

# Eigendomsverkrijging van grond middels verjaring in agrarisch perspectief

*mr. H.J.F. Oetgens van Waveren Pancras Clifford<sup>1</sup>*

Het leerstuk 'eigendomsverkrijging van grond middels verjaring ex artikel 3:99 en 3:105 BW' heeft zich de afgelopen jaren enorm ontwikkeld, zo ook in 2015. De Hoge Raad heeft in 2015 enkele arresten gewezen waarin dit leerstuk aan de orde is gekomen. Deze arresten lijken de conclusie te rechtvaardigen dat het minder moeilijk zal worden om een beroep op eigendomsverkrijging van grond door verjaring in rechte te laten slagen.

In dit artikel zal ik onder andere deze arresten bespreken. Alvorens ik dat doe, zal ik in algemene zin uiteenzetten wanneer er sprake is van verkrijging door verjaring op grond van artikel 3:99 BW en op grond van artikel 3:105 BW. Afsluitend zal ik – aan de hand van recente jurisprudentie – enkele tips geven voor lezers van dit Tijdschrift die met verjaringszaken te maken hebben.

## 1. Inleiding

In de agrarische praktijk blijkt het een veel voorkomend probleem te zijn: grond die bij de een zonder rechtsbasis in gebruik is, terwijl deze toebehoort aan een ander. Een bekend voorbeeld is dat een agrariër voor een lange aaneengesloten periode grond in gebruik heeft, terwijl dat niet is toegestaan, (a) omdat de pachtovereenkomst op basis waarvan de agrariër deze gronden mocht gebruiken al is geëindigd of (b) omdat de pachtovereenkomst (indien die nog van kracht is) ziet op de pacht van andere gronden. Verder komt het in het buitengebied, maar ook in stedelijke omgevingen, geregeld voor dat mensen hun tuin uitbreiden door grond van een ander (vaak de gemeente) in gebruik te nemen en door zich ten aanzien van dit onrechtmatig in gebruik genomen strookje grond als eigenaar daarvan te gedragen (de zogenaamde snippergroenproblematiek).

Op het moment dat de juridische eigenaar van de betreffende grond dit ontdekt en de gebruiker hierop aanspreekt, ontstaat er vaak (zo blijkt uit de vele jurisprudentie over dit onderwerp) een discussie over de vraag of de niet-rechthebbende gebruiker van de grond, de grond heeft verkregen middels verjaring (of niet).<sup>2</sup>

De wet kent twee soorten verkrijging door verjaring. Enerzijds de verkrijgende verjaring op grond van art. 3:99 BW (ook wel de 'verkrijgende verjaring' genoemd) en anderzijds de verkrijging door

extinctieve verjaring op grond van art. 3:105 BW (ook wel de 'bevrijdende verjaring' genoemd). In dit artikel zal ik mij beperken tot de verkrijging door verjaring van onroerende zaken. Wanneer ik het in dit artikel heb over bezit van een 'goed' of van een 'zaak', dan betreft dat een onroerend goed of een onroerende zaak (in verjaringszaken gaat het meestal om een strook grond). Verjaring ten aanzien van beperkte rechten (zoals erfdienstbaarheden, rechten van opstal/erfpacht/vruchtgebruik etc.) en ten aanzien van roerende zaken, zullen in dit artikel buiten beschouwing worden gelaten.

Van verkrijging door verjaring van een registergoed (bijvoorbeeld een strook grond) op grond van art. 3:99 BW is sprake indien een bezitter te goeder trouw het registergoed onafgebroken over een periode van tien jaren in bezit heeft gehad. Art. 3:105 BW bepaalt dat hij die een goed bezit op het tijdstip waarop de verjaring van de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit is voltooid, dat goed verkrijgt. Goede trouw is volgens art. 3:105 BW niet vereist en de verjaringstermijn bedraagt twintig jaren, zo volgt uit art. 3:306 BW.

Beantwoording van de vraag of iemand eigenaar is geworden door verkrijgende verjaring ex art. 3:99 BW of door bevrijdende verjaring ex art. 3:105 BW is niet eenvoudig, aangezien er voor een succesvol beroep op verkrijging door verjaring aan diverse in de wet omschreven en in jurisprudentie bepaalde eisen moet worden voldaan. Wanneer is er sprake van bezit in de zin van voornoemde artikelen en wanneer worden de bezitsdaden als 'ondubbelzinnig' aangemerkt? Wanneer gaat de verjaringstermijn lopen? Wanneer is er sprake van goede trouw in de zin van art. 3:99 BW?

In dit artikel ga ik eerst in op de vraag wanneer er sprake is van verkrijging door verjaring op grond van art. 3:99 BW en op grond van art. 3:105 BW.

1. Frans Oetgens van Waveren Pancras Clifford is advocaat-partner bij Vangoud Advocaten en gespecialiseerd in agrarisch recht / vastgoedrecht.

2. Op grond van art. 3:99 BW of op grond van art. 3:105 BW.

Vervolgens zal ik drie relevante in 2015 gewezen arresten bespreken, waarin de verkrijgende en de bevrijdende verjaring ter sprake komt. Ten eerste het arrest van het hof Den Bosch d.d. 24 maart 2015<sup>3</sup>, omdat in deze verjaringszaak de vraag of er sprake is van ondubbelzinnig bezit uitgebreid aan de orde komt en omdat de casus goed aansluit bij de agrarische rechtspraktijk. Ten tweede zal ik de arresten van de Hoge Raad, gewezen respectievelijk op 4 en 18 september 2015<sup>4</sup>, behandelen. Deze arresten zijn van belang omdat daaruit volgt dat het kort gezegd voor juridisch eigenaren in verjaringszaken minder eenvoudig zal worden om met succes een beroep te doen op het standpunt dat er geen sprake is van ondubbelzinnig<sup>5</sup> bezit. Hierdoor zal een eventueel beroep op verkrijging van een goed door verjaring - hoewel dit nog steeds lastig is, zo leert de praktijk - eerder kunnen slagen. Het doel van dit artikel is om aan de hand van de meest recente jurisprudentie een juridische 'update' te geven over het leerstuk verkrijging door verjaring, maar dan in agrarisch perspectief. Afsluitend zal ik enkele tips geven voor lezers van dit Tijdschrift die te maken hebben met verjaringskwesities.

