



**Verkrijgende verjaring onder het nieuwe
goederenrecht
Gemiste kans om de kwade trouw te
optimaliseren?**

*Manu De Kooning**

* Manu De Kooning (°2002) studeerde af als master in de rechten aan de KU Leuven (2025, cum laude). Vervolgens startte hij de master in het notariaat aan dezelfde universiteit. Zijn interesse ligt voornamelijk bij het brede burgerlijk en administratief recht, met ook specifieke aandacht voor vastgoedrecht en vermogensplanning. Gedurende zijn studie liep hij stage bij enkele notariskantoren, alsook verschillende (internationale) overheidsinstellingen zoals bijvoorbeeld het Hof van Cassatie en het Belgische consulaat-generaal in New York.

Inhoudstafel

I.	Verkrijgende verjaring onder het nieuwe goederenrecht	2
A.	Situering en definitie	2
B.	Toepassingsvoorwaarden	3
C.	Termijnen.....	9
1.	Onroerende goederen	9
2.	Roerende goederen	11
3.	Schematische voorstelling.....	12
4.	Bezitsvoeging.....	13
5.	Schorsing en stuiting	13
(a)	Schorsing.....	13
(b)	Stuiting.....	15
D.	Gevolgen: vaststelling en terugwerkende kracht	17
II.	Verkrijgende verjaring te kwader trouw.....	20
A.	Historische achtergrond en morele grondslagen	20
B.	Probleemstelling.....	23
C.	Zoektocht naar oplossingen	24
III.	Besluit	27

I. Verkrijgende verjaring onder het nieuwe goederenrecht

Het uitgangspunt van deze scriptie zal het nieuwe goederenrecht zijn zoals vigerend in ons Belgisch recht sinds 1 september 2021. Dit hoofdstuk poogt dus een overzicht te geven van de verkrijgende verjaring onder het nieuwe recht. Echter, hierbij zullen alvast nuanceringen gegeven worden. Enerzijds zal het onderzoek wijzigingen aangeven ten opzichte van het oude recht. Anderzijds zal systematisch vergeleken worden met Nederlands goederenrecht.

A. Situering en definitie

OORSPRONKELIJKE WIJZEN VAN EIGENDOMSVERKRIJGING - De bezitsverkrijging is naast de natrekking, zaakvorming, het vinden van een verloren zaak en de *occupatio* een oorspronkelijke wijze van eigendomsverkrijging.¹ Verder kan de bezitsverkrijging op zich ook nog onderverdeeld worden in de onmiddellijke verkrijging van een roerend zakelijk recht door de bezitter te goeder trouw, de verkrijging van vruchten en opbrengsten door de bezitter te goeder trouw en ten slotte de verkrijgende verjaring.²

DEFINITIES - Artikel 3.26 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) definieert de verkrijgende verjaring als volgt: ‘Onverminderd artikel 3.118 is de verkrijgende verjaring een wijze waarop de eigendom van een goed of zakelijk gebruiksrecht wordt verkregen door bezit, met de hoedanigheden vereist in artikel 3.21, dat gedurende een bepaalde tijd heeft voortgeduurd’.

De wetgever koos ervoor om de definitie aan te passen in het BW. De oude definitie uit artikel 2262 Oud BW klonk namelijk als volgt: ‘Alle zakelijke rechtsvorderingen verjaren door verloop van dertig jaar, zonder dat hij die zich op deze verjaring beroept, verplicht is daarvan enige titel te vertonen of dat men hem de exceptie van kwade trouw kan tegenwerpen.’ Het uitgangspunt tussen beide definities is echter hetzelfde: de aard van de constitutieve bestanddelen blijft ongewijzigd. In de volgende hoofdstukken wordt gedetailleerd ingegaan op hoe de wetgever de rechtsfiguur trachtte bij te stellen onder het nieuwe recht.

CONSTITUTIEVE BESTANDDELEN - Volgens VAN DE VOORDE kan er pas sprake zijn van een rechtsgeldige verkrijgende verjaring wanneer: (1) een door het recht als persoon erkend natuurlijk of kunstmatig wezen (2) een zakelijk recht (3) op een voor verkrijgende

¹ N. CARETTE, R. JANSEN, *handboek goederenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 88; B. TILLEMANS, A.-L. VERBEKE, V. SAGAERT, *Vermogensrecht in kort bestek* (zesde editie), Mortsel, Intersentia, 2020, 226.

² Artikelen 3.26-3.29 BW; N. CARETTE, R. JANSEN, *handboek goederenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 136; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, I, *Biens et propriété*, Brussel, Larcier, 2012, 123-127.

verjaring vatbaar goed (4) bezit (5) op een deugdelijke wijze (6) gedurende een door de wet vastgestelde termijn.³

B. Toepassingsvoorwaarden

NATUURLIJKE EN RECHTSPERSONEN - Enkel natuurlijke personen en rechtspersonen kunnen zich beroepen op de verkrijgende verjaring. Entiteiten zonder rechtspersoonlijkheid beschikken niet over een eigen vermogen, dus kunnen zij uiteraard geen goed verkrijgen op grond van verjaring.⁴ Ook kunnen publiekrechtelijke rechtspersonen zich op de rechtsfiguur beroepen. Dit werd vastgelegd in artikel 2227 Oud BW. Dit artikel vigeert nog steeds in België. In het Nieuw BW is namelijk geen soortgelijke bepaling voorzien. De verenigingen van mede-eigenaars vormen een speciaal geval wat betreft de inroepbaarheid door rechtspersonen. Hun vermogen bestaat enkel uit roerende goederen, waardoor zij geen verkrijgende verjaring kunnen inroepen om eigenaar te worden van onroerende goederen.⁵

ZAKELIJKE RECHTEN - Alleen zakelijke rechten zijn vatbaar voor verkrijgende verjaring.⁶ Als gevolg van het *numerus clausus*-beginsel kunnen we deze rechten exhaustief opsommen. Het betreft *in concreto* het eigendomsrecht, de mede-eigendom, erfdienstbaarheden, het recht van vruchtgebruik, erfpacht, opstal, bijzondere voorrechten, pand, hypotheek en retentierecht.⁷ Belangrijk om te vermelden is dat niet-zichtbare erfdienstbaarheden (vb. een erfdienstbaarheid om niet te bouwen) niet voor verkrijgende verjaring vatbaar zijn.⁸ Dit verschilt enigszins van het Oud BW. Vroeger moest de erfdienstbaarheid naast zichtbaar ook voortdurend zijn opdat het voorwerp deel kon uitmaken van de verkrijgende verjaring.⁹ Aldus kon onder het oude goederenrecht een erfdienstbaarheid met een recht van overgang (zichtbaar maar niet-voortdurend) niet verkregen worden door verjaring, terwijl dit onder boek 3 BW wel kan.¹⁰

EEN VOOR VERKRIJGENDE VERJARING VATBAAR GOED - De volgende voorwaarde betreft het feit dat het goed vatbaar moet zijn voor verkrijgende verjaring. In beginsel geldt dit voor alle goederen.¹¹ Deze stelling verdient enige nuancerings. Een eerste uitzondering op dit

³ J. VAN DE VOORDE, *De verkrijgende verjaring: de nalatenschap van Rome heroverwogen*, Brugge, Die Keure, 2017, 124. Zie ook H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civile belge*, VI, *Les biens. Deuxième partie. Les suretés. Première partie*, Brussel, Bruylant, 1953, nr. 84.

⁴ J. HANSENNE, *Les biens*, I, Luik, Faculté de droit de l'Université de Liège, 1996, 314.

⁵ Artikel 3.86, §3 BW, artikel 577-5, §3 Oud BW.

⁶ Artikel 3.26 BW.

⁷ Artikel 3.3 BW; Luik, 26 mei 1999, *R.G.D.C.*, 2001, 110; J. VAN DE VOORDE, *De verkrijgende verjaring: de nalatenschap van Rome heroverwogen*, Brugge, Die Keure, 2017, 191; D. VAN GERVEN, "Rechtspersonen in het algemeen; verenigingen, stichtingen & publiekrechtelijke rechtspersonen" in *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht*, Leuven, Kluwer, 2007, 5.

⁸ Artikel 3.118 BW.

⁹ Artikel 690 Oud BW.

¹⁰ N. CARETTE, R. JANSEN, *handboek goederenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 139.

¹¹ België: Brussel 17 juli 1865, *Mém. Belge* 1866, kol. 307, noot; R.J. POTHIER, "Traité de la prescription qui résulte de la possession" in M. DUPIN (ed.), *Œuvres de Pothier, contenant les traités du droit français*, VIII, Parijs, Béchét, 1825, 392; J. HANSENNE, « La prescription acquisitive » in *Rép.not.*, II, *Les biens*, VII, 1983, 40; M. THEWIS, "Het eeuwigdurend karakter van het eigendomsrecht getoetst. *Acta est fabula ?*", *Jura Falc.* 2013, 603.

beginsel betreft namelijk de goederen die buiten de handel vallen.¹² Goederen buiten de handel betreffen onder meer verdovende middelen, begraafplaatsen en ook het openbaar domein.¹³ Voorbeelden van het openbaar domein zijn openbare wegen, waterwegen, territoriale wateren, havens, musea en openbare bibliotheken. De overheid kan echter wel dergelijke goederen verwerven op grond van de verkrijgende verjaring.¹⁴ De kwestie ligt volledig anders in Nederland. Hier kan een particulier wel een goed dat tot het openbaar domein hoort verwerven door verkrijgende verjaring.¹⁵

De tweede uitzondering betreft de gemene goederen (*res communes*).¹⁶ Gemene goederen zijn de dingen die uit hun aard bestemd zijn tot het gebruik door allen en daardoor dus niet vatbaar zijn voor private en exclusieve toe-eigening.¹⁷ Voorbeelden zijn het luchtruim, zeeën en oceanen en de kinetische energie in water en wind.

(DEUGDELIJK) BEZIT: ALGEMEEN - De vierde voorwaarde om te kunnen spreken van een verkrijgende verjaring bestaat erin dat men het goed moet bezitten. Meer nog, een deugdelijk bezit is vereist. Dit houdt in dat het bezit slechts gevolgen heeft indien het voortdurend, ongestoord, openbaar en ondubbeltzinnig is.¹⁸ In de volgende paragrafen worden het bezit en bijhorende bezitsgebreken kort uiteengezet.

BEZIT AN SICH - Artikel 3.18 BW definieert bezit als ‘de feitelijke uitoefening van een recht als ware men de titularis van dit recht, hetzij rechtstreeks, hetzij door middel van een derde.’ Dit komt overeen met de definitie in artikel 2228 Oud BW. Bezit omvat zowel een materieel als een intentioneel element. Het materieel element slaat op de feitelijke uitoefeningsmacht over een goed. Het intentioneel element verwijst naar de intentie van een persoon die dit goed bij zich heeft: namelijk de wil om de feitelijke heerschappij over een goed voor eigen rekening uit te oefenen.¹⁹ In Nederland definieert men bezit in artikel

Nederland: artikel 3:99, lid 1 Nederlands BW; P.C. VAN ES, *Verkrijging door verjaring*, Nijmegen, Ars Aequi Libri, 2011, 23; S.E. BARTELS, A.I.M. VAN MIERLO en H.D. PLOEGER, *Algemeen goederenrecht* in Mr. C. ASSERS, *Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht*, Deventer, Kluwer, 2013, 534.

¹² Artikel 3.45 BW, artikel 2226 Oud BW; F. LAURENT, *Principes de droit civil français*, XXXII, Brussel, Bruylant, 1878, 590; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, I, *Biens et propriété*, Brussel, Larcier, 2012, 21; H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, V, *Les principaux contrats usuels. Deuxième partie. Les biens. Première partie*, Brussel, Bruylant, 1952, 529.

¹³ Luik 16 juni 1993, *JLMB* 1994, 53, noot P. COENRAETS; P. LECLERCQ, « L’officier, en cas de place vacante, a-t-il un « droit » à l’avancement? Conclusions avant cass. (1^{re} ch.), 30 avril 1936, en cause de X..., c. Etat belge (Pasic., 1936, I, 230) » in J. FAURES en J. DE MEYER (eds.), *La pensée juridique du procureur général Paul Leclercq*, I, Brussel, Bruylant, 1953, 375.

