Vereniging van Nederlandse Gemeenten

BRIEF AAN DE LEDEN

t.a.v.
burgemeester en wethouders
nummer
Lbr. 99/80
ons kenmerk
AIZ/1999002789

nadere informatie bij
medewerkers privaatrecht (tel. 070-3738881)

onderwerp
verkrijging/verlies door verjaring
van onroerende zaken (01)

samenvatting
Regelmatis worden ons vragen voorgelegd, die verband houden met verjaring en onroerende zaken. In deze brief worden de regels rond verjaring nog eens voor u op een rij gezet. Wij gaan in op de algemene regels met betrekking tot verkrijging of verlies door verjaring van onroerende zaken.
Het kan hierbij om veel verschillende situaties gaan. Bijvoorbeeld een strook gemeentegrond wordt door een particulier zonder toestemming in gebruik genomen en na verloop van tijd bemerkt de gemeente dat de particulier ervan uitgaat dat hij eigenaar is. Of een particulier trekt een stuk openbaar groen bij zijn tuin en beweert later daarvan door verjaring eigenaar te zijn geworden.

In deze brief gaan wij eerst in op de vereisten voor verkrijgende verjaring en vervolgens op die voor verkrijging door bevrijdende verjaring. Voorts komen de wijze van afbreken van een lopende verjaring en de gevolgen van een eenmaal voltooide verjaring aan de orde. Tenslotte besteden wij kort aandacht aan het overgangsrecht.

© VNG Extra exemplaren van deze brief zijn te bestellen op nummer (070) 3239985 tegen vergoeding van f 1,-- per pagina.
Kopiëren t.b.v. intern gebruik door leden VNG is toegestaan.

Postbus 30435
2500 GK Den Haag

Nassaulaan 12
2514 JS Den Haag

Tel. (070)3738393
Fax (070)3635662
Vereniging van Nederlandse Gemeenten

De leden
(t.a.v. burgemeester en wethouders)

doorgesnummer uit kenmerk datum
(070) 3738881

onderwerp ons kenmerk bijlage(n)
verkrijging/verlies door AJZ/1999002789
verjaring van onroerende Lbr. 99/80
zaken

Een groenstroom wordt in gebruik gegeven en later moet strijd worden gevoerd over de teruggave omdat de gebruiker claimt door verjaring eigenaar te zijn geworden.
Iemand plaatst zijn erfafscheiding in een stuk openbaar groen en trekt zo een gedeelte van dat openbaar groen bij zijn tuin. Als deze persoon na verloop van tijd hierop wordt aangesproken, beweert hij door verjaring eigenaar te zijn geworden.

Regelmatig worden ons vragen voorgelegd, die verband houden met verjaring en onroerende zaken. Vaak is niet helemaal duidelijk hoe de verjaring verloopt en bestaat er verwarring over de van toepassing zijnde termijnen en de vereisten voor verjaring. Daarom worden in deze brief de regels rond verjaring nog eens voor u op een rij gezet. Wij gaan in op de algemene regels met betrekking tot verkrijging of verlies door verjaring van onroerende zaken.
Er zijn natuurlijk nog vele andere goederen die aan verjaring onderhevig kunnen zijn, bijvoorbeeld beperkte rechten zoals erfdienstbaarheden, of rechtsvorderingen zoals schadevergoedingsvorderingen. Het voert echter te ver om al deze afzonderlijke onderwerpen in deze brief te behandelen.

Op 14 en 17 juni a.s. organiseren wij een tweetal jurisprudentiebijeenkomsten over verjaring en grondzaken, waarin naast eigendommen in ieder geval ook erfdienstbaarheden aan bod komen. Hierover heeft u via een afzonderlijke mailing van ons Congres- en Studiecentrum bericht ontvangen.

Postbus 30435 Nassaulaan 12 Tel. (070) 3738393
2500 GK Den Haag 2514 JS Den Haag Fax (070) 3636682
In deze brief gaan wij eerst in op de vereisten voor verkrijgende verjaring en vervolgens op die voor verkrijging door bevrijdende verjaring. Voorts komen de wijze van afbreken van een lopende verjaring en de gevolgen van een eenmaal voltooide verjaring aan de orde. Tenslotte besteden wij kort aandacht aan het overgangsrecht.