## 2. Verrijging door verjaring ex art. 3:99 en art. 3:105 BW

### 2.1. Achtergrond

Het idee achter verkrijging door verjaring is dat hiermee met name de rechtszekerheid wordt gediend. De rechtvaardiging van verkrijging door verjaring in de zin dat een bezitter van grond van een ander na verloop van tijd een recht verkrijgt ten koste van de oorspronkelijke rechthebbende, is gegrond op de gedachte dat het recht zich op den duur bij de feiten dient aan te sluiten.<sup>6</sup> Enerzijds de rechtszekerheid voor degene die bezit (te goeder trouw of niet), die er aldus van uit mag gaan dat hij na verloop van tijd geen rekening meer hoeft te houden met (succesvolle) aanspraken van de (voormalig) rechtmatige eigenaar. Anderzijds dient de verkrijging door verjaring de rechtszekerheid in die zin dat derden (die bijvoorbeeld een recht op het betrokken goed wensen te verkrijgen) niet worden bedrogen door de schijn die is opgewekt door het langjarige bezit.<sup>7</sup>

### 2.2. Verkrijgende verjaring op grond van art. 3:99 BW

Volgens art. 3:99 BW verkrijgt een niet-rechthebbende bezitter te goeder trouw van een onroerende zaak, het recht op deze zaak indien hij deze zaak onafgebroken voor een periode van tien jaren in bezit heeft gehad.

Er zijn dus drie wettelijke eisen waaraan moet worden voldaan, wil er sprake zijn van verkrijgende verjaring op grond van art. 3:99 BW, te weten: (1) bezit van een goed, (2) de bezitter dient te goeder trouw te zijn en (3) het bezit dient onafgebroken te zijn voor een periode van tien jaren.

#### Bezit

De vraag of sprake is van bezit dient te worden beantwoord aan de hand van de maatstaven van art. 3:107 BW. Art. 3:107 BW omschrijft bezit als het houden van een goed voor zichzelf, dat wil zeggen het uitoefenen van de feitelijke macht over een goed met de pretentie rechthebbende te zijn.

Bij de vraag of iemand een goed voor zichzelf of voor een ander houdt, gaat het erom in welke relatie tot of op grond van welke rechtspretentie tegenover derden de rechts- en/of machtsuitoefening over het goed plaatsvindt.<sup>8</sup> Een huurder of bijvoorbeeld een pachter heeft de feitelijke macht over het gehuurde of over het gepachte op grond van een tussen partijen gesloten huur- dan wel pachtvereenkomst (er is sprake van een rechtsverhouding). De huurder dan wel de pachter houdt dus niet voor zichzelf, maar voor een ander (namelijk de rechtmatige eigenaar met wie een huur/pachtvereenkomst is gesloten). In dat geval is er geen sprake van bezit in de zin van art. 3:99 BW en kan verkrijging van het gehuurde/ gepachte door middel van verjaring in beginsel nooit plaatsvinden. Dat is anders als de huurder/ pachter op enig moment bezitter in de zin van art. 3:105 BW van de gehuurde/ gepachte grond wordt en er aldus sprake is van interversie van houderschap op grond van art. 3:111 BW. Wat het interversieverbod ex art. 3:111 BW specifiek inhoudt, zal ik later in dit artikel behandelen.

Art. 3:108 BW bepaalt dat de vraag of iemand een goed voor zichzelf houdt, wordt beoordeeld naar verkeersopvatting, met inachtneming van de regels die in de op art. 3:108 BW volgende wetsartikelen worden gegeven en overigens op grond van uiterlijke feiten. Voor beantwoording van de vraag of iemand een zaak in bezit heeft genomen, is bepalend of hij de feitelijke macht over die zaak is gaan uitoefenen (art. 3:113 lid 1 BW). Indien de zaak in het bezit van een ander is, zijn enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen voor inbezitneming onvoldoende, zo bepaalt art. 3:113 lid 2 BW.

De (niet naar buiten blijken) interne wil om als rechthebbende op te treden, is voor het zijn van bezitter van geen betekenis. Het komt aan op ui-

3. Hof Den Bosch 24 maart 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:1052.

4. HR 4 september 2015, ECLI:NL:HR:2015:2463 en HR 18 september 2015, ECLI:NL:HR:2015:2743.

5. Wat in deze context onder 'ondubbelzinnig' bezit wordt verstaan, zal verder in dit artikel besproken worden.

6. Zie T.M. bij art. 3:43.8, Parl. Gesch. Boek 3, p. 416.

7. P.C. van Es 'Privaatrecht, verkrijging door verjaring', *Ars Aequi Libri*, eerste druk, 2011.

8. Mr. E.B. Rank-Berenschot. Tekst en commentaar Burgerlijk Wetboek Boek 3, Titel 5, Afd. 3, art. 107.

terlijke omstandigheden waaruit naar verkeersopvattingen een wilsuïting kan worden afgeleid om als rechthebbende op te treden. Het bezit moet ondubbelzinnig zijn. Er is sprake van ondubbelzinnig bezit wanneer de bezitter zich zodanig gedraagt dat de eigenaar tegen wie de verjaring loopt daaruit niet anders kan afleiden dan dat de bezitter pretendeert eigenaar te zijn.<sup>9</sup>

Op deze manier is verzekerd dat van verjaring pas sprake kan zijn ingeval de juridische eigenaar tegen wie de verjaring is gericht, uit de gedragingen van degene die zich op verjaring wil beroepen, duidelijk kan opmaken dat deze pretendeert rechthebbende te zijn. De juridische eigenaar kan zonedig tijdig maatregelen nemen om de inbreuk op zijn recht te beëindigen.

Voorbeelden van handelingen die doorgaans worden aangemerkt als ondubbelzinnige bezitsdaden met betrekking tot het gebruik van grond, zijn het plaatsen van een omheining om de grond<sup>10</sup>, het aanleggen daarop van een weg en het bebouwen van de grond. Het omheinen van een strook grond door er omheen een laurierhaag te plaatsen en door daar een moestuin aan te leggen, zijn eerder ook als ondubbelzinnige bezitsdaden aangemerkt.<sup>11</sup> Een nog sterkere aanwijzing voor het aanwezig zijn van ondubbelzinnig bezit ten aanzien van grond is het plaatsen van een bord waaruit naar buiten toe eigenaarspretenties blijken.<sup>12</sup>

Dat de in de vorige alinea genoemde handelingen geen 'harde criteria' zijn, blijkt onder meer uit het arrest van het hof Amsterdam van 23 juni 2015.<sup>13</sup> In dit arrest is geoordeeld dat het aanbrengen van afrasteringen, beplanting en het aanbrengen van bestrating op de oprit in dat specifieke geval niet leidt tot ondubbelzinnig bezit. Het gebruik door de niet-rechthebbende is in die zaak ook verenigbaar geacht met het gebruik in een andere hoedanigheid dan die van eigenaar (zoals het gebruik door een erfpachter of huurder, hetgeen op houderschap zou kunnen duiden). De rechtspraak is zeer casuïstisch. Op het eerste gezicht ogende overtuigende bezitsdaden (waaruit eigendomspretentie blijkt, zoals het bestraten of bebouwen van grond) worden in rechte niet altijd beoordeeld als ondubbelzinnig bezit, omdat deze daden ook zouden kunnen duiden op 'houden voor een ander' zoals onder meer het geval is bij huur, pacht, erfpacht of bruikleen. Op deze manier weten juridische eigenaren in verjaringzaken vaak op een relatief eenvoudige manier

te bewerkstelligen dat in rechte niet komt vast te staan dat er sprake is van ondubbelzinnig bezit.