¹⁴ Cass. 15 januari 1880, Pas. 1880, I, 55, concl. MESDACH DE TER KIELE; J.B. PROUDHON, *Traité du domaine du de propriété*, Brussel, Meline, 1842, 542; VANDEBURIE, *Propriété et domanialité publiques en Belgique*, Brussel, la Charte, 2013, 390.

¹⁵ J. VAN DE VOORDE, E. MARAIS, B. HOOPS, “De verkrijgende verjaring door de bezitter niet te goeder trouw. Een driespraak tussen België, Nederland en Zuid-Afrika”, *TPR*, 2021, 155-156.

¹⁶ B. VANBRABANT, *La propriété intellectuelle*, I, *Nature juridique*, Brussel, Larcier, 2016, 152-153; A. CARETTE, « Een subjectief recht op een volwaardig leefmilieu ? » *TPR*, 1998, 832.

¹⁷ P. HAMELINK, S. SNAET, J. VAN DE VOORDE, “Bezit van onroerend goed en verkrijgende verjaring (usucapio)” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN, (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2015, 34; A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Die Keure, Antwerpen, 2019, 17.

¹⁸ Artikel 3.21 BW, artikel 2229 Oud BW; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens* – Tome 1, Brussel, Larcier, 2012, 115.

¹⁹ P. HAMELINK, S. SNAET, J. VAN DE VOORDE, “Bezit van onroerend goed en verkrijgende verjaring (usucapio)” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN, (eds.), *Het*

3:107 Nederlands BW als 'het houden van een goed voor zichzelf.' Meteen wordt ook hier de nadruk op het intentioneel element duidelijk. Zowel het intentioneel als het materieel element zijn cumulatief vereist om van een bezitter te kunnen spreken. Indien er enkel sprake is van het materieel element, spreekt men van een detentor.²⁰ Men kan detentor zijn als men bijvoorbeeld een appartement huurt of een boek ontleent. Detentie of houderschap berust dus op het feit dat er een gebruiksovereenkomst bestaat tussen de detentor en de eigenaar.

PROBLEEM: DETENTOR TE KWADER TROUW - Het is belangrijk te onderstrepen dat de detentor zich nooit kan beroepen op de verkrijgende verjaring.²¹ Dit kan problematische situaties opleveren indien de detentor een mondeling akkoord sloot met bijvoorbeeld een verhuurder. Door ontstentenis van een schriftelijke overeenkomst kan de detentor zich toch als volwaardige bezitter voordoen en zich op de verkrijgende verjaring beroepen ten gevolge van een bewijsprobleem in hoofde van de rechtmatige eigenaar. Twee hypothetische voorbeelden zetten deze problematiek kracht bij.

Voorbeeld 1: A en B zijn al 40 jaar wettelijk samenwonend. B gebruikt sinds het begin van het samenwoningscontract een perceel landbouwgrond dat binnen het exclusieve vermogen van A valt en bewerkt deze als moestuin. Na 40 jaar vordert A de ontbinding van de wettelijke samenwoning en beslist B om zich op de verkrijgende verjaring te beroepen met betrekking tot de landbouwgrond. Uiteraard had A er nooit aan gedacht om een overeenkomst te sluiten met B.

Voorbeeld 2: A en B zijn twee neven van elkaar. Door de vertrouwensband beslissen ze een mondelinge overeenkomst te sluiten waarbij B een perceel landbouwgrond mag gebruiken om zijn hobbypaarden op te laten grazen. In ruil daarvoor moet B maandelijks honderd euro betalen aan A. B betaalt deze som altijd cash. Na 35 jaar krijgen de neven ruzie en besluit A om de overeenkomst op te zeggen. A beveelt aan B om zijn perceel te ontruimen. B weigert en beroept zich op de verkrijgende verjaring. Door gebrek aan bewijs van de overeenkomst wordt B eigenaar in plaats van detentor.

De toepassing van de verkrijgende verjaring komt geregeld voor tussen familieleden.²² Het vertrouwen van de uittredende eigenaar wordt dan mateloos beschaamd. Het is niet gebruikelijk dat twee hechte familieleden een schriftelijk contract opstellen, met als gevolg dat de uittredende eigenaar door misbruik van vertrouwen eigenaar kan worden.

OPLOSSING: EEN TOEPASSINGSGEBIED *RATIONE PERSONAE*? – In het eerste voorbeeld stelt B een vordering in op basis van de verkrijgende verjaring tegen zijn/haar wettelijk samenwonende. In het huidige recht worden gehuwden reeds beschermd door middel van

onroerend goed in de praktijk, Mechelen, Kluwer, 2015, 231; V. SAGAERT, *goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2021, 1052-1054.

²⁰ Artikel 3:18 BW.

²¹ Artikel 3:18 jo. 3:26 BW en artikel 2236 Oud BW; V. SAGAERT, *goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2021, 1056; B. TILLEMANS, A.-L. VERBEKE en V. SAGAERT, *Vermogensrecht in kort bestek* (zesde editie), Morsel, Intersentia, 2020, 231.

²² Zie o.m. Vred. Kapellen 10 maart 2020, rolnummer 19A135; Agen 27 april 1839, opgenomen in D. DALLOZ en A. DALLOZ, *Jurisprudence générale*, nr. 840.

een schorsingsgrond (zie *infra*, pagina's 13-14). Dit impliceert dat de termijn tussen echtgenoten tijdens het huwelijk geschorst wordt. Een arrest van het Grondwettelijk Hof zag hierin geen schending van het gelijkheidsprincipe ten nadele van wettelijk samenwonenden.²³ Het Hof oordeelde dat deze kwestie binnen de appreciatiemarge van de wetgever ligt. Dit werk pleit er dan ook voor om deze schorsingsgrond uit te breiden naar wettelijk samenwonenden. Het is reeds het geval dat het primair huwelijksstelsel of 'moreel stelstel' al grotendeels van toepassing is op wettelijk samenwonenden.²⁴ In het licht van de maatschappelijke evoluties zou een uitbreiding op dit punt ook niet onlogisch zijn: het aantal nieuwe wettelijke samenlevingscontracten overstijgt sinds enkele jaren het aantal nieuwe huwelijkscontracten in Vlaanderen.²⁵ In Nederland worden wettelijk samenwonenden ook al beschermd tegen de verkrijgende verjaring (zie *infra*, pagina 14).²⁶

In het tweede voorbeeld zien we de problematiek waar de wetgever tot nog toe geen enkele oplossing aan de dag heeft kunnen leggen: het geval waarbij twee nauwe familieleden in de gedaante van detentor op bedrieglijke wijze elkaars eigendom proberen afnemen door middel van de verkrijgende verjaring. Het zou niet redelijk zijn om van de maatschappij te verwachten dat deze van hechte familieleden eist dat zij schriftelijke overeenkomsten zouden opstellen teneinde juridische verbintenissen jegens elkaar te laten ontstaan.

In die zin zou het geoorloofd zijn dat de wetgever hieraan kan verhelpen door aan de verkrijgende verjaring een toepassingsgebied *ratione personae* toe te voegen. Een toepassingsgebied *ratione personae* met betrekking tot familieleden is bijvoorbeeld ook het geval in artikel 462 van het Strafwetboek (hierna: Sw). Diefstallen gepleegd door een gehuwde ten nadele van zijn echtgenoot, door een weduwnaar of een weduwe wat zaken betreft die aan de overleden echtgenoot hebben toebehoord, door afstammelingen ten nadele van hun bloedverwanten in de opgaande lijn, door bloedverwanten in de opgaande lijn ten nadele van hun afstammelingen, of door aanverwanten in dezelfde graden, geven geen aanleiding tot een strafrechtelijke procedure. Een dergelijke bepaling zou op relatief eenvoudige wijze overgenomen kunnen worden in het Burgerlijk Wetboek, en dit zelfs met inbegrip van gehuwden en wettelijk samenwonenden. Dit laatste zou impliceren dat er één geïntegreerde bepaling komt over het toepassingsgebied *ratione personae*, waardoor de schorsingsgrond met betrekking tot de gehuwden verdwijnt. Dit impliceert dat zelfs ex-partners in de praktijk geen verkrijgende verjaring zouden kunnen vorderen jegens elkaar, zoals nu wel het geval is. Men kan argumenteren dat een schorsingsgrond rechtmatig uitgebreid kan worden tot een volledige uitsluitingsgrond: wanneer ex- of gescheiden partners de verkrijgende verjaring tegen elkaar opwerpen, spreekt het voor zich dat dit vaak louter gebeurt met uiterst bedrieglijke beweegredenen en intenties.

EVALUATIE VAN HET TOEPASSINGSGEBIED *RATIONE PERSONAE* - Voorspelbaar is dat de invoering van een dergelijke uitsluitingsbepaling voor de verkrijgende verjaring een

²³ Arbitragehof 14 september 2006, rolnummer 140/2006, *JT* 2007, 52, *EJ* 2006, 97, noot P. SENAVERE.

²⁴ P. SENAVERE, en B. VINCK, "Commentaar bij artikel 1477 BW" in *Comm.Pers.*, Mechelen, Kluwer, 2013, 4.

²⁵ Zie voor concrete cijfers <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bevolking/nieuwe-wettelijke-samenwoningen>.

²⁶ Artikel 3:321, lid 1, g. Nederlands BW.

nieuwe golf van vernietigingsberoepen dan wel prejudiciële vragen zal teweegbrengen op grond van een mogelijke schending van artikel 10 en 11 van de Grondwet. Moeilijk is namelijk de vraag of men naast gehuwden of wettelijk samenwonenden ook feitelijk samenwonenden, naast kinderen ook stiefkinderen, een dergelijke bescherming moet bieden. Het Grondwettelijk Hof heeft echter een opmerkelijk restrictieve houding met betrekking tot artikel 462 Sw.²⁷ Dit toont wederom dat het Hof veel appreciatieruimte laat voor de wetgever, wat goede moed geeft met betrekking tot de garantie tot rechtszekerheid.

VAN DE VOORDE is er over het algemeen geen voorstander van om mensen met een 'bijzondere vertrouwensrelatie' te beschermen tegen de verkrijgende verjaring, aangezien de onduidelijkheid van het begrip tot onhandelbare situaties zou leiden. Hij vermeldt ook dat men zelfs bij het huwelijk kan twijfelen aan de goede vertrouwensrelatie.²⁸ Dit zijn mijns inziens zwakke argumenten. Het is ook uiteraard niet wenselijk om een vage notie als 'bijzondere vertrouwensrelatie' in de wet neer te schrijven. Twijfelen aan de vertrouwensrelatie tussen echtgenoten kan in het huwelijksvermogensrecht ook tot onhandelbare situaties leiden. Een duidelijk afgebakend toepassingsgebied zoals hierboven uiteengezet kan echter wel de geschetste problematieken verhelpen. Dit wordt in het strafrecht reeds veelvuldig gebruikt en kan eenvoudig overgenomen worden door het BW.

VOORTDUREND BEZIT (BEZITSGEBREK: DISCONTINUÏTEIT) - Een voortdurend karakter is de eerste voorwaarde in artikel 3.21 BW om te kunnen spreken van een deugdelijk bezit. Dit betekent dat de bezitter geen onverantwoord lange leemtes mag laten tussen zijn daden van bezit.²⁹ In de praktijk zal men dus enkel van discontinuïteit kunnen spreken indien er een abnormale onderbreking is tussen de handelingen zoals dit bij een normale bezitter niet het geval zou zijn.³⁰ Een voorbeeld kan duidelijkheid scheppen. Een gemeente gebruikt een tuinhuis van een van haar inwoners al jaren als archief om facturen in op te bergen. De gemeente zal zich op de verkrijgende verjaring willen beroepen en claimt een deugdelijk bezit te hebben. De inwoner zal trachten op zijn beurt te bewijzen dat er discontinuïteit plaatsheeft doordat de inwoner wekelijks als daad van bezit dit tuinhuis schoonmaakt (en de gemeente dit niet doet).

ONGESTOORD BEZIT (BEZITSGEBREK: GEWELD) - Ongestoordheid is de tweede voorwaarde voor het deugdelijk bezit. Dit houdt in dat men de bezitter niet blootstelt, noch doet vrezen dat hijzelf, zijn vermogen of zijn naasten aan een aanzienlijk en onmiddellijk fysiek of

²⁷ GwH 6 juli 2017, nr. 89/2017.

²⁸ J. VAN DE VOORDE, *De verkrijgende verjaring: de nalatenschap van Rome heroverwogen*, Brugge, Die Keure, 2017, 389-391.