Wij gaan er steeds van uit dat de gemeente eigenaar is (of was) van de onroerende zaak en dat de particulier de zaak in bezit heeft genomen. Als aan de hieronder aangegeven vereisten is voldaan, heeft deze aanname tot gevolg dat de particulier verkrijgt en de gemeente verliest door verjaring.

**Verjaring**

Verjaring is het instituut, waarmee de rechtstoestand in overeenstemming wordt gebracht met de werkelijkheid. De rechtbehbbende heeft van de wetgever een termijn gekregen, waarbinnen hij zijn recht moet doen gelden. Indien hij deze termijn ongebruikt voorbij laat gaan, wordt voor het recht bepalend wat de feitelijke toestand is en die toestand geldt voortaan als recht. De wetgever heeft gekozen voor rechtszekerheid boven het belang van een individuele rechtbehbbende.

Dat iemand door verjaring een recht verspeelt, wordt gerechtvaardigd door het feit dat verjaring slechts intreedt nadat de rechtbehbbende gedurende lange tijd zijn recht heeft verwaarloosd.

De regels met betrekking tot verkrijging van een onroerende zaak door middel van verjaring, zijn te vinden in Afdeling 3 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek (BW, artikelen 3:99-106).

Er zijn twee wijzen van verjaring mogelijk: de verkrijgende en de bevrijdende verjaring. Beide wijzen van verjaring leiden, wat betreft onroerende zaken, tot hetzelfde resultaat, namelijk tot eigendomsovergang. De vereisten om door verjaring eigenaar te worden, verschillen echter van elkaar.

**Verkrijgende verjaring**

Volgens artikel 3:99 BW verkrijgt een bezitter te goeder trouw het recht op een onroerende zaak door een onafgebroken bezit van 10 jaren.

**Bezit**

Onder ‘bezit’ wordt verstaan het houden van de onroerende zaak voor zichzelf (artikel 3:107 BW). De bezitter is degene, die de feitelijke macht uitoefent over de zaak. De tegenhanger van bezit is ‘houden voor een ander’. Hiermee wordt gedoeld op rechtsvormen als huur, pacht, gebruik om niet etc.
In het kader van verjaring is het van groot belang of men een onroerende zaak bezit, dus houdt voor zichzelf, of dat men een onroerende zaak houdt voor een ander.

Immers uit de hiervoor gegeven regel blijkt dat verjaring alleen werkt ten opzichte van de bezitter van de onroerende zaak. Alleen deze kan de onroerende zaak door verjaring in eigendom verkrijgen. Voor een huurder gaat dit niet op, deze houdt de zaak slechts voor een ander, namelijk de eigenaar.

Het is dus belangrijk dat de gemeente als eigenaar van onroerende zaken het feit, dat een particulier slechts houdt voor de gemeente, kan bewijzen. Dit kan vrij gemakkelijk als er een schriftelijke overeenkomst aan het gebruik ten grondslag ligt of als bijvoorbeeld regelmatig wordt betaald voor het gebruik van de grond.

Of sprake is van bezit moet worden beoordeeld naar verkeersopvatting met inachtneming van wettelijke regels en overigens op grond van uiterlijke feiten, aldus artikel 3:108 BW.

Met de verkeersopvatting wordt hier een objectieve maatstaf gegeven. Het gaat er niet om wat partijen (de eigenaar en de bezitter) vinden, maar om de opvatting die leeft in een wijdere kring in de maatschappij. Hierbij zullen uiterlijke feiten, waaronder de gedragingen van de betrokken bezitter, het antwoord op de vraag of er sprake is van bezit of van houderschap mede bepalen.

Het feit dat iemand de feitelijke macht over de onroerende zaak kan uitoefenen, vormt veelal een belangrijke aanwijzing dat er sprake is van bezit.

