel 3:306 BW) houdt in dat een stuk grond in bezit is genomen voor een periode van tenminste 20 jaar. Het bijzondere aan deze vorm van verjaring is dat geen sprake hoeft te zijn van te goeder trouw. Kortom, iemand die te kwader trouw een stuk grond in bezit heeft genomen, kan na een onafgebroken periode van 20 jaren de eigendom van dat stuk grond verkrijgen. Van belang is de kenbare pretentie van eigendom.

Voor verjaring gelden de volgende regels / richtlijnen:

- Bij verkrijgende verjaring verjaard een perceel gemeentegrond na 10 jaar onafgebroken bezit, bij bevrijdende verjaring verjaard een perceel gemeentegrond na 20 jaar onafgebroken bezig; Een wisseling van bewoner zorgt er niet voor dat de verjaring wordt onderbroken

- De verjaringstermijn gaat lopen als de bewoner bezitsdaden (zie kopje "bezitsdaden") heeft verricht aan de grond. Als er geen sprake is van bezitsdaden, maar 'houden voor een ander" is er geen sprake van verjaring. Bij zowel gebruik van gemeentegrond als tuin evenals het maaien van bermen of grasstroken kan er sprake zijn van 'bezit' of 'houden voor';

- Als een strook grond verjaard is, is de gemeente geen eigenaar meer van de strook grond en kan de gemeente de strook grond niet verkopen danwel over de grond beschikken.

-In geval van verjaring zal ervoor worden gekozen om een akte van verjaring op te laten stellen bij de notaris. Hierdoor komt de verjaarde strook grond kadastraal op naam te staan van de verkrijgende partij. De kosten voor het opstellen van een dergelijke akte komen voor rekening van de verkrijgende partij. Indien de verkrijgende partij niet akkoord gaat met het betalen van de kosten voor het opstellen van een akte van verjaring, dan blijft de strook grond op naam van de gemeente staan. Bij eventuele verkoop van de woning dient de bewoner alsnog te regelen dat de strook grond op naam van de nieuwe bewoners komt te staan. De kosten hiervoor zullen niet door de gemeente gedragen worden;

- Bij verjaring van stroken grond, gelegen bij huurwoningen, geldt dat huurders nooit de strook grond in eigendom kunnen verkrijgen door middel van verjaring; dit kan wel door de verhuurder (bijvoorbeeld een Woningstichting). Hier geldt dezelfde verjaringstermijn als bij koopwoningen. Een Woningstichting kan dus eigenaar worden van een strook grond bij een huurwoning als die strook grond door de huurder in bezit is genomen. De verjaring wordt niet onderbroken, indien tussentijds een wisseling van huurders plaatsvindt;

-De gouden regel bij verjaring is "wie stelt moet bewijzen". Dit wil zeggen dat als de gemeente op eigen initiatief een strook grond aan een burger te koop aanbiedt, en die burger weigert deze strook te kopen (of te huren)omdat deze zich beroept op verjaring, dan zal die burger aan moeten tonen dat de

strook grond verjaard is. Andersom is het zo, dat als een burger zelf aangeeft dat hij een strook grond door verjaring heeft verkregen, hij dit dan ook zal moeten bewijzen.

Verjaringen voorkomen / stuiten van verjaring

Het stuiten (afbreken) van een lopende verjaring is geregeld in artikel 3:316 BW e.v.
Voor de stuiting van een lopende verjaring van een in bezit genomen stuk grond geldt artikel 3:317 lid 2 BW. De gemeente dient op basis hiervan de verjaring te stuiten door een schriftelijke aanmaning aan de burger te sturen en binnen zes maanden een stuitingshandeling zoals een revindicatieactie in te stellen bij de rechtbank of de betreffende strook grond te koop aan bieden.

Een lopende verjaring kan ook worden gestuit door erkenning door de inbezitnemer van het eigendom van de gemeente. Dit kan met zoveel woorden, schriftelijk of mondeling, maar het is niet noodzakelijk dat het eigendomsrecht uitdrukkelijk wordt erkend.

Bezitsdaden

Bij het bewijzen van verjaring speelt het bezitscriterium een grote rol, een verjaringstermijn gaat namelijk lopen indien een bewoner bezitsdaden verricht. Alleen een bezitter kan eigenaar worden van een onroerende zaak door verjaring. Bezit is het houden van een goed voor zichzelf (artikel 3:107 BW). Men neemt een goed in bezit door zich daarover de feitelijke macht te verschaffen. Enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen zijn voor een inbezitneming onvoldoende.

De tegenhanger van bezit is 'houden voor een ander' (Artikel 3:108 BW). Bijvoorbeeld bij huur, pacht of gebruik om niet. Dit artikel bepaalt dat naar verkeersopvatting wordt beoordeeld of iemand een goed voor zichzelf of voor een ander houdt. Een houder kan in beginsel geen verandering brengen in zijn houderschap (artikel 3:111 BW). Iemand die eenmaal houder is, blijft houder en kan zich niet promoveren tot bezitter (ook niet bij koop).

