



# Jurisprudentie update Verjaring 1<sup>e</sup> kwartaal 2024

Wij hebben de jurisprudentie over verjaring van in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2024 verzameld en geanalyseerd. In deze update treft u de belangrijkste rechtsoverwegingen uit de door onze verjaringsspecialisten geselecteerde uitspraken.

## Inhoudsopgave

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 9 januari 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:199 [beschikkingsbevoegdheid verkrijger verjaring].....	2
Rechtbank Limburg 17 januari 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:305 [geen bezit van een erfdienstbaarheid].....	2
Rechtbank Amsterdam 17 januari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:252 [erfdienstbaarheid van weg ontstaan door verjaring].....	3
Rechtbank Rotterdam 31 januari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:1310 [beoordeling schriftelijke getuigenverklaringen].....	4
Gerechtshof 's-Hertogenbosch 6 februari 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:344 [Erfdienstbaarheid van weg ontstaan door verjaring].....	4
Rechtbank Midden-Nederland 14 februari 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:557 [Bezitsdaden: overkapping en houthok].....	5

## Gerechtshof Arnhem–Leeuwarden 9 januari 2024, [ECLI:NL:GHARL:2024:199](#) [beschikkingsbevoegdheid verkrijger verjaring]

R.o. 6.5

**Uit de leveringsakte kan worden opgemaakt dat de bedoeling destijds is geweest het gehele perceel, inclusief de landtong met daarop het huisje, over te (doen) dragen.** Er kan van uit worden gegaan dat hij met de koop van het perceel eigenaar werd van het gehele perceel en daarmee – in elk geval – **bezitter is geworden van het perceel inclusief de gehele landtong.**

R.o. 6.7 en 6.8

Niet is gesteld of gebleken dat nadien dit bezit weer is verloren, zodat tenminste uiterlijk 1 januari 1993 geïntimeerde door verjaring eigenaar is geworden van het gehele perceel, inclusief de landtong. De stelling van appellanten dat geïntimeerde in 2015 beschikkingsonbevoegd was tot levering van een deel van het aangekochte perceel, houdt gezien het voorgaande dus geen stand.

## Rechtbank Limburg 17 januari 2024, [ECLI:NL:RBLIM:2024:305](#) [geen bezit van een erfdienstbaarheid]

R.o. 4.7

De rechtbank concludeert dat sprake is van incidenteel gebruik en niet van permanent of structureel gebruik. Vanwege dat incidentele karakter van die handelingen – met name het plaatsen van tuinmeubelen, het stallen van fietsen en het vieren van feestjes – hoefde het voor de eigenaren van de tuin niet duidelijk te zijn dat dit gebruik geschiedde met de pretentie van de gebruikers dat zij daartoe gerechtigd waren op basis van een recht van erfdienstbaarheid. **Ook de handelingen met een (meer) permanent karakter, zoals het planten van een jasmijnstruik en bamboebomen hoefden door de vorige en huidige eigenaar van het perceel waarvan de tuin deel uitmaakt niet zodanig te worden begrepen dat dat handelen zou zijn gebaseerd recht van erfdienstbaarheid.** In dat verband verwijst de rechtbank naar hetgeen hierna onder 4.9. wordt overwogen.

R.o. 4.9

Van een pretentie van gerechtigdheid tot de erfdienstbaarheid is te minder sprake, nu juist blijkt **dat ook de rechtsvoorgangster van eisers zich klaarblijkelijk op het standpunt heeft gesteld dat een recht van erfdienstbaarheid niet door verjaring is ontstaan, omdat zij juist – tevergeefs – aan de gemeente Eijsden die destijds eigenaar was van de tuin, heeft verzocht om een dergelijk recht te vestigen.** Daaruit volgt dat de rechtsvoorgangster van eisers er kennelijk ook zelf vanuit ging dat zij geen bezit heeft gehad van de tuin.

R.o. 4.10

De aanwezigheid van oorspronkelijk twee deuren, en thans nog één deur, die toegang gaven/geeft tot de steeg is evenmin een aanwijzing van het noodzakelijk bezit. Het is niet zo dat die deuren

**enkel toegang gaven/geven** tot de tuin. De in het arrest de Hoge Raad van 27-09-1996 (ECLI:NL:HR:1996:ZC2147) bedoelde situatie doet zich hier derhalve niet voor.