²⁹ Cass. 14 november 2003, *JLMB* 2009, 1248, noot S. BOUFFLETTE; S. BOUFFLETTE, "La possession" in *Répertoire Notarial*, Brussel, Larcier, 2010, 64; P. HEURTERRE, "De Bewijslast van de (on)deugdelijkheid van het bezit", *Not.Fisc.M.* 1999, 72; A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, V, *Beginnelsen van Burgerlijk recht*, Antwerpen, Standaard, 1940, 52. J. HANSENNE, *Les biens : précis*, I, Luik, Université de Liège, Faculté de droit, 1996, 158.

³⁰ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, IA in *Beginnelsen van het Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Standaard, 1974, 248; P. HEURTERRE, "De Bewijslast van de (on)deugdelijkheid van het bezit", *Not.Fisc.M.* 1999, 72.

moreel kwaad zullen worden onderworpen.³¹ Het gaat dus *in concreto* om het geweld gepleegd door de bezitter (of een derde) bij aanvang van de inbezitneming.³² Het schoolvoorbeeld hiervan is de overval op een dame op straat die beroofd wordt van haar handtas. Belangrijk te weten is wel dat een dergelijk geweld uitdovende werking heeft. Aangezien het geweld in dit voorbeeld ophoudt na de overval, spreekt men vanaf dit moment alsnog van een deugdelijk bezit, bijvoorbeeld vanaf de dag na de overval.³³ Dit is een vreemd principe dat niet aan te moedigen valt.

OPENBAAR BEZIT (BEZITSGEBREK: HEIMELIJKHEID) – De openbaarheid is de derde vereiste om van een deugdelijk bezit te kunnen spreken. Het is namelijk belangrijk dat alle belanghebbenden weet kunnen hebben van de aanwezigheid van het bezit. Indien dit niet het geval is spreekt men van een heimelijk bezit.³⁴ Een voorwaarde van heimelijk bezit is echter dat er een intentioneel element moet zijn in hoofde van de bezitter: hij moet opzettelijk het zicht aan derden onttrekken.³⁵ Wanneer een dief bijvoorbeeld een gestolen schilderij verstopt voor de buitenwereld, dan is er sprake van een heimelijk bezit.

ONDUBBELZINNIG BEZIT (BEZITSGEBREK: DUBBELZINNIGHEID) – De laatste voorwaarde voor het deugdelijk bezit is de ondubbelzinnigheid. Een bezit is dubbelzinnig wanneer de handelingen die het bezit zouden uitmaken, de uiting kunnen zijn van een ander recht dan dat waarop de bezitter aanspraak maakt.³⁶ Hiervan is sprake wanneer het bezit ook verklaard kan worden vanuit een andere grond dan de grond waarop de bezitter zich beroept, zoals een erfdiensbaaierheid of mede-eigendom.³⁷ Wanneer bijvoorbeeld een mede-eigenaar van een appartementstuin consistent het gras afrijdt in deze tuin, spreekt het voor zich dat deze de gemeenschappelijke tuin na dertig jaar niet verkrijgt door verjaring. Het bewijs van het bezitsgebrek ligt bij de eiser. Hij moet dit bewijs leveren aan de hand van concrete feiten.³⁸

³¹ Vred. Herstal 19 december 2003, *T.Vred.* 2006, 125, noot P. LECOCQ; S. BOUFFLETTE, *La possession*, Brussel, Larcier, 2010, 62; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht*, II, *Zakenrecht. Zekerheden. Verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 554-555; H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, V, *Les principaux contrats usuels. Deuxième partie. Les biens. Première partie*, Brussel, Bruylant, 1952, 769; J. HANSENNE, *Les biens*, I, Luik, Faculté de droit de l'Université de Liège, 1996, 175; V. SAGAERT, "Goederenrecht" in *Beginnelsen van het Belgisch Privaatrecht*, V, Mechelen, Kluwer, 2014, 644; F. VAN NESTE, "Zakenrecht", in *Beginnelsen van Belgisch privaatrecht*, Brussel, E. Story Scientia, 1990, 237.

³² S. BOUFFLETTE, *La possession in Répertoire Notarial*, Brussel, Larcier, 2010, 63; V. SAGAERT, "Goederenrecht" in *Beginnelsen van het Belgisch Privaatrecht*, V, Mechelen, Kluwer, 2014, 643-644.

³³ N. CARETTE, R. JANSEN, *handboek goederenrecht*, Morsel, Intersentia, 2022, 230.

³⁴ J. HANSENNE, *Les biens: précis*, I, Luik, Université de Liège, Faculté de droit, 1996, 32; A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, V, in *Beginnelsen van Burgerlijk recht*, Antwerpen, Standaard, 1940, 56; J. VAN DE VOORDE, "De verkrijgende verjaring: niet slechts een verweermiddel, maar ook (soms) een vaststellingsvordering" in N. CARRETE en R. BARBAIX, *Tendensen vermogensrecht*, 2015, Antwerpen, Intersentia, 2015, 206.

³⁵ Brussel 4 januari 2011, *T.Not.* 2011, 91; Brussel 25 januari 2011, *T. Not.* 2011, 95; V. SAGAERT, "Goederenrecht" in *Beginnelsen van het Belgisch Privaatrecht*, V, Mechelen, Kluwer, 2014, 641; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, "Zakenrecht", IA in *Beginnelsen van het Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Standaard, 1974, 248; H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, V, *Les principaux contrats usuels, les biens*, Brussel, Bruylant, 1975, nr. 864; J. HANSENNE, *Les biens: précis*, I, Luik, Université de Liège, Faculté de droit, 1996, nr. 165; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens – Tome 1*, Brussel, Larcier, 2012, 100.

³⁶ Cass. 7 september 2001, *Arr.Cass.* 2001, nr. 488, *Rev.not.b.* 2002, 33; Cass. 4 december 1986, *Arr.Cass.* 1986-87, nr. 205, *RW* 1986-87, 2147; Cass. 3 mei 1984, *Arr.Cass.* 1983-84, nr. 507, *RW* 1984-85, 1646.

³⁷ Cass. 5 maart 2004, *Arr.Cass.* 2004, nr. 128.

³⁸ Artikel 3.21 BW; Cass. 26 mei 2005, *TBBR* 2008, 186; Luik 20 oktober 1999, *TBBR* 2001, 114; Rb. Gent 9 november 2004, *NJW* 2005, 773; Rb. Gent 19 mei 2004, *TGR* 2004, 195.

BEZITSGEBREKEN IN NEDERLAND – De situatie rond de bezitsgebreken in Nederland ligt anders. Immers vindt men daar in de wet enkel de vereiste van voortdurend bezit terug (artikel 3:99 Nederlands BW). Daarnaast aanvaardt de rechtspraak ondubbelzinnigheid en openbaarheid ook als overige voorwaarden van het deugdelijk bezit (ook de parlementaire voorbereiding geschreven door MEIJER bevestigt dit, zie ook artikel 3:108 jo. 3:109 Nederlands BW).³⁹ Het ongestoord bezit lijkt als gevolg van Nederlandse rechtspraak geen noodzakelijke voorwaarde meer te zijn om te kunnen spreken van deugdelijk bezit.⁴⁰ Dit valt op het eerste zicht te verantwoorden doordat in de meeste gevallen het gewelddadige karakter een uitdovende werking heeft (zoals in het bovenstaande voorbeeld, zie *supra*, pagina's 6-7). Echter, dit is niet altijd het geval en kan het ontbreken van de vereiste van ongestoord bezit onrechtvaardige precedënten creëren.

DE VOORWAARDE VAN DE TERMIJNEN - De vijfde en laatste voorwaarde van de verkrijgende verjaring betreft de tegemoetkoming door de bezitter aan een door een wet vastgelegde termijn. Door het wezenlijke verschil met het Oud BW wordt hier een aparte afdeling aan gewijd.

C. Termijnen

1. Onroerende goederen

SITUATIE VOOR 1 SEPTEMBER 2021 - Aan de regeling rond de termijnen is in tegenstelling tot het voorgaande heel wat gesleuteld. Onder het Oud BW gold er voor onroerende goederen een gemeenrechtelijke termijn van dertig jaar.⁴¹ Daarnaast bestond een uitzondering voor bezitters te goeder trouw, die een tien- of twintigjarige termijn konden invoeren.⁴² Naast de klassieke voorwaarden met betrekking tot het deugdelijk bezit, moesten deze bezitters te goeder trouw ook een wettige titel kunnen aantonen.⁴³ De termijn die men diende te hanteren, de tienjarige dan wel twintigjarige termijn, hing af van het feit of de uittredende eigenaar respectievelijk wel of niet in hetzelfde rechtsgebied van het Hof van Beroep woonde als waar het onroerend goed in gelegen was.⁴⁴

³⁹ Nederland: HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309, ro. 3.3.2; Rb. Den Haag 26 maart 2013, ECLI:NL:RBDHA:2014:3727; C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLTROF (eds.), *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 3. Vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer 1981, 408; A.C. VAN SCHAICK, *NTBR*, 2011, 187-188; A.C. VAN SCHAICK, *Rechtsgevolgen en functies van bezit en houderschap*, Deventer, Kluwer, 2014, 27-28; J.E. JANSSEN, *Bezit te kwader trouw, verkrijgende en bevrijdende verjaring. Een leerstellige rechtsvergelijkende studie op historische grondslag*, 236; L.P.W. VAN VLIET, "Verrijvende verjaring van een erfdienstbaarheid van overpad", *NTBR* 2010, 308; B. HOOPS en L.C.A. VERSTAPPEN, "Van 20 naar 40 jaar: De Hoge Raad helpt eigenaars in de strijd tegen landjepik", *WPNR*, 2017, 255.

⁴⁰ België: J. VAN DE VOORDE, E. MARAIS, B. HOOPS, "De verkrijgende verjaring door de bezitter niet te goeder trouw. Een dialoog tussen België, Nederland en Zuid-Afrika", *TPR*, 2021, 107-108.

Nederland: H. RUNIA, *Bescherming van bezit. Een rechtshistorische en leerstellige studie naar de wortels en de totstandkomingsgeschiedenis van de huidige regeling in artikel 3:125 BW*, Den Haag, Boom Juridische uitgever, 2016, 425.

⁴¹ Artikel 2262 Oud BW.

⁴² Artikel 2265 Oud BW.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ Oud artikel 2264 Oud BW

SITUATIE NA 1 SEPTEMBER 2021 – De dertigjarige termijn voor bezitters te kwader trouw werd behouden in het Nieuw Burgerlijk Wetboek. Het onderscheid tussen de tien- en twintigjarige verkorte termijn werd echter afgeschaft, rekening houdend met de moderne maatschappij (artikel 3:27 BW). Bovendien werd de gemeenrechtelijke termijn van dertig naar tien jaar verschoven. Dit is een aanzienlijke wijziging in tegenstelling tot de oude regeling, de goede trouw wordt nu immers vermoed. In principe zal hierdoor een verkrijgende verjaring over het algemeen sneller afgedwongen kunnen worden, wat de rechtszekerheid ten goede komt. Daarnaast schafte men ook de vereiste van wettige titel bij de goede trouw af. De afschaffing van deze vereiste was volgens de wetgever noodzakelijk door een groot aantal controversiële vragen die de wettige titel opriep (denk aan vernietigde titel, putatieve titel,...).⁴⁵ Het is wel moeilijk te stellen dat iemand die geen wettige titel heeft, er rechtmatig op kan vertrouwen dat hij of zij de werkelijke eigenaar is en dus te goeder trouw handelt. Ik verwacht dat de rechter in de toekomst dus nog steeds snel naar de termijn voor de kwade trouw zal grijpen wanneer de bezitter geen wettige titel kan aantonen, en bijgevolg de omkering van de gemeenrechtelijke termijn *an sich* weinig gevolgen zal kennen. In het verleden bleek immers dat rechtspraak hoe dan ook al negatief stond tegenover de verkrijgende verjaring in het algemeen, en nog meer tegenover de variant te kwader trouw.⁴⁶ De toekomst zal dit uiteraard moeten uitwijzen.

