

[← ALLE ARTIKELLEN](#)

Geert Bosman

22 mei 2024

Geert Bosman



WAT IS DE ROL VAN EEN NOTARIS BIJ VERJARING VAN GRONDZAKEN?

Het komt vaak voor dat een partij meent dat hij door verjaring eigenaar is geworden van een stuk grond. Vaak wordt gedacht dat een dergelijk oordeel alleen door een rechter kan worden gegeven, maar er is ook een belangrijke rol weggelegd voor de notaris. Wat is nu precies die bijzondere rol van de notaris bij verjaring? De kamer voor het notariaat heeft zich hierover uitgelaten in een interessante uitspraak. Deze leest u hieronder, inclusief een verdere uitleg van verjaring.

WAT IS VERJARING?

Verjaring betekent dat een rechtsvordering door verloop van een bepaalde tijd niet langer in rechte afdwingbaar is. Het Nederlands recht heeft bepaald dat een vordering slechts gedurende een bepaalde

periode geldend kan worden gemaakt. Als iemand grond in gebruik neemt van een eigenaar, zonder daartoe toestemming te hebben gevraagd, kan sprake zijn van verjaring. De gebruiker van de grond kan dan, indien aan bepaalde eisen is voldaan, door verjaring eigenaar van de grond worden.

VERJARINGSTERMIJNEN

Voor zover de wet geen andere verjaringstermijn bepaalt, geldt de algemene verjaringstermijn van 20 jaar. Echter, gelden er ook kortere verjaringstermijnen van twee, vijf en tien jaren. Dit is afhankelijk van de aard van de rechtsovereenkomst. Nadat de verjaringstermijn is verstreken, is de rechtsovereenkomst aldus verjaard. De overeenkomst zelf – de verplichting om iets te doen – bestaat nog wel, maar is niet langer afdwingbaar; er blijft hierdoor alleen een natuurlijke verbintenis over.

BEOORDELINGSKADER NOTARIS

Om de onderstaande, wat lastige begrippen, te verduidelijken wordt na het beoordelingskader een uitspraak toegelicht.

De wet geeft aan dat een bezitter te goeder trouw – dit is een persoon die in de veronderstelling is dat hij volgens wettelijke en fatsoensnormen handelt – van een onroerende zaak, zoals een stuk grond, na tien jaar onafgebroken bezit eigenaar van de onroerende zaak wordt. Voor goede trouw bij inbezitneming van een onroerende zaak geldt dus dat de gebruiker in de veronderstelling moet zijn dat hij eigenaar is. Daarvoor moet hij wél duidelijke aanwijzingen hebben.

Is er echter sprake van bezitter te kwader trouw, dit betekent dat de gebruiker weet dat het stuk grond toebehoort aan iemand anders, dan wordt de bezitter eigenaar op het moment dat de “oorspronkelijke” eigenaar het bezit 20 jaar lang niet heeft gemist dan wel niet in gebruik heeft.

HOE VINDT DE VERKRIJGING PLAATS?

De verkrijging van onroerende zaken vindt automatisch plaats, maar wordt niet automatisch geregistreerd in de openbare registers en in de Basisregistratie Kadaster. Daarvoor is vereist dat de betrokkene – degene die het stuk grond in gebruik heeft – zelf actie onderneemt. Aan de notaris kan door diegene die denkt eigenaar te zijn van een stuk grond, op grond van [artikel 34 Kadasterwet](#) een verzoek worden gedaan om een verjaring in te schrijven.

Het verzoek moet echter op grond van [artikel 37 Kadasterwet](#) eerst worden voorgelegd aan de partij die op dat moment als “oorspronkelijke” eigenaar staat ingeschreven. De “oorspronkelijke” eigenaar kan aangeven of hij wel of niet akkoord is met de inschrijving van de verjaring.

Indien de “oorspronkelijke” eigenaar niet akkoord is met de inschrijving, is het aan de notaris om te beoordelen of de verjaring daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

De notaris moet zorgvuldig met het verzoek omgaan, omdat het veelal gaat om een juridisch technische beoordeling. Hij waarborgt niet alleen dat de op te maken notariële akte van verjaring volledig en juist is opgesteld, maar ook dat de betrokken belanghebbenden worden benaderd over de mogelijke inschrijving.