#### R.o. 4.12

Het feit dat een medewerkster van de vestiging van Anytime Fitness, zich tot eisers heeft gewend met de vraag of zij voor het uitvoeren van fitnessoefeningen in de buitenlucht gebruik mocht maken van de tuin, rechtvaardigt evenmin de conclusie dat eisers bezit hebben van de tuin. Het kan immers ook zijn dat die medewerkster zich tot eisers heeft gewend denkende dat zij dat perceel huurden. **Het ligt immers voor de hand om, indien men gebruik wil maken van een perceel dat wordt verhuurd niet alleen de eigenaar daarvan om toestemming te verzoeken, maar (eerst) ook de huurder**, omdat de eigenaar wellicht niet zonder toestemming van de huurder kan beslissen dat ook een derde het gehuurde mag gebruiken.

## Rechtbank Amsterdam 17 januari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:252 [erfdienstbaarheid van weg ontstaan door verjaring]

#### R.o. 4.3

Bezit van een erfdienstbaarheid van weg is slechts mogelijk in twee gevallen: (i) wanneer het bezit **naar buiten blijkt uit de aanwezigheid van een pad, een deur of een andere inrichting** die uitsluitend voor de bezitter van de erfdienstbaarheid van nut kan zijn, en (ii) wanneer zo **frequent van de weg gebruik gemaakt wordt** dat het gebruik niet langer kan worden gezien als enkele op zichzelf staande inbreuken, maar als een onrechtmatige toestand die voortduurt.

Naar het oordeel van de rechtbank moet **uit de inrichting van het landschap** bestaande uit een **pad** (zie r.o. 4.6 en 4.8) en **hek** (zie r.o. 4.10) **en op basis van het regelmatige gebruik** van het pad (zie r.o. 4.14) worden afgeleid dat er sprake is van een erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van Percelen 1 om via het pad van en naar de verharde openbare weg te komen.

#### R.o. 4.16

**Dat het voor verjaring vereiste bezit dient te worden beoordeeld per type gebruik en per perceel is onjuist.** Of in het verleden afwisselend bezit is uitgeoefend, doet er niet toe.

#### R.o. 4.17

Welk gebruik onder het door verjaring verkregen recht van erfdienstbaarheid valt, moet worden beoordeeld op basis van art. 5:73 lid 1 BW. **Evenmin hoeft dus voor ieder soort gebruik een verjaringstermijn te zijn voltooid.**

#### R.o. 4.21

**De enkele verklaring in de akte dat geen sprake is van ontsluiting naar de verharde openbare weg betekent niet dat geen sprake kan zijn van bezitsdaden. Voldoende is vast komen te staan dat die bezitsdaden er waren;** namelijk het pad, het hek, en het regelmatige gebruik daarvan ten behoeve van Percelen 1. Daartegen weegt de enkele mededeling in de akte niet op.

## Rechtbank Rotterdam 31 januari 2024, [ECLI:NL:RBROT:2024:1310](#) [beoordeling schriftelijke getuigenverklaringen]

### R.o. 4.9

Gedaagde heeft voldoende onderbouwd gesteld dat de strook grond in ieder geval sinds mei 1988 in het bezit is genomen door de toenmalige eigenaar. Gedaagde heeft – zakelijk weergegeven – aangevoerd dat haar achtertuin bij aankoop in 2012 was omheind met een schutting, dat de plaats van deze schutting daarna niet gewijzigd is en dat uit navraag bij (oud)buurtbewoners is gebleken dat de schutting vanaf mei 1988 altijd op dezelfde plaats heeft gestaan. Gedaagde heeft ter onderbouwing van haar stelling een aanzienlijk aantal schriftelijke verklaringen van (oud-)buurtbewoners overgelegd, waaruit naar voren komt dat sinds zij in de buurt wonen of woonden (de eerste in 1988) de schutting van gedaagde op dezelfde plek heeft gestaan en dat de omvang van de achtertuin van gedaagde niet is gewijzigd. De rechtbank ziet geen aanleiding om aan te nemen dat (al) deze verklaringen onbetrouwbaar en onzorgvuldig zijn opgemaakt, zoals eisers stellen. **Niet gebleken is dat de betreffende buurtbewoners er belang bij hebben om in strijd met de waarheid te verklaren.** Daarnaast lijkt het de rechtbank – anders dan eisers aanvoeren – aannemelijk dat zij een eventuele verplaatsing van de schutting hadden kunnen waarnemen, gelet op het feit dat het huidige perceel in het verleden onderdeel van een open ruimte was en gelet op de onbetwiste stelling van gedaagde dat achter in haar achtertuin bomen staan en stonden.