SITUATIE IN NEDERLAND – De Nederlandse wetgever stelt dat voor goederen die niet roerend zijn, een tienjarige termijn geldt voor de verkrijgende verjaring.⁴⁷ Daarnaast kan ook in Nederland de verkrijger te kwader trouw een onroerend goed door verkrijgende verjaring verwerven.⁴⁸ Dit wetsartikel vermeldt echter geen termijn, waardoor de gemeenrechtelijke termijn vermeld in artikel 3:306 Nederlands BW van toepassing is, meer bepaald twintig jaar.⁴⁹ De opsteller van het Belgisch BW zegt in zijn memorie van toelichting dat het met betrekking tot de verandering van de gemeenrechtelijke termijn naar tien jaar zijn mosterd haalde bij o.a. Nederland die ‘een principstermijn van tien jaar heeft’.⁵⁰ Volgens VAN DE VOORDE (en mezelf) is dit fout, en heeft Nederland dus twee gemeenrechtelijke termijnen.⁵¹ Waar in België de vereiste van wettige titel uitdrukkelijk in de wet stond en nu ook opzettelijk afgeschaft is (zie *supra*, pagina 8-9), was deze vereiste volgens Nederlandse rechtsleer inherent verbonden aan de voorwaarde van de goede trouw.⁵²

⁴⁵ Wetsontwerp houdende invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2018-19, nr. 3348/001, 66.

⁴⁶ C.M. ROSE, “The law is nine-tenths of possession: an adage turned on its head”, in Y.-C. CHANG, *Law and Economics of Possession*, Cambridge, Cambridge University Press, 2015, 58; P. PRATTE, *La demande judiciaire relative à la prescription acquisitive d’un immeuble*, *Revue du Barreau*, 2014, 592-593.

⁴⁷ Artikel 3:99, lid 1 Nederlands BW.

⁴⁸ Artikel 3:105, lid 1 Nederlands BW.

⁴⁹ R. HUYTTE en A. PIETTE, “‘oneerlijk duurt het langst’ of hoe het Burgerlijk Wetboek een gelegenheid tot (kunst)diefstal schept”, *AA* 1996, 455.

⁵⁰ Wetsontwerp houdende invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2018-19, nr. 3348/001, 66.

⁵¹ J. VAN DE VOORDE, *De verkrijgende verjaring: de nalatenschap van Rome heroverwogen*, Brugge, Die Keure, 2017, 272.

⁵² J.W. DU PON en C.J. VAN ZEBEN, *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, Boek 3*, Kluwer, Deventer, 1981, 408; PITLO/A.T.H. HEISTERKAMP en W.H.M. REEHUIS, *Goederenrecht*, Kluwer, Deventer, 2006, 302.

2. Roerende goederen

IN BEGINSEL DEZELFDE TERMIJNEN – In principe kent het regime bij de roerende goederen dezelfde termijnen als bij onroerende goederen: tien jaar voor bezitters te goeder trouw en dertig jaar voor bezitters te kwader trouw. Dit is een verandering ten opzichte van het oude recht: toen was de verkorte termijn immers alleen voorbehouden voor de verkrijging van onroerende goederen. Deze tien- en dertigjarige termijnen zullen in de toekomst alleen maar aan belang winnen, rekening houdend met het feit dat de roerende verkrijging als vermeld in artikel 3.28 BW enkel en alleen nog maar betrekking heeft op goederen verkregen onder bezwarende titel. Het toepassingsgebied van artikel 2279 Oud BW werd dus met de hervorming als het ware verkleind. Goederen verkregen om niet zoals bijvoorbeeld een handgift zijn nu, anders dan in het oude recht, onderworpen aan de klassieke tien- en dertigjarige termijn.⁵³

BEZIT GELDT ALS TITEL – Indien men zoals in bovenstaande paragraaf een roerend zakelijk recht verkrijgt onder bezwarende titel, is het adagium ‘bezit geldt als titel’ van toepassing.⁵⁴ Men kan het beschouwen als een uitzondering op de klassieke tien- en dertigjarige termijnen. Concreet wil dit zeggen dat een persoon die een roerend zakelijk recht (1), verkregen door onder bezwarende titel (2), bezit, op deugdelijke wijze (3), en te goeder trouw (4), ook automatisch als eigenaar van dit recht wordt beschouwd.⁵⁵ Er is in de rechtsleer veel discussie over de kwalificatie van bovenstaand principe: meer bepaald of het om een verkrijgende verjaring gaat, dan wel een eigendomsverkrijging *ex lege* gebaseerd op het bezit te goeder trouw.⁵⁶ Een nadere bespreking van het onderscheid zou ons te ver leiden. De volgende alinea’s bevatten enkele nuanceringen op het algemeen principe van ‘bezit geldt als titel’.

ENKELE VERANDERINGEN SINDS DE HERVORMING – Ten eerste is artikel 3.28 BW enkel nog van toepassing op verkrijgingen onder bezwarende titel, en niet meer op verkrijgingen om niet.⁵⁷ Anderzijds werd het principe wel uitgebreid op vlak van de aard van het goed: onder het nieuwe recht kan men namelijk onlichamelijke roerende goederen ogenblikkelijk verkrijgen op basis van artikel 3.28 BW, terwijl dit volgens artikel 2279 Oud BW niet kon.⁵⁸ Ten derde heeft de wetgever aan de hand van artikel 3.28, § 2 BW een specifieke bepaling ingevoerd die de ogenblikkelijke verkrijging van schuldvorderingen regelt. Ten

⁵³ N. CARETTE, R. JANSEN, *handboek goederenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 140-141; J. VAN DE VOORDE, “Bezit en verkrijgende verjaring” in V. SAGAERT, J. BAECK, N. CARETTE, P. LECOCQ, M. MUYLLE, A. WYLLEMAN, *Het nieuwe goederenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 179.

⁵⁴ Artikel 3.28 BW en artikel 2279 Oud BW.

⁵⁵ B. TILLEMANN, A.-L. VERBEKE, V. SAGAERT, *Vermogensrecht in kort bestek* (zesde editie), Mortsel, Intersentia, 2020, 238.

⁵⁶ J. VAN DE VOORDE, *De verkrijgende verjaring: de nalatenschap van Rome heroverwogen*, Brugge, Die Keure, 2017, 282.

⁵⁷ N. CARETTE, R. JANSEN, *handboek goederenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 140-141; J. VAN DE VOORDE, “Bezit en verkrijgende verjaring” in V. SAGAERT, J. BAECK, N. CARETTE, P. LECOCQ, M. MUYLLE, A. WYLLEMAN, *Het nieuwe goederenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 179.

⁵⁸ Cass. 21 maart 2003, Arr.Cass. 2003, nr. 190, RW 2004-05, 1174, noot; Cass. 11 oktober 1985, Arr.Cass. 1985-86, nr. 87, RW 1986-87, 453, noot, T.Not. 1986, 325, noot F. Bouckaert; Cass. 10 juli 1890, Pas. 1890, I, 259; H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, V, *Les principaux contrats usuels, les biens*, Brussel, Bruylant, 1975, 906-907; J. HANSENNE, *Les biens*, I, Luik, Faculté de droit de l’Université de Liège, 1996, 238.

slotte sluit artikel 3.28, § 1, tweede lid BW de terugvordering uit van wettige betaalinstrumenten, dit is een uitbreiding ten opzichte van het oude artikel 2279 Oud BW, dat enkel betrekking had op bankbiljetten.⁵⁹

DE REVINDICATIEMOGELIJKHEID - Anders dan bij de klassieke verkrijgende verjaring, betekent een bezit in de zin van artikel 3.28, § 1 BW niet het definitieve eigendomsrecht van de bezitter. Indien het namelijk een verloren of gestolen goed betreft, behoudt de uittredende eigenaar het recht om binnen een vervaltermijn van drie jaar binnen de diefstal of het verlies (en niet drie jaar binnen de inbezitneming) het goed te revindiceren uit handen van de bezitter te goeder trouw.⁶⁰ Deze regeling werd overgenomen uit artikel 2279, tweede lid Oud BW. In tegenstelling tot de verjaringstermijn, kan de vervaltermijn noch geschorst, noch gestuit worden.⁶¹ Dit kan controversieel lijken met betrekking tot bijvoorbeeld minderjarigen, het zou hier mogelijk logischer zijn om een schorsing te voorzien gedurende deze minderjarigheid. Toch is het systeem zeker geoorloofd in het licht van de rechtszekerheid.⁶²

SITUATIE IN NEDERLAND – Artikel 3:86 Nederlands BW kent een soortgelijke bepaling met betrekking tot de ogenblikkelijke verkrijging van roerende goederen. Deze bepaling lijkt sterk op artikel 3.28, § 1 BW. Net zoals in ons recht is in Nederland een vervreemding van een roerend goed geldig, ‘indien de overdracht anders dan om niet (idem artikel 3.28 BW) geschiedt en de verkrijger te goeder trouw is (idem artikel 3.28 BW)’. Ook een revindicatievordering is bij onze noorderburen mogelijk door middel van artikel 3:86, § 3 Nederlands BW binnen een termijn van drie jaar. We bemerken met betrekking tot dit laatste drie belangrijke verschillen. Ten eerste is de revindicatievordering in Nederland alleen mogelijk wanneer het een gestolen goed betreft, het is dus niet mogelijk in het geval van verlies zoals in België. Ten tweede is de bij ons afgeschafte bepaling in artikel 2280 Oud BW met betrekking tot de vergoeding in Nederland nog wel terug te vinden in artikel 3:86, § 3, a. Nederlands BW. Ten slotte is de driejarige Nederlandse termijn geen vervaltermijn zoals in België. Volgens artikel 3:86, § 4 Nederlands BW kan deze termijn immers wel gestuit worden in tegenstelling tot in België.

3. Schematische voorstelling

SCHEMATISERING VAN DE TERMIJNEN - Onderstaand schema tracht de informatie met betrekking tot de duurtijd van alle termijnen zoals hierboven beschreven op

⁵⁹ B. TILLEMANS, A.-L. VERBEKE, V. SAGAERT, *Vermogensrecht in kort bestek* (zesde editie), Mortsels, Intersentia, 2020, 238.

⁶⁰ J. VAN DE VOORDE, “Bezit en verkrijgende verjaring” in V. SAGAERT, J. BAECK, N. CARETTE, P. LECOCQ, M. MUYLLE, A. WYLLEMAN, *Het nieuwe goederenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 195.

⁶¹ M. MARCHANDISE, « La prescription. Principes généraux et prescription libératoire » in H. DE PAGE, *Traité de droit civil belge*, Brussel, Bruylant, 2014, 49.

⁶² S. SOMERS, “Het recht op toegang tot een rechter en de bevrijdende verjaring in het burgerlijk recht” in A. VAN OEVELEN, J. ROZIE en S. RUTTEN (eds.), *Recht op toegang tot de rechter*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 155; K. VANHOVE, “Virtuele tienjarige aansprakelijkheidsvorderingen” (noot onder *Cass.* 27 oktober 2006), *RW* 2006-07, 1437; I. CLAEYS, “Overzicht van rechtspraak bevrijdende verjaring (1992-2017)”, *TPR* 2018, 645; M. MARCHANDISE, “La prescription. Principes généraux et prescription libératoire” in H. DE PAGE, *Traité de droit civil belge*, Brussel, Bruylant, 2014, 49.

overzichtelijke wijze schematisch uiteen te zetten. Gebaseerd op deze informatie kan men stellen dat de Nederlandse wetgever de neiging heeft om een iets gunstiger regime te bezigen voor verkrijgers te kwader trouw.

	Verkrijger Te Goeder Trouw		Verkrijger Te Kwader Trouw	
Onroerend goed	10 jaar	10 jaar	30 jaar	20 jaar
Roerend goed	10 jaar / 0 jaar met vervaltermijn	10 jaar / 0 jaar met bevrijdingstermijn	30 jaar	20 jaar
	België	Nederland	België	Nederland

4. Bezitsvoeging

ENKEL VOOR DE RECHTSOPVOLGER ONDER BIJZONDERE TITEL - Artikel 3.19, § 2, lid 2 BW (oud artikel 2235 Oud BW) maakt bezitsvoeging mogelijk. Dit wil zeggen dat het bezit van de rechtsvoorganger bij het eigen bezit kan worden gevoegd, teneinde de vereiste termijn voor de verkrijgende verjaring te bereiken. Eveneens moet worden aangetoond dat er een overschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder plaatsvond. Is dit niet het geval, dan wordt de akte ten aanzien van derden, waaronder de werkelijke eigenaar van het betwiste goed, immers als onbestaande gehouden.⁶³ Een rechtsopvolger onder algemene titel zet altijd het bezit voort van zijn rechtsopvolger, er kan hier niet gesproken worden van bezitsvoeging.⁶⁴ Voor alle duidelijkheid kunnen echter zowel rechtsopvolgers onder algemene titel als onder bijzondere titel de termijn van hun rechtsvoorganger optellen bij hun eigen termijn. Ditzelfde principe werd in Nederland verankerd in artikel 3:102 Nederlands BW.