Een van de bedoelde wettelijke regels om te beoordelen of er sprake is van bezit, is artikel 3:109 BW. In dit artikel wordt uitgegaan van een wettelijk vermoeden van bezit. Dat wil zeggen dat iemand die een goed houdt, wordt vermoed dat hij voor zichzelf te houden en dus bezitter te zijn. Maar ook bijvoorbeeld de artikelen 3:112-116 BW geven wettelijke regels, namelijk voor de wijze van verkrijging van bezit. In deze artikelen worden de volgende - niet limitatief bedoelde - wijzen van bezitsverkrijging genoemd: inbezitneming (het zich feitelijk macht verschaffen over een goed), bezitsoverdracht (het een ander in staat stellen deze feitelijke macht uit te oefenen, bijvoorbeeld door middel van overdracht onder bijzondere titel of door voor het verlijden van de transportakte de grond reeds in gebruik te geven) of opvolging onder algemene titel (erfopvolging, boedelmenging of opvolging in het vermogen van een rechtspersoon die heeft opgehouden te bestaan).

Te goeder trouw

Zoals uit artikel 3:99 BW volgt, dient de bezitter om door verkrijgende verjaring eigenaar te kunnen worden te goeder trouw te zijn. Hiertoe is het noodzakelijk dat hij zich als rechtthebbende op de onroerende zaak beschouwt en zich ook redelijkerwijze als zodanig macht beschouwen.

1) Dit betreft de artikelen 3:109 - 117 BW.
Normaal gesproken wordt goede trouw vermoed te bestaan en moet kwade trouw worden bewezen door degene die zich daarop wil beroepen. Dit is echter anders als het een onroerende zaak betreft, zoals een stroom grond. Bij onroerende zaken wijkt het vermoeden dat de bezitter rechthebbende is, wanneer komt vast te staan dat de gemeente of haar rechtsvoorganger eens rechthebbende was (dit zal uit de openbare registers moeten blijken) en de bezitter geen latere verkrijging onder bijzondere titel (bijvoorbeeld levering door koop of schenking) kan aantonen, waarvoor eveneens inschrijving in de registers is vereist. Uit artikel 3:119 BW volgt dat in dat geval in beginsel op de bezitter de bewijslast komt te rusten, dat hij rechthebbende is op de onroerende zaak.

Zo zal voor iemand die ooit een hekwerk heeft geplaatst op een stroom grond van de gemeente en de stroom grond bij zijn tuin heeft getrokken, uit de registers moeten blijken dat hij de stroom grond daadwerkelijk heeft verkregen krachtens een bijzondere titel, bijvoorbeeld koop. Blijkt dit niet uit de registers dan zal de bezitter moeten aantonen dat hij op andere wijze heeft verkregen, bijvoorbeeld verkrijging door degene van wie de bezitter de onroerende zaak heeft geërfd.

In dit verband is nog van belang dat, indien een bezitter eenmaal te goeder trouw is, hij geacht wordt dit te blijven. De wet geeft hiervoor in artikel 3:118 lid 2 BW een onweerlegbaar vermoeden. Indien iemand naderhand erachter komt dat niet hij, maar de gemeente rechthebbende is op een stroom grond, dan blijft de verkrijgende verjaring doorlopen.

10 jaren
Voor verkrijgende verjaring is een onafgebroken bezit van 10 jaren vereist.
De verjaringstermijn begint te lopen met de aanvang van de dag na het begin van het bezit en is voltooid, wanneer de laatste dag van de vereiste tijd is verlopen.
Zoals gezegd is voor verkrijgende verjaring vereist dat de bezitter te goeder trouw is. Dat hoeft niet altijd bij aanvang van het bezit te zijn. Indien de bezitter op een later moment te goeder trouw wordt, begint de termijn voor verkrijgende verjaring pas vanaf dat moment te lopen.
Het bekende voorbeeld hierbij is het geval dat bij levering van een onroerende zaak het bezit al voor de inschrijving feitelijk wordt overgedragen. Pas na de inschrijving in de openbare registers is de bezitter te goeder trouw. De bezitter weet, zolang de inschrijving nog niet heeft plaatsgevonden, dat hij formeel nog geen rechthebbende is op de onroerende zaak.
Is een bezitter echter eenmaal te goeder trouw, dan loopt de verjaringstermijn van artikel 3:99 BW en - zoals hiervoor gezegd - deze blijft doorlopen, ook al zou zich later een omstandigheid voordoen, waardoor de bezitter niet meer te goeder trouw is.