Van belang om te vermelden is dat de Hoge Raad zeer recent<sup>14</sup> een arrest heeft gewezen, waaruit volgt dat eigenaren in discussies over het wel of niet aanwezig zijn van ondubbelzinnig bezit, zich niet meer te gemakkelijk op de theoretische mogelijkheid van het bestaan van houderschap kunnen beroepen. Wat de Hoge Raad precies hierover heeft bepaald, zal ik verder in dit artikel bespreken.

#### Goede trouw

De bezitter, die een beroep op de verkrijgende verjaring ex art. 3:99 BW doet, dient te goeder trouw te zijn. In art. 3:118 BW staat dat een bezitter te goeder trouw is, wanneer hij zich als rechthebbende beschouwt en zich ook redelijkerwijs als zodanig mocht beschouwen. Het komt erop neer dat de bezitter geen redenen heeft of behoeft te hebben om te twifelen aan het feit dat hij rechthebbende is ten aanzien van het goed dat hij in bezit heeft.<sup>15</sup>

De artikelen 3:11 BW en 3:23 BW zijn hierbij van belang. Daarin is bepaald dat iemand die meent te goeder trouw te zijn ten aanzien van feiten die hij niet kende, maar wel behoorde te kennen, enig onderzoek dient te doen naar de juistheid van de feiten waarop hij een beroep doet. Daar komt bij dat de onmogelijkheid van het doen van onderzoek niet altijd goede trouw oplevert. Wanneer men goede redenen had om te twifelen, kan men ook bij onmogelijkheid van het doen van onderzoek, worden aangemerkt als iemand die niet te goeder trouw is, zo volgt uit de tweede zin van art. 3:11 BW.

In art. 3:23 BW is bepaald dat een beroep op de goede trouw vanwege het niet bekend zijn met feiten waarmee een verkrijger van een onroerende zaak, door in de openbare registers te kijken, wel bekend had moeten zijn, niet zal slagen. In de praktijk blijkt dat het merendeel van de vorderingen van degene die zich beroepen op de verkrijgende verjaring in de zin van art. 3:99 BW, wordt afgewezen omdat de eisers er niet in slagen om aan te tonen dat zij bezitter te goeder trouw zijn.<sup>16</sup> Inbezitneming van een strook grond doordat degene onbewust (dus per ongeluk) op de verkeerde plaats een heg plaatst, zal doorgaans niet tot 'bezit te goede trouw' leiden, omdat degene door raadpleging van de openbare registers bekend had moeten zijn met het feit dat de strook grond niet van hem is, althans dat de heg op de verkeerde locatie is geplaatst.<sup>17</sup>

Bijzondere omstandigheden kunnen ertoe leiden dat er sprake is van goede trouw in de zin van art. 3:99 BW. Daarvan is bijvoorbeeld sprake indien het ontbreken van de juiste informatie in de openbare registers het gevolg is van een fout van de notaris

9. Zie bijvoorbeeld HR 15 januari 1993, NJ 1993, 178 en conclusie P.-G. mr. De Vries Lentsch-Kostense d.d. 27 februari 2009, ECLI:NL:PHR:2009:BH1634 bij arrest van de Hoge Raad van 27 februari 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH1634.

10. Rechtbank Amsterdam 31 juli 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:6547.

11. Rechtbank Dordrecht 17 november 2010, ECLI:NL:RBDOR:2010:BO4308.

12. Prof. mr. W.H.M. Reehuis en mr. A.H.T. Heisterkamp, Pitlo deel 3 Goederenrecht, dertiende druk, nr. 368.

13. Hof Amsterdam 23 juni 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:2548.

14. HR 18 september 2015, ECLI:NL:HR:2015:2743.

15. MvA II, Parl. Gesch. 3, p.444.

16. Rechtbank Midden-Nederland 11 maart 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:1658.

17. Rechtbank Rotterdam 28 mei 2008, ECLI:NL:RBROT:2008:BD9499.

die voor juiste inschrijving had moeten zorgdragen.<sup>18</sup>

Mocht een persoon bezitter te goeder trouw zijn, dan zal hij dat in beginsel ook blijven, zo staat in art. 3:118 lid 2 BW. Lid 3 van art. 118 BW bepaalt dat een bezitter wordt vermoed te goeder trouw te zijn, totdat het tegendeel bewezen is. Er is dus sprake van een wettelijk vermoeden.

#### *De verjaringstermijn*

De verjaringstermijn voor verkrijging op grond van art. 3:99 BW van een onroerende zaak bedraagt tien jaren en de verjaring begint te lopen met de aanvang van de dag na het begin van het bezit (te goeder trouw). Dit staat in art. 3:101 BW. Verder dient het te gaan om een onafgebroken bezit van tien jaren. Indien de bezitter van een strook grond pas na enige tijd bezitter te goeder trouw wordt, vangt de verjaringstermijn op dat moment aan.

Dit komt voor als iemand na het sluiten van een koopovereenkomst het feitelijk bezit over een strook grond verkrijgt, voordat de levering daarvan heeft plaatsgevonden. Omdat de levering nog niet heeft plaatsgevonden, kan de bezitter nooit te goeder trouw zijn, aangezien hij op dat moment nog geen rechthebbende is. Hij mag zich immers pas (te goeder trouw) als rechthebbende beschouwen indien aan alle eisen die voor een rechtsgeldige overdracht van een onroerende zaak, is voldaan.