5. Schorsing en stuiting

(a) Schorsing

SCHORSING – Schorsing in het kader van dit onderzoek betekent dat de verjaringstermijn gedurende een tijd niet begint of verder loopt terwijl de reeds verstreken tijd voor die schorsing wel nog wordt meegerekend.⁶⁵ De wetgever heeft beslist om de schorsingsregels

⁶³ Cass. 11 februari 1915, *Pas.* 1915-16, I, 183, concl. Proc. Gen. TERLINDEN.

⁶⁴ Artikel 3.19 § 2, lid 1 BW; Rb. Charleroi 19 oktober 1995, *JT* 1996, 265; J. DE WEGGHELEIRE, “Verkrijgende verjaring: het vermoeden van goede trouw ook bij bezitsvoeging” (noot onder Cass. 13 mei 2011), *RABG* 2012, 1028; H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, *Les privilèges. Les hypothèques. La transcription. La prescription*, Brussel, Bruylant, 1957, 1138; V. SAGAERT, J. KOKELENBERG, T. VANSINAY en R. JANSEN, “Rechtspraakoverzicht zakenrecht (2000-2008)”, *TPR* 2009, 1718; J. HANSENNE, “La prescription acquisitive” in *Rép.not.*, II, *Les biens*, VII, 1983, 56; H. VUYE, *Bezit en bezitsbescherming van onroerende goederen en onroerende rechten*, Brugge, die Keure, 1994, 608; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht*, II, *Zakenrecht. Zekerheden. Verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 547.

⁶⁵ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, *Zakenrecht. Zekerheden. Verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 520.

uit het Oud BW niet over te nemen in het Nieuw BW, bijgevolg blijven artikelen 2251 tot 2259 Oud BW van toepassing.⁶⁶ De voornaamste schorsingsgronden worden in de volgende paragrafen besproken. Naast onderstaande klassieke gronden, heeft het Nieuw BW ook nog een extra grond in het leven geroepen. Deze staat vermeld in artikel 3.27 BW en wordt uitgebreid in de paragraaf over de natuurlijke stuiting behandeld.

MINDERJARIGHEID – Volgens artikel 2252 Oud BW wordt de verjaringstermijn geschorst tijdens de minderjarigheid van de (uittredende) eigenaar, ongeacht of deze ontvoegd is of niet.⁶⁷ Deze schorsingsgrond kan niet ingeroepen worden wanneer het voorwerp van de verkrijgende verjaring een roerend zakelijk recht betreft.⁶⁸ In Nederland bestaat er geen schorsing van de verjaring wegens minderjarigheid.⁶⁹ Dit is enigszins opmerkelijk als men overweegt dat al onze omringende buurlanden, inclusief België zelf, wel in dergelijke bescherming voor minderjarigen voorziet.⁷⁰

BESCHERMDE PERSONEN – Artikel 2252 Oud BW beschermt ook de categorie van de beschermde personen, voor wat betreft de handelingen waarvoor zij krachtens artikel 492/1 Oud BW onbekwaam werden verklaard. In dat geval geldt dat de schorsing optreedt wanneer de rechter aan de persoon beschermingsmaatregelen oplegt. Deze schorsing begint dus vanaf het moment van de oplegging van de beschermingsmaatregel en eindigt wanneer de maatregel wordt beëindigd.⁷¹ In deze kent Nederland wel een gelijkaardig regime.⁷²

ECHTGENOTEN – Artikel 2253 Oud BW laat het huwelijk tussen twee personen de verjaring schorsen. Volgens de rechtsleer is de reden voor het bestaan van deze bepaling het bewaren van de harmonie in het huwelijk.⁷³ Ook VAN DE VOORDE acht deze bepaling noodzakelijk opdat gehuwden niet tegen elkaar zouden procederen.⁷⁴ Deze reden is echter volgens mezelf van weinig tel. Hoewel huwelijkse harmonie uiteraard van onschatbaar belang is, is de kans dat echtgenoten tijdens het eigenlijke huwelijk andermans eigendom proberen vervreemden op grond van de verkrijgende verjaring quasi nihil. Veel

⁶⁶ Artikel 3.27 BW.

⁶⁷ J. VAN DROOGHENBROECK en M. MARCHANDISE, « Les causes d'interruption et de suspension de la prescription liberatoire. Rapport belge » in P. JOURDAIN en P. WÉRY (eds.), *La prescription extinctive. Études de droit comparé*, Brussel, Bruylant, 2010, 460.

⁶⁸ Artikel 2252 jo. 2278 Oud BW.

⁶⁹ J.H.M. TER HAAR, W.D. KOLKMAN, W.M. SCHRAMA en L.C.A. VERSTAPPEN, *Toezicht op het bewind van ouders en voogden over het vermogen van minderjarigen*, Den Haag, Boom Juridisch, 2017, 273.

⁷⁰ J. VAN DE VOORDE, *De verkrijgende verjaring: de nalatenschap van Rome heroverwogen*, Brugge, Die Keure, 2017, 363.

⁷¹ M. MARCHANDISE, « La prescription. Principes généraux et prescription libératoire » in H. DE PAGE, *Traité de droit civil belge*, Brussel, Bruylant, 2014, 234; J. VAN DE VOORDE, *De verkrijgende verjaring: de nalatenschap van Rome heroverwogen*, Die Keure, Antwerpen, 2019, 365.

⁷² Artikel 3:321, lid 1, b. Nederlands BW; J.H.M. TER HAAR, W.D. KOLKMAN, W.M. SCHRAMA en L.C.A. VERSTAPPEN, *Toezicht op het bewind van ouders en voogden over het vermogen van minderjarigen*, Den Haag, Boom Juridisch, 2017, 273.

⁷³ A. KLUYSKENS, *Beginnelsen van burgerlijk recht*, V, Zakenrecht, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1946, 141; C. LEBON, « Stuiting, schorsing en verlenging van verjaringstermijnen » in I. CLAEYS (ed.), *Verjaring in het privaatrecht. Weet de avond wat morgen brengt?*, Mechelen, Kluwer, 2005, 116; J.-FR. VAN DROOGHENBROECK en M. MARCHANDISE, « Les causes d'interruption et de suspension de la prescription libératoire. Rapport belge » in P. JOURDAIN en P. WÉRY (eds.), *La prescription extinctive. Études de droit comparé*, Brussel, Bruylant, 2010, 463.

⁷⁴ J. VAN DE VOORDE, *De verkrijgende verjaring: de nalatenschap van Rome heroverwogen*, Brugge, Die Keure, 2017, 387.

belangrijker is de fase na het huwelijk. Wanneer bijvoorbeeld net een emotievolle vechtscheiding heeft plaatsgevonden, bestaat de kans dat de gescheiden ex-partners dit nu wel trachten te bewerkstelligen. Deze redenering sluit verder aan bij mijn standpunt rond de invoering van een toepassingsgebied *ratione personae* (zie *supra*). Nederland kent niet alleen een schorsing met betrekking tot echtgenoten, ook wordt daar de verjaring tussen geregistreerde partners (lees: wettelijk samenwonenden) geschorst.⁷⁵ Dit is mijns inziens een goede situatie (zie *supra*).

EXTRA GRONDEN IN NEDERLAND – Naast de reeds vermelde gronden kent Nederland nog een reeks andere schorsingsgronden. De verjaring wordt immers ook geschorst tussen bijvoorbeeld een bewindvoerder en de rechthebbende voor wie hij het bewind voert (artikel 3:321, lid 1, c. Nederlands BW) en tussen rechtspersonen en haar bestuurders (artikel 3:321, lid 1, d. Nederlands BW). Deze genuanceerde regeling is vermeldenswaardig en kan als mogelijke inspiratie dienen bij het schrijven van boek 10 BW in België.

(b) Stuiting

ALGEMEEN – Stuiting houdt in dat de reeds verstreken periode van de termijn wordt uitgewist, zodat de verjaringstermijn volledig opnieuw moet verstrijken alvorens de verjaring kan plaatsvinden.⁷⁶ Als bijvoorbeeld persoon X te kwader trouw gedurende 29 jaar een goed heeft bezeten en de termijn wordt gestuit, moet hij opnieuw de volle 30 jaar bezitten alvorens eigenaar te kunnen worden. Onder het oude recht was er sprake van twee soorten, namelijk natuurlijke stuiting en burgerlijke stuiting.⁷⁷ De natuurlijke stuiting werd echter in 2019 hervormd tot een ‘natuurlijke schorsing’.

DE NATUURLIJKE STUITING – Het opheffen artikel 2243 Oud BW bepaalde dat het bezitsverlies gedurende meer dan een jaar de verjaring stuit. Deze bepaling werd overgenomen door artikel 3.27, tweede lid BW, behoudens dat de stuiting werd omgezet in een schorsing. De schorsingsgrond geldt enkel voor onroerende goederen.⁷⁸ Een uitgewerkt -uiteraard fictief- voorbeeld maakt duidelijk dat de afschaffing van de natuurlijke stuiting in benarde situaties kan resulteren.

Persoon B is de zoon van persoon A. Persoon Y is de zoon van persoon X. X neemt gedurende een periode vanaf 2030 tot 2055 te kwader trouw een perceel landbouwgrond op deugdelijke wijze in bezit van A. A, die eigenaar is, neemt vanaf 2055 opnieuw zijn perceel in bezit. De jaren verstrijken en wanneer A sterft, zet zijn zoon B het bezit voort op grond van de algemene rechtsopvolging. Ondertussen is ook X overleden. Zijn zoon Y neemt in 2070 het perceel landbouwgrond, waarvan B, nu eigenaar is, in bezit. In 2075 kan deze reeds een vordering instellen op grond van de verkrijgende verjaring, aangezien deze opnieuw op grond van de algemene rechtsopvolging het bezit van zijn vader kan voortzetten. Onderstaande tijdlijn visualiseert de geschetste situatie.

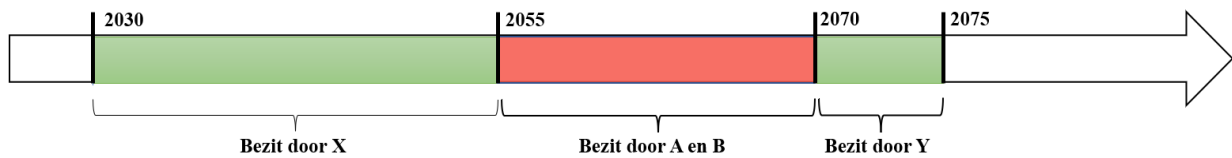
⁷⁵ Artikel 3:321, lid 1, a. Nederlands BW jo. artikel 3:321, lid 1, g. Nederlands BW.

⁷⁶ F.A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code Civil*, XV, Parijs, Videococq, 1836, 584.

⁷⁷ Oud artikel 2243 Oud BW.

⁷⁸ Artikel 3.19, §3, °4 BW jo. artikel 3.27, tweede lid BW; J. VAN DE VOORDE, “Bezit en verkrijgende verjaring” in V. SAGAERT, J. BAECK, N. CARETTE, P. LECOCQ, M. MUYLLE, A. WYLLEMAN, *Het nieuwe goederenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 179.

In dit voorbeeld is er slechts een periode van 15 jaar tussen beide inbezitnemingen gelaten,



in andere gevallen kan dit in theorie oplopen tot ettelijke decennia. Verder is het geschetste beeld om twee andere redenen volstrekt problematisch. Enerzijds omdat B redelijkerwijze niet geweten zal hebben dat X reeds gedurende 25 jaren het bezit heeft gehad van zijn perceel en Y nog maar vijf extra jaren nodig heeft om B definitief van zijn perceel te ontdoen. Anderzijds creëert de invoering van de natuurlijke schorsing de mogelijkheid om met de waarde van de wettelijk bepaalde verjaringstermijnen te spelen. Het is namelijk zo dat er in dit voorbeeld, praktisch gezien, slechts een verjaringstermijn is van vijf jaar in plaats van de wettelijke dertigjarige termijn. Vooral dit is uiterst funest en kan zelfs beschouwd worden als een discriminerend principe. Een vraag die rijst is of deze versplintering van de termijn niet in strijd is met het beginsel van voortdurend bezit zoals vermeld in artikel 3.21 BW. Het ziet er echter naar uit dat dit begrip eerder slaat op het voldoende stellen van een aantal bezitsdaden binnen een redelijke periode, eerder dan het bezitten gedurende de volledige wettelijk voorgeschreven termijn (zie *supra*).