De betekenis die aan bezitsdaden wordt toegekend wordt door de jurisprudentie ingevuld. Voor inbezitneming is niet beslissend of de inbezitnemer de wil tot eigendomsverkrijging heeft, maar of, objectief, naar verkeersopvatting, sprake is van eigendomspretentie. De machtsuitoefening door de inbezitnemer over de grond, dient zodanig te zijn dat het bezit van de oorspronkelijke bezitter teniet wordt gedaan en dat hij hieruit moet kunnen afleiden dat de inbezitnemer pretendeert eigenaar te zijn en dat hij daarom tijdig maatregelen moet nemen om de inbreuk op zijn recht te beëindigen.

Voorbeelden van handelingen die in de jurisprudentie als bezitsdaden met eigendomspretentie worden gezien:

- Het afsluiten van een strook grond met bijvoorbeeld een muur, hekwerk of een ondoordringbare haag waardoor het perceel niet meer toegankelijk is voor derden;

- Het op een bepaalde wijze inrichten en meegeven van uiterlijke kenmerken van de in gebruik genomen grond, bijvoorbeeld een toegangsweg, welke zodanig is ingericht dat de weg naar uiterlijke kenmerken de toegang tot en de uitweg vanuit het pand van de inbezitnemer vormt, hetgeen voor een ieder, ook voor de oorspronkelijke bezitter, duidelijk kenbaar is;

-Een combinatie van bezitsdaden die in onderling verband en in samenhang bezien kunnen worden beschouwd als het zich toe-eigenen van de exclusieve macht over de grond, en waarbij duidelijk is dat daarmee de macht van de gemeente over de grond is geëindigd. Bijvoorbeeld het plaatsen van een stenen muurtje langs de in gebruik genomen strook grond en het plaatsen van een grotere schuur hierop, alsmede de aanleg van een vlonder en vijver op het perceel.

Andere handelingen zoals het gebruiken en onderhouden van een perceel grond, het beplanten daarvan, het enkel plaatsen van een schuurtje, het aanleggen van bestrating worden niet gezien als bezitsdaden waaruit naar verkeersopvatting een eigendomspretentie kan worden afgeleid.

Als het gaat om openbare groenstroken, lijkt zelfs een nog strengere maatstaf te gelden. Bovendien worden, aldus nog steeds het Hof, bepaalde overheidstaken bemoeilijkt, als te lichtzinnig wordt aangenomen dat de gemeente de eigendom over deze groenstroken kan verliezen. Gedacht kan

worden aan de situatie dat de gemeente toegang tot deze groenstrook nodig heeft omdat zich daar in de grond leidingen van nutsvoorzieningen bevinden.

Richtlijnen met betrekking tot de bewijslast

De gouden regel bij verjaring is; “Wie stelt moet bewijzen”. Om deze reden is het, in kader van uniformiteit, van belang om op voorhand duidelijke richtlijnen te geven wat als bewijs voor verjaring kan dienen. Op deze manier kan men onduidelijkheden in perken en voorkomt men eventuele precedentwerking. Daarnaast kan een verzoeker op voorhand informatie verzamelen en een goed onderbouwd verzoek tot verjaring indienen. Als bewijs voor verjaring kan onder andere worden geaccepteerd:

1. *Lucht- of straatbeeldfoto’s waaruit blijkt dat de strook grond al meer dan 10 (te goeder trouw) of 20 (te kwader trouw) in bezit is én waarop de betreffende strook grond ook duidelijk zichtbaar is;*
2. *Getuigschriften / verklaringen van voormalige bewoners / buren / buurtbewoners;*
3. *(taxatie)Rapporten waaruit blijkt dat de betreffende strook grond al meer dan 10 (te goeder trouw) of 20 (te kwader trouw) in bezit is bij de woning.*

Het is aan de gemeente zelf om te besluiten wat wel of niet als (voldoende) bewijs wordt gezien, dit is niet wettelijk vastgelegd. Wel is het van belang om, ongeacht de aangeleverde bewijzen, reëel te blijven en indien mogelijk juridische stappen te voorkomen. Indien een verzoeker bewijzen aanlevert welke afwijken van bovengenoemde richtlijnen kan een zaak aan het college worden voorgelegd.

Beoordelen verzoeken

Na het ontvangen van de bewijzen, de verzoeker krijgt een aantal weken de tijd om deze aan te leveren, zal de gemeente deze conform de richtlijnen en criteria opgenomen in deze handreiking toetsen. Voor het toetsen van deze bewijzen zijn een aantal instrumenten beschikbaar, zoals beschikbare lucht- en straatbeeldfoto’s, het archief (documentatie uit het verleden), verklaringen van (oud) medewerkers buitendienst , expertise van collega’s etc.

Indien tijdens het beoordelingsproces onduidelijkheden ontstaan hetzij met behulp van bovengenoemde instrumenten niet tot een oordeel gekomen kan worden kan een zaak het college worden voorgelegd.

Besluitvorming

Alle binnengekomen verzoeken tot verjaring zullen conform bovenstaande wijze worden getoetst.