Op de eis dat het bezit te goeder trouw in beginsel een onafgebroken periode van tien jaren dient te zijn, bestaat een wettelijke uitzondering. In art. 3:103 BW is bepaald dat onvrijwillig bezitsverlies de loop der verjaring niet onderbreekt, mits het bezit binnen een jaar wordt terugverkregen of een binnen het jaar ingestelde rechtsoverdracht tot terugverkrjiging van het bezit leidt.

### 2.3. Verkrjiging door middel van verjaring op grond van art. 3:105 BW

Art. 3:105 BW bepaalt dat hij die een goed bezit op het tijdstip waarop de verjaring van de rechtsoverdracht strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed verkrijgt, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw. De verjaringstermijn bedraagt twintig jaren (art. 3:306 BW) en vangt aan op de dag, volgende op die waarop een niet-rechthebbende bezitter is geworden of de onmiddellijke opheffing gevorderd kan worden van de (onrechtmatige) toestand waarvan diens bezit de voortzetting vormt (art. 3:314 lid 2 BW).

Voor wat betreft de eis dat er sprake dient te zijn van ondubbelzinnig bezit gelden dezelfde eisen die gelden voor bezit in de zin van art. 3:99 BW, zoals eerder in dit artikel besproken. Een belangrijk verschil is echter dat geen bezit te goeder trouw vereist is.

### 3. Rechtspraak

In de rechtspraak komt veelvuldig de vraag aan de orde of er sprake is van bevrijdende verjaring op grond van art. 3:105 BW. Uitspraken over verkrjigende verjaring komen in mindere mate voor, aangezien het bijzonder lastig is om aan te tonen dat er sprake is van goede trouw. Daarom kiezen niet-rechthebbende gebruikers er meestal voor om direct een beroep te doen op de bevrijdende verjaring. Ik zal nu drie (recent gewezen) arresten bespreken, waarbij het met name zal gaan over de vraag of er sprake is van ondubbelzinnig bezit in de zin van art. 3:105 BW.

#### 3.1. Hof Den Bosch d.d. 24 maart 2015

##### *Casus*

Een pachter ('de pachter') en zijn rechtsvoorganger (de vader van de pachter) pachtten meer dan veertig jaren gronden, die in eigendom zijn van de Gemeente Heerlen ('de gemeente') en van Hoogveld B.V. ('Hoogveld'). Daarnaast hebben de pachter en zijn vader meer dan veertig jaren gebruik gemaakt van drie percelen ('de percelen') die grenzen aan de gronden die door de pachter en zijn vader werden gepacht, maar die niet tot het gepachte behoorden (zo blijkt uit een overzichtskaart die door de gemeente in het geding is gebracht). De percelen hebben bij elkaar in totaal een omvang van ruim één hectare groot. De pachter stelt dat hij en zijn vader, gelet op het feit dat zij de percelen al meer dan veertig jaren gebruiken als waren zij eigenaar, het eigendom van de percelen op grond van art. 3:99 BW en subsidiair op grond van 3:105 BW hebben verkregen.

Een notaris heeft zodoende op verzoek van de pachter een verklaring van verjaring als bedoeld in art. 34 van de Kadasterwet opgemaakt, waaruit volgt dat de pachter voornoemde percelen door verjaring in eigendom heeft verkregen. De verjaring werkt voor de drie percelen tegen de gemeente en tegen Hoogveld, die volgens de openbare registers als eigenaar van de drie percelen worden aangemerkt. Als onderbouwing van het feit dat de pachter het eigendom van de drie percelen via verjaring heeft verkregen, heeft de notaris in de verklaring opgenomen dat de pachter (en zijn rechtsvoorganger) deze percelen in 1969 feitelijk in bezit hebben genomen en dat zij deze gronden vervolgens hebben gecultiveerd van woeste grond in akkers en weilanden (en die door de pachter en zijn vader zijn bewerkt). Verder volgt uit de verklaring dat de gemeente en Hoogveld de afgelopen veertig jaren geen eigenaarsrechten hebben doen gelden ten aanzien van de percelen die de pachter in gebruik heeft. Ook wordt in de verklaring verwezen naar 19 verklaringen van derden, die bevestigen dat de pachter en zijn vader de percelen de voorafgaande veertig jaren in gebruik hebben gehad en zich als eigenaar daarvan hebben gedragen.

De Gemeente en Hoogveld hebben de pachter in rechte betrokken en gevorderd een verklaring over recht dat de pachter van de drie percelen in kwestie

18. HR 5 februari 2010 (Rodewijk / Bouwman) ECLI:NL:HR:2010:BK6588.

geen eigenaar door verjaring is geworden. Daarnaast is gevorderd dat de pachter de percelen dient te ontruimen.

#### Bezit

De rechtbank heeft kort gezegd de gemeente en Hoogveld in het gelijk gesteld. Vervolgens is de pachter tegen dit vonnis in hoger beroep gegaan.

In deze zaak dient de pachter aan te tonen dat hij daadwerkelijk eigenaar van de percelen is geworden middels verjaring. Het hof heeft deze vraag beoordeeld en is in het arrest eerst ingegaan op de verjaring op grond van art. 3:105 BW.

Volgens art. 3:105 lid 1 BW verkrijgt hij die een goed bezit op het tijdstip waarop de verjaring van de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw. De rechtsvordering tot beëindiging van het bezit verjaart op grond van art. 3:306 BW door verloop van twintig jaren. Toen het gebruik van de percelen door de vader van de pachter in 1969 is aangevangen, gold het oud BW<sup>19</sup>. Het vóór 1 januari 1992 geldende BW kende dien-aangaande een verjaringstermijn van dertig jaren. Als gevolg van het bepaalde in art. 73 Overgangswet Nieuw BW is de nieuwe (kortere) termijn in het onderhavige geval met ingang van 1 januari 1993 van toepassing, als de verjaringstermijn vóór 1 januari 1992 is aangevangen. Volgens de pachter heeft zijn vader de drie percelen sinds 1969 geëxploiteerd binnen zijn agrarische onderneming en is de verjaringstermijn van de rechtsvordering tot beëindiging van dit bezit in 1969 aangevangen en op 1 januari 1993 voltooid.