Voor het overige is het zeer jammer dat men in de commentaren van de memorie van toelichting bij boek 3 BW geen reden geeft voor de afschaffing van de natuurlijke stuiting. Enige motivatie hierbij was wenselijk geweest, des te meer aangezien Nederland én Frankrijk, de twee rechtsstelsels waar onze wetgever destijds inspiratie heeft gehaald bij het schrijven van dit specifieke artikel (zie sectie bronnen onder titel ‘Artikel 3.27. Duurtijd voor de verkrijgende verjaring’), wel nog het systeem van de natuurlijke stuiting kennen.⁷⁹

BURGERLIJKE STUITING – In tegenstelling tot de natuurlijke stuiting, werd de burgerlijke stuiting wel volledig behouden. Artikel 2248 Oud BW regelt de burgerlijke stuiting. Dit is overigens nog steeds van kracht in ons huidige recht, aangezien de bepaling niet overgenomen in het Nieuw Burgerlijk Wetboek. Deze vorm van stuiting gebeurt via een dagvaarding voor het gerecht, bevel of aanmaning tot betaling of een beslag tegen de bezitter.⁸⁰ Volgens het Hof van Cassatie heeft een dergelijke dagvaarding stuitende werking tot op de dag van de uitspraak van het vonnis of arrest dat een einde maakt aan het geding.⁸¹ Ten slotte kan de burgerlijke stuiting ook de vorm aannemen van een wilsuiting vanwege de bezitter. Wanneer deze het recht van de uitredende eigenaar

⁷⁹ Wetsontwerp houdende invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2018-19, nr. 3348/001, 65-66.

Nederland: artikel 3:103 Nederlands BW.

Frankrijk: artikel 2271 CC.

⁸⁰ Artikel 2248 Oud BW.

⁸¹ Cass. 11 januari 1957, *Pas.* 1957, I, 523, *Arr. Cass.* 1957, 326; Cass. 24 januari 1964, *Pas.* 1964, I, 552, *RW* 1964-65, 580, *JT* 1964, 330; Cass. 19 juni 1969, *Pas.* 1969, I, 965, *Arr. Cass.* 1969, 1042, *JT* 1969, 710; Cass. 2 oktober 1981, *Pas.* 1982, I, 177, *Arr. Cass.* 1981-82, 175; Cass. 24 april 1992, *Pas.* 1992, I, 745, *Arr. Cass.* 1991-92, 801, *RW* 1992-93, 236; Cass. 13 september 1993, *Pas.* 1993, I, 688, *Arr. Cass.* 1993, 693, *JT* 1993, 841, *RW* 1993-94, 751, *TSR* 1993, 352; Cass. 30 juni 1997, *Pas.* 1997, 772, *Arr. Cass.* 1997, 732, *JTT* 1997, 437; Cass. 8 april 1999, *Rev. Not. B.* 1999, 517.

erkent, begint de termijn dus opnieuw vanaf nul te lopen. Het Hof van Cassatie verbindt hieraan de vereiste dat de wilsuiking precies en duidelijk moet vaststaan. Dit kan evenwel stilzwijgend gebeuren.⁸² De hypothese dringt zich op wanneer bijvoorbeeld persoon X als bezitter het recht van uittredende eigenaar Y erkent, en deze daarna toch de mogelijkheid krijgt om dertig jaar na de wilsuiking het goed te verkrijgen door verjaring. Dit lijkt op het eerste gezicht onrechtvaardig. De waarschijnlijkheid dat deze hypothese daadwerkelijk zou plaatsvinden is echter zeer gering.

BURGERLIJKE STUETING IN NEDERLAND – Net zoals bij de regeling rond de schorsing, is het regime rond de stuiting in Nederland gesofisticeerder dan in België. Het instellen van een eis, alsmede iedere andere daad van rechtsvervolgning van de zijde van de gerechtigde stuit de verjaring (artikel 3:316, §1 Nederlands BW, idem België). Wanneer een eis echter niet tot toewijzing leidt, dan is de verjaring slechts gestuit wanneer men een nieuwe eis instelt (en deze tot toewijzing leidt) binnen de zes maanden, nadat het geding door het in kracht van gewijsde gaan van een uitspraak of op andere wijze is geëindigd. Een ingestelde eis die niet tot toewijzing leidt stuit de verjaring nog steeds, indien het scheidsgerecht zich onbevoegd heeft verklaard.⁸³ Dit is een aanbevelenswaardige en duidelijke regeling.

Anderzijds kan de burgerlijke stuiting van de verkrijgende verjaring ook geschieden door een schriftelijke aanmaning, indien binnen zes maanden een stuitingshandeling volgt, zoals in artikel 3:316, §1 Nederlands BW omschreven (i.e. vorige alinea).⁸⁴ Dit is volgens mezelf een overbodige bepaling aangezien in beide gevallen in ieder geval een eis ingesteld moet worden. Anders dan in België, is het in Nederland niet mogelijk om middels een stilzwijgende wilsuiking de verkrijgende verjaring te laten stuiten.

D. Gevolgen: vaststelling en terugwerkende kracht

ALGEMEEN – Wanneer uiteindelijk aan alle voorwaarden is voldaan, is het belangrijk voor de bezitter dat zijn recht wordt vastgesteld om dit recht tegenwerpelijk te maken aan derden. Dit gebeurt immers niet automatisch.⁸⁵ Deze vaststelling kan gebeuren door een rechterlijke beslissing en door een rechtshandeling.⁸⁶

VASTSTELLING DOOR RECHTERLIJKE BESLISSING – In de eerste plaats kan de vaststelling van de verkrijgende verjaring geschieden door middel van een rechterlijke beslissing. Onder het oude recht was dit voor de bezitter enkel mogelijk in de hoedanigheid van verweerder.⁸⁷ Ten bate van de rechtszekerheid heeft de wetgever dit uitdrukkelijk aangepast in boek 3: sinds de hervorming is het voor de bezitter mogelijk om zowel als

⁸² Cass. 18 november 1996, *Pas.* 1996, I, 1131, *Arr. Cass.* 1996, 1060.

⁸³ Artikel 3:316, §4 Nederlands BW.

⁸⁴ Artikel 3:317, §2 Nederlands BW.

⁸⁵ P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, I, Brussel, Larcier, 2012, 175-176.

⁸⁶ Artikel 3:26, tweede lid BW.

⁸⁷ H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, *Les privilèges. Les hypothèques. La transcription. La prescription*, Brussel, Bruylant, 1957, nr. 1244; J. HANSENNE, *Les biens*, I, Luik, Faculté de droit de l'Université de Liège, 1996, nr. 479; J. VAN DE VOORDE, "Bezit en verkrijgende verjaring" in V. SAGAERT, J. BAECK, N. CARETTE, P. LECOCQ, M. MUYLLE, A. WYLLEMAN, *Het nieuwe goederenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 180-181.

eiser of als verweerder op te treden.⁸⁸ De persoon die zich op de verkrijgende verjaring wenst te beroepen kan dus vanaf nu zelf een vordering instellen.⁸⁹ Dit zal uiteraard voornamelijk voor onroerende goederen van belang zijn, overwegende dat bij roerende goederen de titel van rechtswege uit het bezit te goeder trouw voortvloeit.⁹⁰

VASTSTELLING DOOR RECHTSHANDELING – Enerzijds kan de verkrijgende verjaring verder vastgesteld worden door een eenzijdige rechtshandeling. Denk aan de uittredende eigenaar die het recht van de bezitter erkent.⁹¹ Anderzijds kan de vaststelling gebeuren in de vorm van een meerzijdige rechtshandeling. Hier gaat het over het akkoord tussen de titularis die het bezit verloren heeft en de bezitter.⁹²

RETROACTIEVE WERKING - Artikel 3.26, derde lid BW bevestigt de retroactieve werking van de verkrijgende verjaring. Eens de termijn verstreken is, wordt de verkrijger dus geacht reeds van bij aanvang van zijn bezit titularis te zijn geweest van het recht waarvan hij het bezit had.⁹³ Dit impliceert dat de zakelijke rechten die de uittredende eigenaar verleende aan een derde, niet-tegenwerpelijk zijn aan de bezitter.⁹⁴ De impact van de terugwerkende kracht met betrekking tot de vruchten en opbrengsten wordt in de volgende afdeling ruim besproken.

A. Verkrijging van vruchten en opbrengsten

ONDERSCHIED TUSSEN VRUCHTEN EN OPBRENGSTEN – Eerst is het belangrijk om het onderscheid tussen vruchten en opbrengsten te verduidelijken. De vruchten van een goed zijn datgene wat dat goed periodiek voortbrengt, zonder dat dit de substantie ervan wijzigt en ongeacht of het uit zichzelf gebeurt of als gevolg van de valorisatie ervan.⁹⁵ Daarentegen zijn opbrengsten datgene wat het goed opbrengt, maar waardoor de waarde van het goed onmiddellijk of geleidelijk wordt verminderd.⁹⁶ Overigens heeft de wetgever middels artikel 3.163 BW nog een onduidelijkheid uit de wereld geholpen: dividenden die worden uitgekeerd zonder in te teren op het kapitaal gelden als vruchten.

EIGENAAR VERSUS BEZITTER TE GOEDER TROUW – Op grond van artikel 3.54 BW komen de vruchten en opbrengsten toe aan de eigenaar van het goed. Op dit principe bestaat een belangrijke uitzondering waarnaar het voormeld artikel eveneens verwijst. Het is namelijk zo dat de bezitter te goeder trouw zowel de vruchten als de opbrengsten mag behouden die het recht dat hij bezat hem wettelijk of bij contract verleent.⁹⁷ Het is niet

⁸⁸ Artikel 3.26, tweede lid BW.

⁸⁹ P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, I, Brussel, Larcier, 2012, nr. 57; R. JANSEN, “Kan de bezitter van een onroerend goed zelf een beroep doen op de ingetreden verkrijgende verjaring?” (noot onder Vred. Westerlo 27 mei 2015), *RW* 2016-17, 513-516.

⁹⁰ V. SAGAERT, *goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2021, 1105-1106.

⁹¹ Artikel 3.26, tweede lid BW.

⁹² *Ibid.*

⁹³ J. HANSENNE, *Les biens*, I, Luik, Faculté de droit de l'Université de Liège, 1996, nr. 487; P. LECOCQ, *Manuel du droit des biens*, I, Brussel, Larcier, 2012, 191.

⁹⁴ H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, *Les privilèges. Les hypothèques. La transcription. La prescription*, Brussel, Bruylant, 1957, nr. 1282; J. HANSENNE, *Les biens*, I, Luik, Faculté de droit de l'Université de Liège, 1996, nr. 488.

⁹⁵ Artikel 3.42 BW.

⁹⁶ *Ibid.*

⁹⁷ Artikel 3.29 BW.

noodzakelijk dat de bezitter te goeder trouw een wettige titel kan aantonen. Dit impliceert dat ook iemand die het goed te goeder trouw verkregen heeft nadat het bijvoorbeeld gestolen of verloren is, rechtmatig de toepassing van artikel 3.29 BW kan bezigen.⁹⁸ Het is ten slotte belangrijk aan te stippen dat het al dan niet te goeder trouw handelen van de bezitter beoordeeld moet worden op het moment van het innen van de vruchten of opbrengsten.⁹⁹ Onder het Oud BW had de bezitter enkel recht op de vruchten, niet de opbrengsten.¹⁰⁰

BEZITTER TE KWADER TROUW – In tegenstelling tot de bezitter te goeder trouw, kan de bezitter te kwader trouw enkel de vruchten behouden. Er is sprake van een gedeeltelijke voordeelsafdracht met betrekking tot de opbrengsten van het goed ten voordele van de uittredende eigenaar.¹⁰¹ De Memorie van toelichting bij boek 3 BW spreekt van een ‘billijke afdracht’: deze vordering kan dus gezien worden als een verjaringsvergoeding.¹⁰² Het is belangrijk op te merken dat de afdracht van opbrengsten een belangrijke nuancering vormt op het principe van de retroactieve werking van de verkrijgende verjaring zoals beschreven in artikel 3.26, derde lid BW. De terugvordering van de waarde van de opbrengsten lijkt op het eerste gezicht een willekeurige vorm van verjaringsvergoeding. De mogelijkheid tot het innen van opbrengsten hangt immers af van de aard van het goed. Een duur schilderij dat men te kwader trouw verkrijgt op basis van de verkrijgende verjaring zal bijvoorbeeld niet kunnen leiden tot een voordeelsafdracht in de zin van artikel 3.29, tweede lid BW. Wanneer dergelijke vergoeding ingeval bijvoorbeeld een onroerend goed wel kan, zal het bovendien volledig van het gebruik van de bezitter afhangen of de uittredende eigenaar recht heeft op een vergoeding. Dit is onrechtvaardig potestatief. In het volgende hoofdstuk wordt dit uitgebreider besproken (zie *infra*, pagina’s 24-25).

