

## De verkrijgende verjaring van een onroerend goed.

Hoewel misschien moeilijk te begrijpen in een tijd waarin we o.m. dank zij de informatisering beschikken over gedetailleerde registratie en omschrijving van eigendomsrechten, blijft de verkrijgende verjaring van onroerende goederen een rechtsfiguur die nog zeer geregeld toepassing vindt in eigendomsgeschillen en/of bepaling van perceelsgrenzen.

Deze bijzondere vorm van verkrijging komt er op neer dat het eigendomsrecht over een onroerend goed verkregen wordt door het verstrijken van een periode van minstens 30 jaren indien men kan aantonen dat men gedurende die termijn over het goed een voortdurend, onafgebroken, openbaar en ondubbelzinnig bezit had als ware men er de eigenaar van (art. 2229 B.W.)

De verkrijging gebeurt niet automatisch maar moet in rechte ingeroepen worden voor de rechter (artikel 2223 B.W.). Dit kan echter wel gebeuren in elke stand van het geding.

Voorbeelden : aankoop van een stuk grond waarbij ingevolge onduidelijke kadastrale omschrijving of onduidelijke aanwijzing ter plaatse, gedurende meer dan 30 jaren meer grond wordt ingenomen dan destijds aangekocht of zelfs nog de casus waarin een onroerend goed wordt aangekocht op basis van een akte die na meer dan 30 jaren bezit om een of andere reden door nietigheid behept blijkt.

Het vereiste bezit omvat een materieel element of m.a.w. de feitelijke heerschappij over de zaak alsook een intentioneel element of de wil om die heerschappij voor eigen rekening uit te oefenen. Indien men enkel de feitelijke heerschappij heeft maar niet de wil om die voor eigen rekening uit te oefenen, kan men hoogstens bezitter zijn en geen aanspraak maken op verkrijgende verjaring.

De bewijslast die met een en ander gepaard gaat is vaak niet gering maar kan uit allerhande – door de rechter te beoordelen – feitelijke elementen blijken zoals de aanwezigheid van oude hagen of aanplantingen of opstallen, getuigenverklaringen, foto's en prenten, ...

Hiernaast bestaat ook nog de verkrijgende verjaring door het verstrijken van de kortere termijnen van 10 en 20 jaar (art. 2265 B.W.), ook ingegeven om rechtszekerheid te verkrijgen. Echter, deze kortere verjaringstermijnen gelden niet voor de situatie waarin de eigendomstitel omwille van een vormgebrek nietig zou zijn (artikel 2267 B.W.). Dan kan wel nog de 30-jarige termijn gelden.

Art. 2265 : hij die te goeder trouw en uit kracht van een wettige titel een onroerend goed verkrijgt, bekomt daarvan de eigendom door verjaring na tien jaren, indien de ware eigenaar woont binnen het rechtsgebied van het hof van beroep waarin het onroerend goed gelegen is en na twintig jaren, indien hij buiten dat gebied zijn woonplaats heeft.

Art. 2266 : indien de ware eigenaar op verschillende tijdstippen zijn woonplaats binnen en buiten het rechtsgebied heeft gehad, moet, om de tot verjaring vereiste tijd aan te vullen, bij hetgeen aan de tien jaren aanwezigheid ontbreekt, tweemaal zoveel jaren afwezigheid worden gevoegd als er jaren ontbreken om de volle tien jaren aanwezigheid te bereiken.

Belangrijk is hier het begrip van de goede trouw die aanwezig moet zijn op datum van de verkrijging, wat betekent dat men er rechtmatig op kan vertrouwen dat de rechtsvoorganger de beschikkingsbevoegdheid had om het onroerend goed over te dragen en de bezitter zich dus – onbewust - vergist moet hebben over het bestaan/de omvang van de rechten van zijn rechtsvoorganger.

Goede trouw wordt weliswaar steeds vermoed zodat het aan de eigenaar die de verjaring wil verhinderen zal toekomen om te bewijzen dat de bezitter te kwader trouw is (art. 2268 B.W.) maar de rechtspraak ziet hier wel streng op toe : indien de bezitter twijfel had of redelijkerwijze moest hebben, kan het bestaan van goede trouw in vraag gesteld worden. Indien de werkelijke juridische toestand vb. blijkt uit publiek toegankelijke registers zoals het kadaster en/of de hypotheekbewaring, kan dit van aard zijn het bestaan van goede trouw in vraag te kunnen stellen.

Dirk Vandecasteele  
Advocaat-vennoot

[dirk.vandecasteele@argusadvocaten.be](mailto:dirk.vandecasteele@argusadvocaten.be)  
011/28.64.22.

---