Als men kan concluderen dat de aangeleverde bewijzen corresponderen met de gemeentelijk gegevens en voldoet aan de criteria dan zal de gemeente verjaring erkennen, wel wordt verwezen naar de *Vordering uit de onrechtmatige daad*. De strook grond blijft echter eigendom van de gemeente, ondanks dat de gemeente er niet meer over kan beschikken, totdat de verzoeker een akte van verjaring laat opmaken bij de notaris waarna het eigendom ook zal worden overgeschreven, dit is geheel voor rekening van de verzoeker. Het is overigens niet verplicht om dit middels een akte te laten inschrijven hetgeen wel verstandig is als de verzoeker hier bijvoorbeeld toekomstig op wil bouwen of de huiskavel (inclusief deze strook) wil verkopen.

Mochten de aangeleverde bewijzen niet corresponderen met de toetsingscriteria of niet toereikend zijn dan zal de gemeente verjaring niet erkennen en zich hier dus ook tegen verzetten, vervolgens zal of het legalisatieproces worden ingegaan of zal er handhavend moeten worden opgetreden

Verzoeken welke afwijken van de gestelde richtlijnen / criteria zullen indien nodig ter beoordeling aan het college worden voorgelegd.

Legalisatie of teruggave

Indien een verzoek tot verjaring ongegrond wordt verklaard zal intern, in overleg met collega’s van de afdeling Openbare Ruimte, bekeken worden wat vanuit gemeentelijk oogpunt mogelijk is met de strook grond in gebruik.

In de meeste gevallen, hetgeen wat ook onze voorkeur heeft, zal de strook grond te koop, te huur of (tijdelijk) in gebruik aangeboden worden. Dit zal gebeuren conform (de tarieven uit) de nota Reststrokenbeleid 2012-2017 welke conform de jaarlijks te actualiseren grondprijzenbrief nog steeds worden gehanteerd.

Het kan ook zijn dat het vanuit gemeentelijk oogpunt niet wenselijk is om, om wat voor reden dan ook, de strook grond te verkopen, verhuren of in gebruik te geven. In deze situaties zal de gebruiker worden verzocht de strook, binnen een afgesproken termijn, te ontruimen zodat de gemeente hier weer over kan beschikken.

Daarnaast kan het zijn dat de burger niet akkoord gaat met een aanbieding conform het legalisatietraject, in deze gevallen zal de gemeente de gebruiker aanmanen om de strook ook, binnen een afgesproken termijn, te ontruimen.

Handhaven

Indien er in bovenstaande gevallen geen medewerking wordt verleend vanuit de burger dan zal de gemeente handhavend optreden (artikel 5:2 BW), de kosten hiervan zullen geheel voor rekening van de gebruiker zijn. Voornoemd zal moeten gebeuren ongeacht de grote, ligging en (strategische) waarde van de strook, dit om precedentwerking te voorkomen.

Juridische procedure

Het kan voor komen dat de gemeente een verzoek tot verjaring niet erkent. Een verzoeker hoeft het hier niet mee eens te zijn en kan een privaatrechtelijke procedure bij de rechtbank starten.
Indien dit gebeurd zal de gemeente een advocaat in de “arm” moeten nemen om haar belangen te vertegenwoordigen hetgeen, ongeacht het uiteindelijke vonnis, weer extra kosten met zich meebrengt.

Indien de gemeente deze privaatrechtelijke procedure uiteindelijk verliest zullen ook de kosten van dit juridisch proces voor haar rekening komen. Legaliseren heeft de voorkeur voor procederen.

Vordering (gemeente) uit onrechtmatige daad

De vordering uit de onrechtmatige daad is een instrument welk de gemeente handvaten biedt om, schade geleden door, verjaring tegen te gaan. Bij casussen waar de gemeente verjaring heeft erkend zal worden nagegaan of er sprake is van geleden schade. Indien aantoonbaar schade is geleden zal de gemeente de verkrijger aansprakelijk stellen voor gelden schade.

De Hoge Raad stelt dat artikel 6:103 BW bepaalt dat schadevergoeding, door verlies van eigendom in geld kan worden gevorderd, maar dat dit ook in natura kan door middel van het vorderen van (terug)levering van de grond, die de gebruiker zich heeft toegeëigend. Uiteraard kan dit slechts indien deze gebruiker nog eigenaar van die grond is en deze niet al aan een derde heeft doorverkocht.
Op deze wijze kan de oorspronkelijk rechthebbende, die door verjaring de eigendom is kwijtgeraakt, deze weer terugkrijgen. Hij heeft in beginsel vijf jaar de tijd om die vordering in te stellen.

Aan deze handreiking kunnen geen rechten worden verleend. De handreiking verjaring is opgesteld om de burger inzicht te geven in het proces van verjaring en de beoordeling hiervan. Bepaalde zaken zoals beoordelingscriteria en het wel of niet verjaren van grond kan altijd wijzigen aan de hand van nieuwe jurisprudentie welk de grondslag is voor de beoordeling en het (vervolg)proces.

Wetsartikelen

- *Artikel 3:99-106 Burgerlijk Wetboek (verkrijging en verlies door verjaring)*
- *Artikel 3:107-125 Burgerlijk Wetboek (bezit en houderschap)*
- *Artikel 3:316-319 Burgerlijk Wetboek (stuiting)*