SITUATIE IN NEDERLAND – Onze noorderburen kennen omtrent deze kwestie een ietwat benarde situatie. Daar is het namelijk zo dat de verkrijger te kwader trouw tot zelfs twintig jaar na zijn verkrijging blootgesteld kan worden aan een schadevergoedingsactie. Een dergelijke actie kan ertoe leiden dat de nieuwe eigenaar wordt veroordeeld tot een schadevergoeding of zelfs een wederoverdracht.¹⁰³ Onder het Nederlandse recht is het dus niet ondenkbaar dat X veertig jaar na de inbezitneming en twintig jaar na zijn verkrijging, nog steeds een overdracht van het goed aan Y moet doen. (Zie opnieuw *infra* pagina’s 24-25).

⁹⁸ Rb. Luik 24 december 1904, *Pas.* 1905, 117.

⁹⁹ Cass. 2 oktober 2008, *RW* 2009-2010, 617, noot J. DEL CORRAL; Cass. 17 juni 1852, *Pas.* 1853, I, 435.

¹⁰⁰ N. CARETTE, R. JANSEN, *handboek goederenrecht*, Morsel, Intersentia, 2022, 172.

¹⁰¹ Artikel 3.29, tweede lid BW; M. KRUTHOF, “De vordering tot voordeelloverdracht”, *TPR* 2011, 57; M.E. STORME, “De uitwendige rechtsgevolgen van verbintenissen uit overeenkomst en andere persoonlijke rechten: zgn. derde-medeplichtigheid aan wanprestatie, pauliana en aanverwante leerstukken” in *Het kontrakt en de derden. De externe gevolgen. De derde medeplichtigheid*, Brussel, CJB, 1995, 177.

¹⁰² Wetsontwerp houdende invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2018-19, nr. 3348/001, 72.

¹⁰³ J.E. STAKE, “The Uneasy Case for Adverse Possession”, *The Georgetown Law Journal*, 2001, 2419-2474; J. VAN DE VOORDE, E. MARAIS, B. HOOPS, “De verkrijgende verjaring door de bezitter niet te goeder trouw. Een driespraak tussen België, Nederland en Zuid-Afrika”, *TPR*, 2021, 154-155.

II. Verkrijgende verjaring te kwader trouw

INLEIDING - In een eerdere afdeling over de toepassingsvoorwaarden werd reeds de problematiek behandeld over misbruik van vertrouwen vanwege een detentor die geen schriftelijke overeenkomst sloot (met een medecontractant in familieverband). In de afdeling die daarop volgt werd een ander probleem vastgesteld: de verdwijning van de natuurlijke stuiting, waar ook verkrijgers te kwader trouw als gevolg van deze wetswijziging op slinkse wijze hun graantje kunnen meepikken. In onderstaand hoofdstuk tracht dit onderzoek ten slotte de kwade trouw te evalueren in het licht van de historische en morele grondslagen. Aan de hand van vijf onderzoekspunten overlopen we op welke manier het regime rond de verkrijgende verjaring te kwader trouw geoptimaliseerd kan worden, eventueel aan de hand van wetswijzigingen *de lege ferenda*.

A. Historische achtergrond en morele grondslagen

INLEIDING - Om de ratio legis van de rechtsfiguur optimaal te kunnen begrijpen, is het onontbeerlijk om eerst naar de (historische) bestaansredenen te zoeken. Daarom wordt de verkrijgende verjaring eerst in een korte historische context geplaatst. De eerste verschijningen van de rechtsfiguur kennen haar oorsprong in het Romeinse recht.¹⁰⁴ Daarna wordt overgegaan naar een evaluatie van de verkrijgende verjaring (te kwader trouw).

OORSPRONG IN HET ROMEINSE RECHT – De eerste codificatie van de verkrijgende verjaring stond geschreven in de wet der twaalf tafelen, die opgesteld werd in de vijfde eeuw voor Christus.¹⁰⁵ Deze wet stipuleert het volgende: ‘*Usus auctoritas fundi biennium, ceterarum rerum omnium annuus est usus.*’¹⁰⁶ Dit impliceert dat wanneer iemand de *usus* (‘gebruik’) kon aantonen voor periode van één jaar wanneer het roerende goederen betrof, dan wel twee jaar wanneer het onroerende betrof, hier het *dominium* (‘eigendom’) over verkreeg.¹⁰⁷ Deze klassieke tweedeling tussen roerende en onroerende goederen wat betreft termijn vindt men trouwens nog steeds terug in ons huidige recht (zie *supra*).

USUCAPIO EN NIEUWE VOORWAARDEN – Later, in de strikt klassiek-Romeinse periode, evolueerde deze Romeinse figuur naar de *usucapio* (letterlijk: ‘ik neem door gebruik’), waarbij de voorwaarden werden verstrengd. Niet alleen het bezit en een termijn waren

¹⁰⁴ H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civile belge*, VI, *Les biens. Deuxième partie. Les sûretés. Première partie*, Brussel, Bruylant, 1953, 1021; A. ESMEIN, *Sur l'histoire de l'usucapion*, Parijs, Larousse, 1885, 9.

¹⁰⁵ R. YARON, “reflections on usucapion”, *TRG* 1967, 193-194.

¹⁰⁶ Tafel 6.3 Wet der Twaalf Tafelen.

¹⁰⁷ W.W. BUCKLAND, *A text-book of Roman Law: From Augustus to Justinian*, Cambridge, Cambridge University Press, 1963, 241-242.

voldoende, nu moest men tevens over een *titulus*, een *fides* en een *res habilis* beschikken alvorens rechtsgeldig de eigendom over een goed te verkrijgen.¹⁰⁸

Allereerst was een geldige *titulus* ('titel') onontbeerlijk: dit betreft de rechtmatige titel die de overgedragen eigendom beheerst. Daarnaast werd de *fides* ('goede trouw') vereist ter vermindering van eigendomsovername door kwaadwillige personen. Ten slotte moest er sprake zijn van een *res habilis*. Met andere woorden: het goed moet vatbaar zijn voor verkrijgende verjaring. Dit impliceert dat gestolen en door geweld verkregen goederen uitgesloten waren van de *usucapio*.¹⁰⁹

EVOLUTIE DOOR JUSTINIANUS - Keizer Justinianus I voerde in de zesde eeuw n.C. wezenlijke veranderingen door wat betreft de hierboven vermelde *usucapio*. De rechtsfiguur van de *usucapio* kon vanaf toen immers enkel ingeroepen worden wanneer het voorwerp een roerend goed betrof. De termijn bedroeg drie jaar.¹¹⁰ Daarna kwam Justinianus met een nieuwe rechtsfiguur op de proppen, de *praescriptio longis temporis*, dewelke doelde op de verkrijging van onroerende goederen: een wettige titel en goede trouw waren hier vereist.¹¹¹ Opmerkelijk is de strikte dichotomie tussen partijen die woonachtig zijn in dezelfde provincie (*inter praesentes*) en partijen waarbij dit niet het geval was (*inter absentes*). De toepasselijke termijnen waren tien dan wel twintig jaar.¹¹² Deze tweedeling vinden we ook terug in ons Oud BW (zie *supra*). Ten slotte werd er ook een dertigjarige termijn voorzien voor onroerende goederen waarbij er in hoofde van de verkrijger enkel sprake moest zijn van goede trouw, waardoor ook gestolen goederen voorwerp konden uitmaken van de rechtsfiguur.¹¹³

OVERNAME DOOR NAPOLEON - De verwerking van de verkrijgende verjaring in de Code Civil uit 1804 werd voornamelijk geïnspireerd op het Romeinse recht met inbegrip van de wijzigingen die Justinianus eraan toevoegde.¹¹⁴ Daar ons recht -tot voor de grote hervorming in 2019- integraal werd overgenomen uit het Napoleontische Burgerlijk Wetboek, is de Romeinse erfenis zoals hierboven uiteengezet onmiskenbaar te herkennen in ons recht, niet alleen voor de hervorming, maar ook erna.¹¹⁵

DE BESTAANSREDENEN – Zoals bij vele rechtsfiguren is de belangrijkste bestaansreden voor de verkrijgende verjaring het aantal juridische conflicten tussen particulieren tot een minimum herleiden.¹¹⁶ De rechtsfiguur heeft tot hoofddoel de feitelijke toestand van een

¹⁰⁸ E. POOL, "Bezit en verkrijgende verjaring in het Romeinse recht met bijzondere aandacht voor het titelvereiste", *Ars Aequi* 2006, afl. 10, 711-718.

¹⁰⁹ R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, "Zakenrecht" Deel I.B, in *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht*, V, Antwerpen, Standaard, 1974, 980 – 984.

¹¹⁰ H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, *Les privilèges. Les hypothèques. La transcription. La prescription*, Brussel, Bruylant, 1957, 1021-1024.

¹¹¹ F. VAN NESTE, "Zakenrecht", in *Beginnelsen van Belgisch privaatrecht*, Brussel, E. Story Scientia, 1990, 312.

¹¹² G. MOUSOURAKIS, *Fundamentals of Roman Private Law*, Springer, 2014, 135-138.

¹¹³ M.D. DALLOS, « Répertoire de législation, de doctrine et de jurisprudence » Volume XXXVI, Parijs, Bureau de la jurisprudence générale, 1856, 67; J. VAN OVEN, *Leerboek van Romeins Privaatrecht*, Leiden, WG Geursen, 1948, 87.

¹¹⁴ G. BAUDRY en A. TISSIER, *Traité théorique et pratique de droit de la prescription*, XXVIII, 1905, 13-15.

¹¹⁵ Artikelen 2219 tot 2281 Code civil français 1804.

¹¹⁶ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, "Zakenrecht" in *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Standaard, 1974, I, B, 985; M. PLANIOL en G. RIPERT, *Traité pratique de droit civil français*, III, 1926, 688.

goed met de juridische toestand te vereenzelvigen.¹¹⁷ De eerste verschijningen kwamen voor in de Klassieke tijd: in periodes waar braakliggende landerijen frequent voorkwamen, bewees de verkrijgende verjaring haar nut.¹¹⁸ Het zorgde er namelijk voor dat langdurige bezitters verzekerd werden van een eigendomstitel. Op deze manier werd rechtszekerheid in het patrimonium gecreëerd. Uit het vorige hoofdstuk blijkt dat zowel Belgisch als Nederlands recht nog steeds de verkrijgende verjaring noodzakelijk achten. Aangezien het onderzoek zich voornamelijk toespitst op de behandeling van de verkrijging te kwader trouw, worden in de volgende paragrafen enkel de argumenten *pro* en *contra* de verkrijgende verjaring te kwader trouw behandeld. De *Umwertung* en de rechtszekerheid zijn de voornaamste argumenten *pro*. Het voornaamste argument *contra* is de morele verwerpelijkheid.