De gemeente en Hoogveld hebben betwist dat er sprake is geweest van bezit in de zin van art. 3:105. Het hof verwijst naar de conclusie van A.-G. mr. E.B. Rank-Berenschot bij het arrest van de Hoge Raad 1 maart 2013<sup>20</sup> en geeft aan dat het feit dat de pachter en zijn vader een groot aantal jaren de feitelijke heerschappij over de percelen hebben uitgeoefend, niet betekent dat zij in die periode als bezitter in de zin van art. 3:105 BW konden worden aangemerkt. Er is immers geen sprake van (ondubbelzinnig) bezit van (het eigendomsrecht met betrekking tot) de percelen als de machtsuitoefening met betrekking tot de percelen evenzeer kan duiden op een gebruik in een andere hoedanigheid dan die van eigenaar, zoals bijvoorbeeld een gebruik krachtens een pachtvereenkomst. Een feitelijke gedraging zoals het in gebruik nemen van een perceel grond hoeft er dus niet noodzakelijk op te wijzen dat de persoon die het perceel in gebruik neemt, pretendeert een eigendomsrecht op die grond te hebben.

Het in gebruik nemen van een perceel kan er onder omstandigheden evenzeer op duiden dat de persoon die het perceel in gebruik neemt, meent dat hij op grond van een pachtvereenkomst met betrekking tot aangrenzende percelen ook tot het gebruik van dit stuk grond gerechtigd is. Dit volgt ook uit voornoemde conclusie van A.-G. Rank-Berenschot, waarin op vergelijkbare wijze is geoordeeld ten aanzien van een strook grond die grensde aan de tuin van een gehuurde woning en die door de huurder in gebruik was genomen.

De interne wil van de pachter (en van zijn vader) dat hij de percelen gebruikte als ware hij eigenaar van deze percelen, die immers niet onder de pachtvereenkomsten vielen, doet dus niet ter zake. Het gaat primair om de uiterlijke omstandigheden waaruit naar verkeersopvattingen een wilsuiting kan worden afgeleid om als rechthebbende op te treden. Alle omstandigheden van het geval, waaronder de aard en de bestemming van het goed waarom het gaat en de wijze waarop de bijzondere betrekking tot het goed is ontstaan, moeten tegenover elkaar worden afgewogen.

Volgens het hof valt uit de stellingen van de pachter niet af te leiden dat de pachter en/of zijn vader zich zodanig hebben gedragen dat de gemeente daaruit niet anders kan afleiden dan dat de pachter en/of zijn vader pretendeerden eigenaar van de drie percelen te zijn. Zodoende heeft het hof geoordeeld dat er geen sprake is van ondubbelzinnig bezit. De gemeente had, gelet op het feit dat de pachter de omliggende gronden in gebruik had op basis van een pachtvereenkomst, niet kunnen vermoeden dat de pachter de (naastgelegen) drie percelen in kwestie (die op dezelfde wijze als de gepachte percelen werden gebruikt), gebruikte als ware hij eigenaar. De pachter heeft geen omstandigheden kunnen noemen op basis waarvan de gemeente daar wel van moest uitgaan. Dit is de ratio achter het ondubbelzinnigheidsvereiste. Hiermee wordt namelijk beoogd dat de juridische eigenaar tijdig maatregelen kan treffen om verjaring te voorkomen.

Indien de pachter slaagt in het leveren van bewijs dat hij de gronden op een voor de gemeente te herkennen wijze gebruikt als ware hij eigenaar, dan geldt dat van de gemeente verwacht mag worden dat zij maatregelen treft om hieraan een einde te maken. Op dat moment geldt in ieder geval dat er sprake is van een onrechtmatige toestand in de zin van art. 3:314 BW, waarmee de gemeente bekend is dan wel behoort te zijn, wat betekent dat de verjaringstermijn is aangevangen. Zo'n omstandigheid zou kunnen zijn dat de pachter de percelen is gaan gebruiken voor andere doeleinden dan volgens de pachtvereenkomst is toegestaan. In dit hypothetische geval is van belang het moment, vanaf wanneer de pachter die percelen gaat gebruiken als ware hij ondubbelzinnig bezitter in de zin van art. 3:105 BW. Mocht de pachter de percelen in eerste instantie gebruiken als houder in plaats van als bezitter, dan geldt op grond van art. 3:111 BW (het interversieverbod) dat de pachter in beginsel houder van die percelen blijft, tenzij blijkt dat hierin verandering is gebracht. Dit kan blijken uit een handeling

19. Hoe verjaring onder oud BW en/of onder de Overgangswet nieuw BW werkt, zal in dit artikel niet nader worden behandeld. Voor een beknopte uiteenzetting over verjaring onder oud BW, verwijs ik naar: P.C. van Es, 'Privaatrecht, verkrijging door verjaring', *Ars Aequi Libri*, eerste druk, 2011. P. 17 – 22'.

20. Conclusie van A.-G. Mr. E.B. Rank-Berenschot 1 maart 2013, ECLI:NL:PHR:2013:BY6754.

van de houder of uit het feit dat de houder openlijk het recht van de eigenaar betwist en zich daar ook naar gedraagt.<sup>21</sup>

#### *Gedragingen pachter*

In deze zaak heeft het hof ook van belang geacht dat de pachter zich meerdere malen heeft gedragen op een manier die niet te verenigen is met het ondubbelzinnig zijn van bezitter (met eigendomspretenties). De pachter heeft namelijk een keer het standpunt ingenomen dat het hier om percelen ging die onder de pachtovereenkomst vielen (hetgeen impliceert dat de pachter zichzelf niet als bezitter beschouwt). Ook heeft de pachter in correspondentie aan de gemeente een keer beaamd dat hij de percelen om niet in gebruik heeft, hetgeen duidt op houderschap.

De pachter heeft in deze procedure ook nog aangevoerd, dat de gemeente geen enkele handeling heeft verricht waaruit zou blijken dat de gemeente zich als eigenaar beschouwde. Hiermee maakt het hof korte metten, aangezien het volgens het hof niet gaat om hoe de gemeente zich heeft gedragen, maar om de vraag of de pachter zich ondubbelzinnig als bezitter van de percelen heeft gedragen. De gedragingen van de eigenaar in deze kunnen echter in mijn ogen wel van belang zijn, met name indien er omstandigheden zijn waaruit blijkt dat de gemeente ervan op de hoogte is dat de percelen ten onrechte door de pachter worden gebruikt en dat de gemeente het ook als een onrechtmatige toestand beschouwt, aangezien dan op grond van art. 3:314 lid 2 BW de verjaringstermijn gaat lopen (met dien verstande dat er slechts sprake kan zijn van verjaring indiende onrechtmatige toestand wordt gevolgd door bezit).