### R.o. 4.10

Het staat vast dat de strook grond (uiterlijk) in mei 1988 in bezit is genomen door de toenmalige eigenaar van de woning van gedaagde. Dit betekent dat de mogelijkheid om het bezit van de strook grond terug te vorderen (uiterlijk) in mei 2008 is verjaard, dat de toenmalige eigenaar op grond van bevrijdende verjaring eigenaar is geworden van deze grond en dat gedaagde na overdracht in 2012 opvolgend eigenaar is geworden van de strook grond.

## Gerechtshof 's-Hertogenbosch 6 februari 2024, [ECLI:NL:GHSHE:2024:344](#) [Erfdienstbaarheid van weg ontstaan door verjaring]

### R.o. 3.5.4

Een erfdienstbaarheid van weg wordt ook wel aangeduid als een “niet-voortdurende erfdienstbaarheid”. **Voor het voortdurend bezit van een dergelijke erfdienstbaarheid is niet vereist dat ook voortdurend actieve bezitsdaden worden verricht.** Bij de beantwoording van de vraag of in een concreet geval sprake is van bezit van een recht van erfdienstbaarheid (in dit geval van weg) zal moeten worden onderzocht of er feitelijke omstandigheden zijn – zoals gedragingen of een bestendige toestand van een erf – waaruit naar verkeersopvattingen een wilsuiting kan worden afgeleid om een bevoegdheid als gerechtigde tot een erfdienstbaarheid uit te oefenen. Van bezit van een erfdienstbaarheid van weg kan onder omstandigheden ook sprake zijn wanneer het bezit naar buiten blijkt uit de aanwezigheid van bijvoorbeeld een toegang die uitsluitend de bezitter

van de erfdiensbaarheid van weg van nut kan zijn, en in gevallen waarin de weg zo vaak wordt gebruikt dat dit gebruik niet langer kan worden gezien als enkele op zichzelf staande inbreuken op het eigendomsrecht van de eigenaar van de strook grond. **Bij het aannemen van het ontstaan van een erfdiensbaarheid van weg door verjaring is echter terughoudendheid op zijn plaats.**

#### R.o. 3.5.5

In het onderhavige geval hebben geïntimeerden met de door hen overgelegde foto's en verklaringen van omwonenden naar het voorlopig oordeel van het hof voldoende aannemelijk gemaakt dat zij ook het achterste deel van de strook grond al sinds 1997 (toen zij ter plaatse kwamen wonen) **vrijwel dagelijks** (een of meer keer per dag met auto, motor en/of fiets) hebben gebruikt om vanaf de garage op hun perceel de weg te bereiken. Daar komt bij dat **de inrichting van de strook grond**, die bestaat is tot voorbij althans tot en met de tweede poort op het perceel van geïntimeerden **er ook op wijst dat de hele strook grond door geïntimeerden kon worden gebruikt om vanaf hun garage de weg te bereiken**. Toen de tweede poort nog niet geplaatst was, was er ter plaatse van de garage wel een opening in de erfafscheiding vanaf het perceel van geïntimeerden naar het achterste deel van de strook grond. Het hof acht onvoldoende betwist dat die situatie ruimschoots meer dan 20 jaar heeft geduurd. Het hof gaat er daarom vanuit dat er al vanaf 1997 ruimschoots meer dan 20 jaar een bestendige toestand van de strook grond aanwezig is die erop wijst dat geïntimeerden en zijn voorgangers de strook grond als uitweg mochten gebruiken. Om deze redenen kan het hof geenszins uitsluiten dat de bodemrechter, als de zaak aan de bodemrechter wordt voorgelegd, zal concluderen dat door verjaring een erfdiensbaarheid van weg is ontstaan op het tweede deel van de strook grond.

## Rechtbank Midden-Nederland 14 februari 2024, [ECLI:NL:RBMNE:2024:557](#) [Bezitsdaden: overkapping en houthok]

#### R.o. 2.20:

**Het enkel verven van de betonnen muur is voor inbezitneming onvoldoende.**

#### R.o. 2.21:

**Wat wel een daad van inbezitneming is, is het plaatsen van de overkapping en het plaatsen van het houthok.** Allebei tegen de betonnen muur aan. Dit zou ongeveer tweeëneenhalf jaar geleden, medio 2021, gebeurd zijn. Dat is niet lang genoeg geleden om aan de verjaringstermijn van verkrijgende (tien jaar) dan wel bevrijdende verjaring (twintig jaar) te voldoen. De stelling van gedaagden dat het eigendom van het stukje grond van perceel aan 'zijn' kant van de betonnen muur door verjaring door hem is verkregen, slaagt dus niet.