2) Een onweerlegbaar wettelijk vermoeden wil zeggen dat tegenbewijs tegen dit vermoeden niet mogelijk is.
3) Een onroerende zaak gaat pas in eigendom over nadat een tot levering bestemde notariële akte in de openbare registers is ingeschreven (artikel 3:89 BW)
Indien gedurende de tijd dat de verjaring loopt, het bezit in andere handen overgaat, worden voor de bepaling of een verjaring is voltooid beide periodes bij elkaar opgeteld. Zoals de wet zegt, een lopende verjaring wordt voortgezet door een eventuele opvolger in het bezit (artikel 3:102 BW). Hierbij dient wel onderscheid te worden gemaakt tussen bezitsopvolging onder algemene en onder andere dan algemene titel. Voor een bezitsopvolging onder algemene titel maakt het niet uit of men te goeder of te kwader trouw is. Degene die onder algemene titel opvolgt zet een lopende verjaring voort. Dit vloei voort uit artikel 3:116 jo. 3:102 BW. Een rechtsoptvolger onder algemene titel het bezit voortzet met alle eigenschappen die dit bezit onder zijn voorganger had. Aangezien men alleen voor aanvang van de verjaringstermijn te goeder trouw moet zijn, maakt het voor de rechtsoptvolger onder algemene titel niet uit of hij te goeder of te kwader trouw is. De verjaringstermijn is gaan lopen op het moment dat de vorige bezitter te goeder trouw de grond in bezit heeft genomen.

Wordt het bezit anders dan onder algemene titel verkregen, dan moet degene die opvolgt in het bezit zelf te goeder trouw zijn, om een lopende verjaring voort te zetten. Met opvolging onder andere dan algemene titel wordt, naast bijzondere titel, bedoeld elke opvolging in het bezit die met medewerking van de vroegere bezitter tot stand komt. Slechts de zuivere gevallen van occupatie zijn hiervan uitgesloten.

**Bevrijdende verjaring**

Naast verkrijgende verjaring bestaat ook de mogelijkheid van verkrijging van de onroerende zaak door bevrijdende verjaring. Met deze vorm van verjaring krijgen gemeenten het meest te maken. Hier gaat het veelal om de gevallen dat particulieren zonder toestemming gemeente grond, bijvoorbeeld overhoeken of openbaar groen, in gebruik nemen.

Artikel 3:105 BW bepaalt dat hij die een goed bezit op het tijdstip waarop de rechtsvordering strekende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed verkrijgt, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw. De verjaringstermijn bedraagt voor onroerende zaken 20 jaren.

**Bezit**

Om te bepalen of er sprake is van bezit gelden dezelfde regels als hiervoor uiteengezet onder het kopje ’bezit’ bij verkrijgende verjaring.

**Rechtsvordering**

Bij bevrijdende verjaring gaat het om het gegeven dat een rechtsvordering verjaart. Dit betreft de rechtsvordering strekende tot beëindiging van het bezit. Hiermee wordt in dit verband gedoeld op de vorderingen die de eigenaar van een onroerende zaak kan instellen, om zijn recht op de
onroerende zaak te handhaven. Meestal gaat het om de rechtsvordering tot revindicatie. Dit is de bevoegdheid die de eigenaar van een zaak heeft om de zaak van eenieder die haar zonder recht houdt, op te eisen (artikel 5:2 BW). Maar het kan bijvoorbeeld ook gaan om een verklaring van recht, dat een strook grond eigendom is van de gemeente. Het is de rechtsvordering die verjaart, waarna de gemeente haar grond niet meer kan opeisen. Op het moment dat de termijn voor de bevrijdende verjaring is voltooid, vindt de verkrijging plaats ten gunste van degene die de onroerende zaak op dat moment bezit.

Ook niet te goeder trouw
Voor deze vorm van verjaring maakt het niet uit of iemand wel of niet te goeder trouw is. Ook iemand die weet dat hij of zijn voorganger(s) onrecht een strook grond in bezit hebben genomen, verkrijgt de strook grond, indien de termijn voor de verjaring is voltooid. Het is immers de wederverpartij (lees: de gemeente) die geen rechtsens afdwingbare vordering meer heeft als gevolg van de bevrijdende verjaring. De hoedanigheid van de bezitter speelt hier geen rol.