Het hof heeft de gemeente en Hoogveld in het gelijk gesteld en de vordering van de pachter afgewezen. Omdat er geen sprake is van bezit in de zin van art. 3:105 BW, is het niet nodig om in te gaan op de vraag of er sprake is van verjaring op grond van art. 3:99 BW (van bezit te goeder trouw is immers dan ook geen sprake). Het is duidelijk dat de gedragingen van de pachter in deze zaak van belang zijn geweest voor de beslissing van het hof.

Uit het arrest van de Hoge Raad, dat ik nu ga bespreken, blijkt overigens dat de gedragingen van de eigenaar in verjaringszaken ook van groot belang kunnen zijn.

### 3.2. Hoge Raad 4 september 2015: verruiming eisen aan het doen aanvangen verjaringstermijn

Recent heeft de Hoge Raad een arrest<sup>22</sup> gewezen, waarmee hij de eisen die worden gesteld aan het doen aanvangen van de verjaringstermijn, heeft verruimd.

#### *Casus*

De verweerder (en zijn rechtsvoorganger) heeft in de periode vanaf 1952 tot 1982 een woning met tuin (hierna te noemen: 'het perceel') gehuurd van de gemeente Arnhem. Vanaf 1982 tot 1994 heeft de verweerder het perceel in gebruik uit hoofde van een door de gemeente uitgegeven recht van erfpacht. In 1994 heeft verweerder het perceel van de gemeente gekocht. Het perceel grenst aan een strook grond (hierna te noemen: 'de strook'). De strook, die verweerder in gebruik heeft als onderdeel van zijn achtertuin, is eigendom van de gemeente Arnhem. De strook vormt vanaf 1952 naar buiten toe een onlosmakelijk onderdeel van het perceel.

De gemeente heeft verweerder in 2011 gesommeerd om de strook te ontruimen en om de strook vervolgens aan de gemeente ter beschikking te stellen. Verweerder heeft hieraan niet voldaan, omdat hij meent eigenaar te zijn geworden op grond van verjaring in de zin van art. 3:99 BW (primaïr) en art. 3:105 BW (subsidiar). Omdat er geen sprake is van bezit te goeder trouw, wordt het primaire verweer van verweerder direct gepasseerd en speelt alleen nog de vraag of er sprake is van verjaring op grond van art. 3:105 BW.

De gemeente stelt dat verweerder vóór 1994 geen bezitter, maar houder van de strook grond was. Na 1994 is verweerder wel als bezitter aan te merken, aangezien hij het perceel in eigendom heeft verkregen en omdat er vanaf dat moment wel sprake is van ondubbelzinnig bezit van de strook grond (die dus een onlosmakelijk geheel met de tuin vormt). De gemeente stelt dat er geen sprake is van verkrijging van verjaring, omdat de verjaringstermijn van twintig jaren (die aldus is aangevangen in 1994) nog niet voltooid is. Het hof Arnhem-Leeuwarden<sup>23</sup> oordeelt dat er vóór 1994 geen sprake was van ondubbelzinnig bezit van de strook grond en dat verweerder onvoldoende uiterlijke omstandigheden heeft gesteld, op grond waarvan voor de gemeente duidelijk had moeten zijn dat verweerder de strook, anders dan het perceel (dat verweerder gebruikte als erfpachter, en dus als houder), voor zichzelf hield.

#### *Geen (ondubbelzinnig) bezit en geen houderschap*

Opmerkelijk is dat het hof vervolgens bepaalt dat verweerder vóór 1994 ook geen houder van de strook grond was, omdat hij geen erfpachter van de strook grond is geweest en dat daarom het interversieverbod ex art. 3:111 BW niet aan de orde is. Dit standpunt van het hof wordt door de Hoge Raad bevestigd. Hij oordeelt dat het hof terecht tot de conclusie is gekomen dat verweerder de strook vanaf 1982 feitelijk gezien heeft gebruikt zodanig dat daaruit houden voor zichzelf kon worden aangenomen, maar dat er vóór 24 juni 1994 geen sprake was van ondubbelzinnig bezit, omdat verweerder van het aangrenzende perceel geen ondubbelzinnig bezitter, maar erfpachter was. Daarvan uitgaande

21. Asser/Mijnssen, De Haan & Van Dam 3-I-2006/170.

22. HR 4 september 2015, ECLI:NL:HR:2015:2463.

23. Hof Arnhem-Leeuwarden, 24 december 2012 ECLI:NL:GHARL:2013:9845.

heeft het hof de handhaving van de feitelijke situatie ten aanzien van de strook door verweerder vanaf de overdracht van het perceel in 1994 (waarmee dat beletsel was opgeheven) zonder schending van enige rechtsregel als bezit kunnen aanmerken, zo heeft de Hoge Raad geoordeeld.

Dit is om meerdere redenen bijzonder. Enerzijds omdat de Hoge Raad hiermee afwijkt van de jurisprudentie<sup>24</sup>, zoals bijvoorbeeld de lijn die het hof Den-Bosch ook volgde in het eerder in dit artikel besproken arrest. In deze gevallen wordt in de rechtspraak in de regel geoordeeld dat degene die de macht uitoefent over het perceel en de betwiste strook tezamen, heeft te gelden als houder van de strook indien hij geldt als houder van het perceel (wegens een hoedanigheid van bijvoorbeeld huurder of erfpachter).<sup>25</sup> De motivering daarvan is dat uit de feitelijke gedragingen ten aanzien van de strook grond niet kan blijken van een inbezitting van de strook aangezien dezelfde handelingen als houder worden verricht ten aanzien van het perceel. Op basis van de in deze alinea genoemde jurisprudentie had de Hoge Raad tot de conclusie moeten komen dat de verweerder vanaf 1982 houder van de strook was (omdat hij het perceel in erfpacht had), zo concludeerde de P.-G. die de conclusie bij dit arrest heeft geschreven.<sup>26</sup>

Anderzijds is opmerkelijk dat de Hoge Raad - die met dit arrest de conclusie van de P.-G. namelijk dat de verweerder in de periode van 1982 tot 1994 wel houder was, niet heeft gevolgd - in dit arrest een soort nieuwe vorm van feitelijke machtsuitoefening over een goed heeft gecreëerd, die eigenlijk tussen (ondubbelzinnig) bezit en houderschap in staat. Dit waren wettelijk gezien de (enige) twee mogelijkheden.<sup>27</sup> De Hoge Raad oordeelt echter dat het gebruik van de strook grond vanaf 1982, de periode dat verweerder het perceel waarop zijn woning staat in erfpacht had, niet als houderschap, maar ook niet als ondubbelzinnig bezit is aan te merken. Helaas legt de Hoge Raad niet uit waarom het hof in zijn ogen terecht heeft geoordeeld dat het ontbreken van ondubbelzinnig bezit, niet automatisch betekent dat er dan sprake is van houderschap, zo vindt ook mr. H.W. Heyman.<sup>28</sup>

#### *Aanvang verjaringstermijn*

Het hof gaat vervolgens in op de vraag wanneer de verjaringstermijn is ingegaan. Omdat sinds de aankoop van het perceel geen twintig jaren verstreken zijn, kan er alleen sprake zijn van verjaring ex art.

