

Eigendom door verjaring, diefstal loont niet meer

14-03-2017 10:35

Bij de invoering van ons huidig Burgerlijk Wetboek is voorzien in de mogelijkheid dat iemand die de grond van een ander in bezit neemt, na verloop van tijd eigenaar wordt van die grond. Simpel gezegd: als er maar genoeg tijd verstrijkt, dan loont diefstal uiteindelijk. Dat is nogal wat. De Hoge Raad heeft daar recentelijk echter paal en perk aan gesteld, zo legt Robert Jan Kwaak van Poelmann van den Broek advocaten uit.

Het recht

Eerst even kort een uitleg over het systeem van onze wet. Stel iemand neemt een stuk van uw grond in bezit. Bijvoorbeeld door dit stuk bij zijn tuin te betrekken en er een hek omheen te zetten. U kunt zich dan tot de rechter wenden en vorderen dat het onrechtmatige bezit van uw eigendom wordt beëindigd. Dat lijkt en is natuurlijk niet meer dan logisch. U moet een inbreuk op uw eigendomsrecht toch kunnen rechtzetten.

Er schuilt echter een adder onder het gras. Als u te lang wacht met de stap naar de rechter kan uw vordering verjaard zijn. Uw vordering zal dan worden afgewezen. De verjaringstermijn van een vordering tot beëindiging van het bezit door een niet rechthebbende bedraagt 20 jaar. De verjaring vangt aan de dag dat die ander uw grond in bezit heeft genomen. Heel concreet: zodra uw grond in bezit is genomen door een ander begint de termijn van 20 jaar te lopen.

Na verjaring bent u niet alleen uw vordering kwijt, maar ook uw grond. De wet bepaalt namelijk dat de partij die op het moment dat uw vordering verjaart de grond in bezit heeft, die grond ook in eigendom verkrijgt. Met andere woorden: de partij die uw grond in bezit heeft genomen is dan ook wettelijk de eigenaar.

Oneerlijk of toch redelijk?

Als u zoiets overkomt dan zult u uw oren in eerste instantie niet geloven. Iemand "steelt" uw grond en komt er nog mee weg ook. De wetgever heeft echter gekozen voor het volgende uitgangspunt: wanneer een van het recht afwijkende toestand lang genoeg heeft bestaan dan dient de rechtstoestand in overeenstemming gebracht te worden met de feitelijke toestand. Met dit uitgangspunt van de wetgever in het achterhoofd moet u een inbreuk op uw eigendom dus niet te lang in stand laten. Probleem is echter dat een inbreuk vaak helemaal niet bekend is bij de rechthebbende. Zo ook in een zaak die bij de Hoge Raad kwam.

Hoge Raad

In deze zaak had iemand een stuk bosperceel (dat aan zijn tuin grensde en van de gemeente was) omheind en bebouwd met twee boshutten, een jeu de boules baan en een houtopslag. Via een poortje in zijn tuin was hij nu de enige die bij dit bosperceel kon komen.

Meer dan 20 jaar nadat het bosperceel in bezit was genomen, komt de gemeente in actie. De reden dat de gemeente zo laat reageerde was dat het betreffende perceel afgelegen lag. De gemeente had het simpelweg niet eerder gezien.

Dat redt de gemeente echter niet. Voor het aanvangen van de verjaring is niet vereist dat de gemeente wist dat het bosperceel in bezit was genomen, aldus de Hoge Raad. Dit gaat dus helemaal mis voor de gemeente. Weg eigendom van het bosperceel dus, of toch niet?

Ten overvloede

Als de Hoge Raad een alinea begint met "ten overvloede" dan spitsen alle juristen hun oren. Negen van de tien keer volgt er dan een belangrijke beslissing. Zo ook nu. Ten overvloede licht De Hoge Raad toe dat de gemeente een vordering uit hoofde van onrechtmatige daad heeft jegens de (nieuwe) eigenaar van het

bosperceel. Iemand die een stuk bosperceel in bezit neemt, wetende dat een ander daarvan de eigenaar is, handelt immers onrechtmatig.

Dus kan de gemeente schadevergoeding vorderen. Nu voorziet de wet erin dat in plaats van geld, de schadevergoeding ook in een andere vorm kan plaatsvinden. Daaronder begrepen de veroordeling om, bij wijze van schadevergoeding, het stuk bosperceel weer in eigendom over te dragen aan de gemeente.

Wat je noemt een konijn uit de hoge hoed. De gemeente is weliswaar door verjaring de eigendom kwijtgeraakt van het bosperceel, maar zij kan die eigendom toch nog terugvorderen.

Maar hoe zit het dan met de verjaring?

Maar de vordering tot het beëindigen van het onrechtmatig bezit was toch verjaard? Dat klopt, maar waar de Hoge Raad het over heeft is de vordering tot schadevergoeding. Dit is dus een ander soort vordering. Voor deze vordering geldt een verjaringstermijn van 5 jaar en die begint pas te lopen op het moment dat de gemeente bekend raakt met haar eigendomsverlies.

Tot slot

De beslissing van de Hoge Raad komt tegemoet aan het rechtsgevoel van iedere eigenaar die door verjaring zijn eigendom lijkt te verliezen. Simpel gezegd: diefstal loont nu een stuk minder en daar zal iedere eigenaar het mee eens zijn.

Robert Jan Kwaak is advocaat Bouwrecht bij Poelmann van den Broek advocaten in Nijmegen. Hij is bereikbaar op r. kwaak@pvdb.nl of op telefoonnummer 024 - 381 1452.