20 jaren
De verjaringstermijn bedraagt hier 20 jaren (artikel 3:306 BW). Artikel 3:314 lid 2 BW geeft aan wanneer de termijn begint te lopen: de termijn van verjaring van een rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit van een niet-rechtshabende begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop een niet-rechtshabende bezitter is geworden of de onmiddellijke opheffing gevorderd kon worden van de toestand waarvan diens bezit de voortzetting vormt.

Afbreken van een lopende verjaringstermijn

Stuwing
Indien vaststaat dat iemand zonder toestemming gemeentegrond in bezit heeft genomen, loopt er dus een verjaringstermijn. Een lopende verjaringstermijn kan worden afgebroken. Dit heet stuwing. Stuwing en de gevolgen daarvan zijn geregeld in de artikelen 3:316 tot en met 319 BW. Stuwing van een verjaring kan op verschillende manieren plaatsvinden.

1. Door bezitsverlies
Het spreekt voor zich dat een verjaring wordt gestuit, indien de bezitter vrijwillig de zaak teruggeeft aan de rechtshabende (zie voor onvrijwillig bezitsverlies hierna). Geeft de bezitter de zaak aan aan ander dan de rechtshabende, dan loopt de verjaring door ten gunste van die ander, mits deze te goeder trouw is. Zoals we hiervoor hebben gezien, worden voor de verjaring de termijnen van verschillende bezitters bij elkaar opgeteld, een en ander conform het bepaalde in artikel 3:102 BW. In een dergelijk geval is sprake van een opvolging in het bezit onder
een andere dan algemene titel.

2. **Door een daad van rechtsvervolging**

De nog niet voltooide verjaring van een rechtsvordering wordt gestuit door het instellen van een eis of een andere daad van rechtsvervolging. Dit kan zijn: het uitbrengen van een dagvaarding, het indienen van een verzoekschrift, maar ook het inleiden van arbitrage, het indienen van een vordering ter verificatie in een faillissement, het leggen van derdenbeslag of een handeling strekkend tot het verkrijgen van bindend advies. ⁴¹

Als de ingestelde vordering uiteindelijk niet wordt toegewezen, wordt de stuiting geacht niet te hebben plaatsgevonden. ⁵¹

3. **vervolgens een daad van rechtsvervolging**

De verjaring van een rechtsvordering (bijvoorbeeld tot revindicatie) kan ook worden gestuit door een schriftelijke aanmaning, indien de aanmaning binnen zes maanden wordt gevolgd door een daad van rechtsvervolging zoals onder 2 bedoeld. De schriftelijke aanmaning brengt een voorwaardelijke stuiting teweeg. Indien de wederpartij van de gemeente het recht van de gemeente erkent binnen deze termijn van zes maanden dan is er geen verdere actie meer nodig. Wordt geen daad van rechtsvervolging ingesteld of wordt de vordering niet toegewezen, dan is de verjaringstermijn niet gestuit.

4. **Door erkenning**

Als de wederpartij erkent dat de gemeente de rechthebbende is, dan wordt de lopende verjaring eveneens gestuit.

De erkenning kan schriftelijk of mondeling zijn, maar hoeft niet zo uitdrukkelijk plaats te vinden.

Elke handeling of gedraging waaruit blijkt dat de particulier het recht van de gemeente erkent, is voldoende om een lopende verjaring af te breken. Vanzelfsprekend is het zaak ervoor zorg te dragen dat een erkenning door de particulier - indien nodig - kan worden bewezen.

**Onvrijwillig bezitsverlies**

Zoals hiervoor aangegeven, doet verlies van het bezit de lopende verjaringstermijn eindigen.

Echter indien het bezit **onvrijwillig** wordt verloren en het bezit wordt binnen het jaar terugverkregen, dan wordt een lopende verjaringstermijn niet afgebroken. Voorwaarde hierbij is dat, ofwel het bezit zelf tijdig wordt terugverkregen, ofwel een binnen het jaar ingestelde

---

⁴¹ Mits met bekwame spoed van deze handeling tot het verkrijgen van bindend advies mededeling wordt gedaan aan de wederpartij (articul 3:316 lid 3 BW).