3:105 BW wanneer er al vóórdat verweerder bezitter van de strook werd (in 1994), sprake was van een onrechtmatige toestand waarvan de onmiddellijke opheffing door de gemeente kon worden gevorderd. Hiervan is volgens het hof sprake en nu er in ieder geval vanaf 1982 sprake is van een onrechtmatige toestand, is de verjaringstermijn van twintig jaren in ieder geval vanaf dat moment gaan lopen (art. 3:314 lid 2 BW). Ook met dit standpunt van het hof is de Hoge Raad het eens.

De opstelling van de gemeente in deze zaak heeft het hof van belang geacht. Uit de eigen uitlatingen van de gemeente blijkt dat zij de situatie in ieder geval vanaf 1982 als een onrechtmatige toestand heeft beschouwd. De gemeente heeft geen actie ondernomen tegen het onrechtmatige gebruik van de strook, terwijl zij dit wel had kunnen doen. Bij gebrek aan een grondslag voor het gebruik van de strook door verweerder (en zijn rechtsvoorganger), was sprake van een onrechtmatige toestand. De gemeente had opheffing van deze toestand kunnen vorderen en had dat in ieder geval al kunnen doen op het moment dat verweerder erfpachter werd in 1982. Sindsdien zijn meer dan twintig jaren verstreken waarin de gemeente ook geen stuitingshandelingen heeft verricht.

#### *Interversieverbod speelt geen rol*

Omdat zowel het hof als de Hoge Raad tot de conclusie zijn gekomen dat verweerder voor 1994 geen houder was, geldt dat het interversieverbod ex art. 3:111 BW niet aan de orde is. Het verweer van de gemeente, die benadrukte dat verweerder dus houder was en vanwege het interversieverbod geen bezitter kon worden, wordt gepasseerd.

Mr. Heyman vindt de uitkomst van het arrest dat de overgang van dubbelzinnig in ondubbelzinnig bezit niet per definitie wordt geblokkeerd door het interversieverbod, bevredigend. De bescherming van de eigenaar/bezitter tegen het ontstaan van bezit bij een gebruiker buiten hem om en zonder dat dit voor hem duidelijk is, speelt in deze zaak geen rol. In dit geval is de bezitsverkrigging in 1994 niet het gevolg van een daarop gerichte handeling van de gebruiker zelf, maar van een verandering in de omstandigheden (verweerder wordt van erfpachter eigenaar) waarbij de gemeente bovendien zelf betrokken was.<sup>29</sup> Ik kan mij in de visie van Heyman vinden. Ik ben echter benieuwd of dit arrest van de Hoge Raad in lagere rechtspraak tot veel discussie gaat leiden over de vraag of een niet rechthebbende gebruiker - ondanks dat niet voldaan is aan de twee in art. 3:111 BW genoemde uitzonderingen op het interversieverbod - vanwege bepaalde feiten en omstandigheden toch van houder bezitter is geworden. De toekomst zal dit uitwijzen.

24. Zie: Rechtbank Amsterdam 10 oktober 2007, ECLI:NL:RBAMS:2007:BC7188; Rechtbank Den Bosch 29 april 2009, ECLI:NL:RBSHE:2009:BJ8701, NJF 2009/389; Hof Leeuwarden 21 juni 2011, ECLI:NL:GHLEE:2011:BQ8723, RVR 2011/98.

25. Conclusie P.-G. mr. De Vries Lentsch-Kostense 17 april 2015, ECLI:NL:PHR:2015:505, bij HR 4 september 2015.

26. Conclusie P.-G. mr. De Vries Lentsch-Kostense 17 april 2015, ECLI:NL:PHR:2015:505, bij HR 4 september 2015.

27. Zo betoogt mr. F. Sepmeijer, JIN 2015/205 HR 4 september 2015.

28. Mr. H.W. Heyman, JOR 2015/352 HR 4 september 2015.

29. Mr. H.W. Heyman, JOR 2015/352 HR 4 september 2015.

### 3.3. Hoge Raad 18 september 2015<sup>30</sup>

Tenslotte zal ik het arrest van de Hoge Raad d.d. 18 september 2015 bespreken. Vele verjaringszaken zijn in het voordeel van eigenaren geëindigd omdat het buitengewoon lastig blijkt voor een niet-rechthebbende gebruiker om aan te tonen dat uit de gestelde bezitsdaden voldoende (ondubbelzinnige) eigendomspretentie blijkt. Voor eigenaren geldt daarentegen dat zij relatief eenvoudig dit standpunt kunnen weerleggen door te stellen dat deze daden in theorie ook verenigbaar zijn met gebruik in de hoedanigheid van een houder, waardoor er dus geen sprake is van ondubbelzinnig bezit.<sup>31</sup> Op 18 september heeft de Hoge Raad geoordeeld dat dit kort gezegd te gemakkelijk is en dat een eigenaar zijn standpunt beter dient te onderbouwen. Dit arrest zal ik nu bespreken.

#### Casus

Eisers zijn sinds 1 september 1989 eigenaar van een bungalow met tuin en verdere aanhorigheden op het adres a-straat te Landgraaf. Begin 2010 hebben eisers het plan opgevat de bungalow te verkopen. Bij de voorbereiding is gebleken dat de gemeente Landgraaf in het kadaster staat vermeld als eigenaar van drie aangrenzende stroken grond met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 452 m<sup>2</sup>. Bij brief van 1 maart 2010 hebben eisers met betrekking tot de drie stroken grond aan de gemeente geschreven dat zij na twintig jaren gebruik plus onderhoud van de strook grond grenzend aan hun perceel kort gezegd op grond van art. 3:105 BW eigenaren zijn geworden van de drie aangrenzende stroken. Omdat de gemeente dit standpunt betwist, hebben eisers een procedure opgestart en gevorderd dat de rechtsvordering van de gemeente tot revindicatie van de stroken is verjaard. In reconventie heeft de gemeente gevorderd eisers te veroordelen tot beëindiging van het gebruik en ont ruiming van de stroken. De rechtbank heeft eisers in het gelijk gesteld en vervolgens is de gemeente in hoger beroep gegaan.