UITSPRAAK RESSORT ARNHEM- LEEWARDEN

Een dergelijke situatie was aan de orde in een zaak waarover de kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden heeft geoordeeld.

Op verzoek van de gemeente heeft de notaris een verklaring van verjaring opgemaakt. In die akte heeft de notaris verklaard dat de gemeente door verjaring eigenaar is geworden van een perceel grond. Ondanks dat de verjaring werd betwist door klagster, vond de notaris dat hij door middel van zeven bewijsstukken in het geding te brengen, voldoende had aangetoond dat van verjaring sprake was. Klagster is van mening dat de notaris de

verjaringsprocedure onjuist heeft toegepast. Ook zou klaagster onvoldoende gelegenheid zijn geboden om haar standpunt in deze vooraf toe te lichten. Klaagster verzoekt de kamer dan ook om de notaris tuchtrechtelijk te berispen.

De kamer voor het notariaat heeft het verzoek van klaagster afgewezen. De kamer heeft daarbij overwogen dat een notaris de bevoegdheid heeft om een verklaring van verjaring op te maken en in te laten schrijven bij het Kadaster. De aan de verklaring van verjaring vastgehechte foto's zijn duidelijk en helder. De notaris is woonachtig in de buurt van het perceel waardoor de notaris het een en ander ook feitelijk persoonlijk heeft kunnen waarnemen.

De notaris mocht op basis van de verklaring van de gemeente en zijn eigen waarneming overtuigd zijn dat de verjaring daadwerkelijk had plaatsgevonden, waardoor hij geen navraag hoefde te doen bij klaagster. Wel merkt de kamer op dat het in zijn algemeenheid aanbeveling verdient om de argumenten van de wederpartij te horen, zodat die kunnen worden meegenomen bij de afweging om al dan niet mee te werken.

CONCLUSIE

In deze zaak heeft de kamer voor het notariaat aldus geoordeeld dat de door de notaris opgemaakte verklaring voldoet aan de wettelijke vereisten waardoor de notaris de akte van verjaring mocht opmaken en ter inschrijving mocht aanbieden aan het Kadaster.

Heeft u vragen over verjaring van grondzaken of een soortgelijke situatie, dan kunt u zich daarvoor wenden tot [de advocaten van team Bouw- en Vastgoed](#).

Bron: ECLI:NL:TNORARL:2018:53.

GERELATEERDE ARTIKELEN

De Wet Vaste
Huurcontracten:
Wat betekent dit
voor huurders en
verhuurders?



Amina
Šabanović



Wanneer is een
privaatrechtelijk
e belemmering
evident?



Steff
Huijbers



Koopoptie of
recht van eerste
koop; wat is het
verschil?



Geert
Bosman



[ALLE ARTIKELEN](#) →

HEEFT U VRAGEN OF BENT U OP ZOEK NAAR JURIDISCH ADVIES?

Laat hieronder uw gegevens achter en geef aan wat uw vraag is. U wordt dan zo spoedig mogelijk geholpen door een van onze specialisten.

Door dit formulier te versturen geeft u TRC Advocaten toestemming uw gegevens op te slaan en te verwerken. Meer info vindt u in onze [privacy verklaring](#).

- ✓ Speciaal voor ondernemers en de mens erachter
- ✓ Samenwerken; niet vóór u maar mét u
- ✓ Eerlijk advies van onze specialisten

[VERSTUREN](#)

TRC



Bolwerk 18
5509 MH Veldhoven
Postbus 153
5500 AD Veldhoven

+31 (0)40 294 4500
+31 (0)40 294 4550
info@trc-
advocaten.nl

[Algemene voorwaarden](#)
[Clientenportaal](#)
[Disclaimer](#)
[Informatiebeveiligingsbeleid](#)

[Klachtenprocedure](#)
[Privacyverklaring](#)
[Cookie beleid](#)
[FAQ](#)