⁵¹ Behalve in het geval dat tijdig - binnen zes maanden - een nieuwe vordering wordt ingesteld en deze vordering wel tot toewijzing leidt (articul 3:316 lid 2 BW).
rechtvordering tot terugverkrijging van het bezit leidt (artikel 3:103 BW).
Dit kan zowel een bezitsactie zijn op grond van artikel 3:125 BW als een vordering uit
onrechtmatige daad op grond van artikel 6:162 BW.
Indien een gemeente zich een strook grond, die door een particulier in bezit is genomen, weer toe-
eigent, wil dat dus niet zeggen dat daarmee de lopende verjaringstermijn is afgebroken. De
particulier verliest het bezit onvrijwillig en kan binnen het jaar een rechtvordering instellen.

_Aanvang nieuwe verjaringstermijn_

Nadat een lopende verjaringstermijn op de juiste wijze is gestuït, begint een nieuwe
verjaringstermijn te lopen. De nieuwe verjaringstermijn is 5 jaren, zowel voor verkrijgende als
voor bevrijdende verjaring. De verjaring treedt evenwel niet eerder in dan op het moment dat ook
de oorspronkelijke termijn - indien er geen stuiting had plaatsgevonden - zou zijn verstreken
(artikel 3:319 lid 2 BW).

Echter, als de verjaring wordt gestuït door het instellen van een eis die wordt toegewezen, blijft de
verjaring gestuït tot en met de dag van de toewijzende uitspraak, ook al zou sedert het instellen
van de eis een nieuwe verjaringstermijn zijn verstreken.
Na toewijzing van de eis, gaat er een nieuwe verjaringstermijn lopen, te weten de bevrijdende
verjaring van de bevoegdheid tot tenuitvoerlegging van de rechterlijke uitspraak waarbij de eis is
 deze verjaring leidt tot overeenkomstige stuïting van de verkrijgende verjaring (artikel 3:104 BW).

_Gevolgen van de verjaring_

Voltooiing van de verjaringstermijn leidt tot eigendomsovergang, tot verkrijging onder bijzondere
titel. De verkrijgende verjaring werkt van rechtswege, er hoeft geen beroep op te worden gedaan.
Dit geldt eveneens voor verkrijging na bevrijdende verjaring op grond van artikel 3:105 BW,
omdat de wet de verkrijging verbindt aan de voltooiing van de verjaring.
Indien partijen zelf geen beroep doen op verjaring, kan de rechter ook ambtshalve de verkrijging
door verjaring toepassen.
Er kan geen afstand worden gedaan van een eenmaal voltooiëde verjaring. Wil degene die de
onroerende zaak door verjaring heeft verkregen ervan af, dan zal hij de onroerende zaak moeten
overdragen.

Door de verjaring wordt de zaak verkregen met alle lasten, die er tevoren op rustten, voorzover
deze niet door verjaring teniet zijn gegaan. Bijvoorbeeld omdat door de verjaring gebruiksrecht en
eigendom bij dezelfde persoon terechtkomen.
Verjaring heeft terugwerkende kracht. Wanneer de verjaring is voltooid, wordt degene, die door verjaring heeft verkregen, geacht gerechtigd te zijn geweest vanaf het moment dat zijn bezit is begonnen.

**Inschrijving in de openbare registers**

Zoals hiervoor al gesteld, wordt de bezitter op het moment van voltooiing van de verjaringstermijn eigenaar van de desbetreffende onroerende zaak. Deze nieuwe eigenaar kan zijn verkrijging doen inschrijven in de openbare registers (artikel 3:17 BW). Dit is geen verplichting, maar wil hij zijn recht ook aan derden kenbaar maken, dan is het wel aan te raden.