Het hof Den Bosch heeft bepaald dat de bezitsdaden van de niet-rechthebbende ten aanzien van een strook grond (die in deze zaak bestonden uit het opvangen van een huisnummerbord en het aanleggen van een toegangspad) niet duiden op de ondubbelzinnige pretentie van eigendom omdat in theorie ook een huurder deze bezitsdaden kan uitoefenen.

#### Onderbouwingplicht eigenaar

Volgens de Hoge Raad heeft het hof dit onjuist gezien en leidt de theoretische mogelijkheid dat ook een huurder op deze wijze de feitelijke macht over de bewuste strook grond kon uitoefenen, niet tot de ontkenkende beantwoording van de vraag of de niet-rechthebbende deze strook in bezit heeft ge-

nomen. Die mogelijkheid is volgens de Hoge Raad pas van belang indien er - in het bijzonder voor de rechthebbende - objectieve aanwijzingen waren om de machtsuitoefening door de rechthebbende ook daadwerkelijk als die van huurder aan te merken. Bovendien moet de rechthebbende zich daarop hebben beroepen (hetgeen niet het geval was).

De eigenaar kan dus vanwege dit arrest van de Hoge Raad niet meer 'zomaar roepen' dat de gestelde bezitsdaden niet ondubbelzinnig zijn omdat deze ook door een houder zouden kunnen worden uitgevoerd. De eigenaar dient te stellen en zich er in de procedure ook uitdrukkelijk op te beroepen dat er objectieve aanwijzingen waren om de machtsuitoefening door de niet-rechthebbende ook daadwerkelijk als die van houder aan te merken. Gelet op de inhoud van het arrest van de Hoge Raad meen ik dat het hof Amsterdam op 23 juni 2015 tot het oordeel had moeten komen dat de gemeente in ieder geval had moeten onderbouwen waarom in die zaak de handelingen van de niet-rechthebbende ook verenigbaar zijn met het gebruik in de hoedanigheid van houder.

### 4. Gevolgen 'september 2015 arresten' voor de praktijk

Wat de invloed van de arresten van de Hoge Raad op de lagere rechtspraak zal zijn, moet worden afgewacht. Feit is in ieder geval dat de zojuist besproken arresten van de Hoge Raad teweeg brengen dat een meer alert optreden van de juridische eigenaar in verjaringszaken is geboden.

Op grond van het arrest van de Hoge Raad d.d. 4 september 2015 zal de juridische eigenaar zich moeten realiseren dat hij op het moment dat hij constateert dat er sprake is van een onrechtmatige toestand in de zin van art. 3:314 lid 2 BW, de verjaringstermijn gaat lopen, ook al meent hij dat de niet-rechthebbende houder is van de strook die hij onrechtmatig in gebruik heeft. Vanwege het arrest van de Hoge Raad kan het immers zo zijn dat er geen sprake is van ondubbelzinnig bezit noch van houderschap en dat zodoende het interversieverbod niet van toepassing is (met als gevolg dat de verjaringstermijn - vanwege een mogelijk eerder ontstane onrechtmatige toestand - al eerder is gaan lopen. De periode dat er sprake was van een onrechtmatige toestand voorafgaand aan het intreden van ondubbelzinnig bezit, telt immers voor het starten van de verjaringstermijn mee.

In de eerder besproken zaak tussen de pachter en de gemeente en Hoogveld speelt dit niet omdat de pachter in die zaak meerdere malen te kennen heeft gegeven dat hij houder was en omdat de gemeente niet heeft laten blijken dat er sprake was van een onrechtmatige toestand in de zin van art. 3:314 lid 2 BW.

Op grond van het arrest van de Hoge Raad d.d. 18 september 2015, kan ook gesteld worden dat van een eigenaar in een verjaringskwestie meer verwacht mag worden, dan voorheen het geval was. Indien de juridische eigenaar in een verjarings-

30. HR 18 september 2015, ECLI:NL:HR:2015:2743.

31. Hof Amsterdam 23 juni 2015, ECLI:NL:GHSAMS:2015:2548.



kwestie stelt dat verkrijging door verjaring niet aan de orde is, omdat er geen sprake is van ondubbelzinnig bezit aangezien de betreffende handelingen van de rechthebbende in theorie ook door een houder (zoals een pachter, huurder of bijvoorbeeld een erfpachter) kunnen worden uitgevoerd, dan zal dat verweer moeten worden gepasseerd. Daarvan heeft de Hoge Raad immers gezegd dat dat niet meer kan en dat de juridische eigenaar in dat geval moet onderbouwen dat er concrete aanwijzingen zijn die het standpunt dat de niet-rechthebbende houder is, rechtvaardigen.

Kortom, door deze arresten van de Hoge Raad zal het naar mijn mening minder eenvoudig worden voor een eigenaar om een beroep van een niet-rechthebbende op verkrijging van een strook grond door verjaring, afgewezen te krijgen. Wat de invloed op de lagere rechtspraak zal zijn, zal de toekomst moeten uitwijzen.

## 5. Slot

Het is duidelijk dat het leerstuk 'verkrijging door verjaring' volop in beweging is. Het moge duidelijk zijn dat de omstandigheden van het specifieke geval van groot belang blijven voor beantwoording van de vraag of in dat specifieke geval sprake is van verkrijging door verjaring. De onlangs door de Hoge Raad gewezen arresten maken dat niet anders. Sterker nog, ik meen dat - vanwege de door de Hoge Raad geïntroduceerde (niet in de wet opgenomen) categorie die eigenlijk tussen ondubbelzinnig bezit en houderschap in staat - de specifieke omstandigheden van het geval nog belangrijker worden om te beoordelen welke vorm van het uitoefenen van de feitelijke macht over een goed zich voordoet.

Ik heb met dit artikel bij wijze van 'juridische update' uiteengezet wat de laatste stand van de jurisprudentie is met betrekking tot zaken die gaan over verkrijging van grond door verjaring op grond van art. 3:99 en 3:105 BW. Vanwege de grote hoeveelheid 'lagere jurisprudentie' op dit vlak is het toe te juchten dat de Hoge Raad zich de afgelopen periode meerdere malen heeft uitgesproken, waardoor er in deze complexe materie, steeds meer contouren zichtbaar worden. Aan de andere kant roept met name het arrest van de Hoge Raad van 4 september 2015 ook veel vragen op, die hopelijk in de toekomst beantwoord zullen worden.