De wijze waarop de verjaring moet worden ingeschreven wordt geregeld in de artikelen 34 en 37 Kadasterwet. Er moet een notariële verklaring worden opgemaakt met daarin opgenomen om welk registergoed het gaat, tegen wie de verjaring werkt (indien dit bekend is), welke feiten tot de verjaring hebben geleid en of de verjaring wordt betwist door degene tegen wie zij werkt (indien dit bekend is). Verder moet door de notaris worden verklaard of alle betrokkenen hebben medegedeeld met de inschrijving in te stemmen, ofwel moet hij verklaren dat er voldoende bewijsstukken zijn overgelegd en aan de verklaring gehecht, die genoegzaam aantonen dat er van verjaring sprake is. Indien beide gevallen zich naar het oordeel van de notaris niet voordoen, moet hij verklaren dat hij niet in staat is een dergelijke verklaring (dat alle betrokkenen instemmen of dat er voldoende bewijsstukken zijn) af te leggen.

In het laatste geval wordt het stuk geboekt in het register van voorlopige aantekeningen. Degene die om inschrijving verzoekt kan dan vervolgens de bewaarder van de registers dagvaarden voor de president van de rechtbank. In kort geding kan de rechter beslissen of het stuk wel of niet moet worden ingeschreven. De praktijk leert dat de president niet snel overgaat tot een bevel tot inschrijving. Veelal zullen partijen toch een procedure moeten voeren over de vraag wie de eigenaar is van de betrokken onroerende zaak.

**Overgangsrecht**

Bij de inwerkingtreding van het huidige BW op 1 januari 1992, is de werking van de artikelen 3:99 en 105 BW met één jaar uitgesteld (deze werden dus per 1 januari 1993 van kracht), indien de verjaringstermijn vóór 1 januari 1992 is aangevangen (artikel 73 Overgangswet).

Gedurende dat jaar van ‘uitgestelde werking’ gelden de verjaringstermijn en -termijnen van het oude recht nog. Deze termijnen bedroegen 20 of 30 jaar onder het oude BW.

Indien in deze periode van eerbiediging van oud recht de oude termijn afloopt, worden daaraan de

---

6) Artikel 3:20 BW.

7) Artikel 2000 en 2004 (oud) BW.
rechtsgewonnen conform de oude wet verbonden. De nieuwe termijn wordt dan niet meer van toepassing. Indien de termijn doorloopt na 1 januari 1993 is het huidige recht van toepassing, zowel wat betreft de aard als de duur en de aanvang van de termijn en de rechtsgewonnen verbonden aan de voltooiing daarvan.
Het kan voorkomen dat door de verkorting van de termijnen (per 1 januari 1993) de nieuwe verjaringstermijn al is voltooid vóór 1 januari 1993. Artikel 73 lid 2 van de Overgangswet geeft hiervoor de oplossing en bepaalt dat deze nieuwe termijn, dan pas op zijn vroegst op 1 januari 1993 is voltooid.

De Overgangswet geeft nog een nadere regeling voor bevrijdende verjaring. Onder het oude recht had voltooiing van de termijn voor bevrijdende verjaring geen verkrijging tot gevolg. Artikel 93 Overgangswet geeft hiervoor een voorziening. Dit artikel bepaalt dat de bezitter van de onroerende zaak, indien de verjaring van de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit onder het oude recht, in het jaar van uitgestelde werking of op grond van artikel 73 Overgangswet is voltooid, de onroerende zaak verkrijgt op 1 januari 1993.

De regels rond stuiting van de verjaring van het huidig BW zijn wel direct met ingang van 1 januari 1992 van kracht geworden. Voor de wijze van stuiten golden onder het oude recht gedeeltelijk andere regels.8 Zo had de aanmaning alleen stuitende werking, indien die in de juiste vorm door een daartoe bevoegde ambtenaar was betekend. Vanaf 1 januari 1992 is een lopende verjaringstermijn correct gestuukt op een van de hiervoor genoemde wijzen. Voor 1 januari 1992 dient de stuiting te hebben plaatsgevonden conform de regels van het oude recht.

Tot zover dit advies. Indien u hierover nadere informatie wenst, kunt u zich wenden tot de medewerkers privaatrecht, bereikbaar van 8.30 tot 12.00 uur op telefoonnummer 070-3738881 of via e-mailadres: ajz@vng.gemnet.nl.

VERENIGING VAN NEDERLANDSE GEMEENTEN

prof. dr. J.Th.J. van den Berg, hoofddirecteur

8) Artikel 2015 e v. (oud) BW