PRO: ERKENNING VAN DE *UMWERTUNG* – Men zegt dat de verkrijgende verjaring in essentie gericht is op het erkennen van de *Umwertung* van de legitimiteit van de uittredende eigenaar jegens de verjaringsbezitter.¹¹⁹ Concreet betekent dit dat het langdurige bezit ertoe leidt dat de belangen van de verjaringsbezitter zwaarder gaan doorwegen dan de belangen van de uittredende eigenaar. Het draagvlak voor de bescherming van de uittredende eigenaar verkleint door langdurig stilzitten, terwijl de bezitter bijvoorbeeld investeringen doet in het goed.¹²⁰ Vergelijk dit met de strafrechtelijke verjaring waar misdrijven na verloop van tijd ook niet meer strafwaardig zijn.¹²¹

PRO: RECHTSZEKERHEID – Zowel Belgische als Nederlandse rechtsleer haalt de rechtszekerheid voortdurend aan als belangrijkste verantwoording voor het bestaan van de verkrijgende verjaring: niemand mag voor eeuwig in onzekerheid gelaten worden over zijn eigendom.¹²² In ons Belgisch recht bestaat er nog geen publiciteitssysteem dat een volledig zeker eigendomsbewijs mogelijk maakt. Alleen de dertigjarige verkrijgende verjaring brengt een onaantastbaar bewijs tot stand.¹²³ De bezitter te kwader trouw volledig uitsluiten van de verkrijgende verjaring riskeert als gevolg hiervan het systeem van het eigendomsbewijs op een steile helling te plaatsen, wat een zware kaakslag zou betekenen voor de rechtszekerheid van het goederenverkeer.¹²⁴

¹¹⁷ Cass. fr. 12 oktober 2011, *Bull.* 2011, nr. 170; J. KOKELENBERG, “Zakenrechtelijke mystiek: bezit, detentie en het mirakel van titelomzetting”, *TBBR* 2015, 410-411; M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht, La déchéance*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 196.

¹¹⁸ V. SAGAERT, “De verkrijgende verjaring van onroerende goederen herbezocht. Een aanzet tot het debat over het verjaringsrecht” *RW* 2006-07, 1582.

¹¹⁹ J. VAN DE VOORDE, *De verkrijgende verjaring: de nalatenschap van Rome heroverwogen*, Brugge, Die Keure, 2017, 43-44.

¹²⁰ J. VAN DE VOORDE, *De verkrijgende verjaring: de nalatenschap van Rome heroverwogen*, Brugge, Die Keure, 2017, 58.

¹²¹ A. COLLIN, *Pour une conception renouvelée de la prescription*, Paris, Lextenso, 2010, 560.

¹²² België: F.A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, 590; R.-T. TROPLONG, A. DELEBECQUE, *Commentaire sur la prescription*, 8-9; F.I. DUNOD DE CHARNAGE, *Traité des prescriptions*, 3; H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, *Les privilèges. Les hypothèques. La transcription. La prescription*, Brussel, Bruylant, 1957, 1150-1151.

Nederland: J.E. JANSSEN, *Bezit te kwader trouw, verkrijgende en bevrijdende verjaring*, Boom juridische uitgevers, 2011, 255; M.W.E. KOOPMANN, *Monografieën B14, Bevrijdende verjaring*, Deventer, Kluwer, 2010, 21; W.H.M. REEHUIS en A.H.T. HEISTERKAMP, *Pitlo, Deel 3, Goederenrecht*, nr. 331.

¹²³ Artikel 3.52 BW.

¹²⁴ A.-L. VERBEKE en J. BYTTEBIER, “Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid”, *RW* 1997-98, 1121; J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten. Rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht* (Leuven: doctoraal proefschrift KUL

CONTRA: MORELE VERWERPELIJKHEID – Door sommige mensen, veelal leken, wordt de verkrijgende verjaring gepercipieerd als landjepik, en in geval van roerende goederen dus simpelweg diefstal. Men is van mening dat deze diefstal niet nog eens beloond moet worden met een eigendomsverkrijging. Deze beloning kan ook een prikkel vormen om net actief te trachten andermans goederen te bezitten teneinde deze eigendomsverwerving te verwezenlijken.¹²⁵ De praktijk leert echter dat de aanzet tot rechtsschending van kleine aard is.¹²⁶ Het is uiteraard wel moeilijk te ontkennen dat de verkrijgende verjaring soms enorme vermogensverschuivingen kan veroorzaken die dus volgens de huidige wetgeving volledig legitiem zijn op basis van de toepassing van de verkrijgende verjaring. Per hypothese kan een individu ongewild op die manier eigendommen verliezen, e.g. bouwgrond, ten belope van honderdduizenden euro's.

B. Probleemstelling

EEN BIJZONDERE CATEGORIE VAN UITTREDENDE EIGENAARS? – De bovenstaande paragrafen maken duidelijk dat de verkrijgende verjaring een afweging is van verschillende argumenten. Echter leert de praktijk ons dat de uittredende eigenaar soms de kans (redelijkerwijze) niet heeft om tijdig bezitsdaden te stellen waardoor de bezitsverkrijger mateloos wordt bevoordeeld. Zo toont een interessant empirisch Nederlands onderzoek aan dat de verkrijgende verjaring het vaakst voorkomt met betrekking tot een verschoven perceelsgrens.¹²⁷ Andere auteurs merken op dat het een schrikbeeld moet zijn voor musea dat een dief zich na de verstrijking van de termijn van de verjaring het gestolen schilderij aanbiedt en beleefd vraagt of het museum geïnteresseerd zou zijn om het terug te kopen.¹²⁸ Een derde intriest voorbeeld kan men vinden in de rechtspraak:

A stierf in 1787 en liet toen dochter B en kleindochter C na. A had een testament opgesteld waarin ze haar dochter onterfde en haar kleindochter tot algemeen legataris maakte. Blijkbaar was de kleindochter nooit ingelicht over het testament, net zo min als de dochter. In 1787 had de dochter dus de nalatenschap in bezit genomen. De dochter nam pas in 1809 kennis van het testament. Toen was dus nog maar 22 jaar verstreken. Aangezien ze niet kon lezen, had ze het testament voorgelegd aan een buur, die zodoende op de hoogte was van de zaak en zijn vrouw erover vertelde. Hij zegde evenwel toe om te zwijgen omdat de dochter beloofde om in haar eigen testament alles recht te zetten. In 1836 maakte ze dan haar testament op, maar liet ze het volledige beschikbare deel na aan haar jongste dochter

2006), 193; F. VAN NESTE, *Zakenrecht. Boek I. Goederen, bezit en eigendom*, Brussel, Story-Scientia, 1990, 315; M. VAN MOLLE, "La preuve de la propriété immobilière, l'opposabilité du titre et la double vente", *Rev.fac.dr.Ulg.* 2015, 50; A. SALVE, "La distinction des biens et la propriété immobilière. Chronique de jurisprudence 2001-2008", in P. LECOCQ, *Chronique de jurisprudence en droit des biens*, Luik, Anthemis, 2008, 62.

¹²⁵ Vred. Herzele 26 juni 1935, *RW* 1935-36, kol. 306; R.-T. TROPLONG, A. DELEBECQUE, *Commentaire sur la prescription*, 516; F. LAURENT, *Principes de droit civil français*, 392.

¹²⁶ A.C. VAN SCHAICK, *Rechtsgevolgen en functies van bezit en houderschap*, Deventer, Kluwer, 2014, 123.

¹²⁷ B. HOOPS, "Het ene hek is het andere niet: Hoe de omgeving van grond en zijn eigenaar het bezitsvereiste in verjaringszaken inkleuren", *WPNR* 2017, 1045-1053.

¹²⁸ R. KLOMP, "Dieven met geduld. Over verkrijgende verjaring te kwader trouw", *BW-krant Jaarboek* 2000, 59; W.J. ZWALVE, "What a Condition would Men be in! (Three Cases on Prescription and Adverse Possession)", *Stellenbosch Law Review* 2005, 341.

(andere dochter dan C). Daarop vertelde de vrouw van de buur aan de erfgenamen van de feitelijk onderfde algemene legataris over het testament. De erfgenamen stelden in 1837 een revindicatie in. Ze riepen in dat het bezit van de dochter aangetast was door bedrog in de vorm van haar belofte om de zaak in haar testament recht te zetten. In essentie riepen ze een exceptie van verzwaarde kwade trouw in. In eerste aanleg kregen ze gelijk. In hoger beroep werd het vonnis hervormd omdat de dertigjarige verkrijgende verjaring geen goede trouw vereist. Zelfs het gepleegde bedrog was irrelevant.¹²⁹

C. Zoektocht naar oplossingen

VIJF ONDERZOCHE ZAKEN –Dit werk onderzoekt vijf punten met betrekking tot de verkrijgende verjaring te kwader trouw. In zowel het geval van de verschoven perceelsgrens, als het bedrieglijk ontkennen van het testament had (1) de uittredende eigenaar mogelijk de kans niet om bezitsdaden te stellen omdat hij redelijkerwijze niet kon weten dat er een situatie te kwader trouw aan de gang was. De voorbeelden tonen aan dat de problematiek zich kan voordoen bij zowel roerende als onroerende goederen. Daarnaast werd er in het eerste hoofdstuk bovendien ook al gewag gemaakt van (2) een familielid dat te kwader trouw in de gedaante van detentor zonder schriftelijk contract een goed bedrieglijk kan ontnemen (zie *supra*). Vervolgens deed (3) de combinatie tussen de afschaffing van de natuurlijke stuiting en de rechtsopvolging hypothetisch verwerpelijke situaties opleveren (zie *supra*). Daarnaast blijkt (4) de vermogensafdracht van opbrengsten volgens artikel 3.29, tweede lid BW op het eerste gezicht niet bijster rechtvaardig (zie *supra*, pagina 18). Ten slotte wordt kort bekeken of het (5) aanpassen van de wettelijke verjaringstermijnen zin heeft. Deze afdeling zoekt naar oplossingen voor bovenstaande vijf punten (waarvan er enkele in het vorige hoofdstuk al werden uitgewerkt).

DE ONWETENDE UITTREDENDE EIGENAAR (1) – Bij de situaties geschetst op pagina 22 kon de uittredende eigenaar niet weten dat zijn eigendom voorwerp was van een lopende verjaringstermijn. Vaak wordt het argument opgeworpen dat de verkrijgende verjaring een sanctie is voor het stilzitten van de uittredende eigenaar.¹³⁰ Dit argument houdt in dit voorbeeld echter geen steek. De uittredende eigenaar kreeg de kans niet om bezitsdaden te stellen terwijl zijn goed met bedrieglijk oogmerk vervreemd werd. De vraag rijst of deze categorie van uittredende eigenaars daarom een bijzondere bescherming dient te genieten. Dit werk meent van niet: zowel het argument van de *Umwertung* als van de rechtszekerheid wegen hier zwaarder. Wanneer na dertig jaar de oorspronkelijke eigenaar niet eens wist dat hem onrecht werd aangedaan, valt moeilijk vol te houden dat deze zelfs nog maar enig belang had bij de rechtmatige teruggave van de bedrieglijk ontnomen goederen. Ten dienste van de rechtszekerheid is het daarom beter dat de goederen eigen blijven aan de verjaringsbezitter. De situatie zoals deze nu van toepassing is blijft dus de meest optimale. Het blijft wel rechtvaardig om een vergoedingsregeling van toepassing te laten zijn op deze mensen, net zoals ten nadele van alle verjaringsbezitters te kwader

¹²⁹ Agen 27 april 1839, opgenomen in D. DALLOZ en A. DALLOZ, *Jurisprudence générale*, nr. 840.

¹³⁰ T.W. MERILL, “Property Rules, Liability Rules, and Adverse Possession”, *Northwestern University Law Review* 1984-1985, 1130.

trouw momenteel geldt op basis van artikel 3.29, tweede lid BW (al pleit dit werk voor een hervorming, zie *infra*).

HET FAMILIELID ALS DETENTOR (2) – Op pagina's 4-5 besprak dit werk reeds uitgebreid de suggestie van de invoering van een toepassingsgebied *ratione personae*. Op deze plek volstaat het dan ook te verwijzen naar die passage. Belangrijk is dat in Nederland reeds een ruimere bescherming geldt voor verschillende categorieën personen die in een bijzondere vertrouwensrelatie zitten, dit in de vorm van een schorsingsgrond. Dit onderzoek neemt geen voldoende genoegen met de huidige stand van wetgeving en pleit voor de invoering van een personeel toepassingsgebied. Dit reikt dus nog verder dan de Nederlandse schorsingsgrond.

AFSCHAFFING VAN DE NATUURLIJKE STUITING (3) – Voor de kwestie van de natuurlijke stuiting verwijzen we naar pagina 14. Van belang is dat door een cumul van twee termijnen, die verspreid zijn over de tijd, de bezitter op grond van de rechtsopvolgingstheorie soms al na een opvallend korte periode de verkrijgende verjaring kan inroepen. Het is bovendien niet duidelijk waarom de wetgever de natuurlijke stuiting zou hebben afgeschaft. Daarom pleit dit werk dan ook voor het opnieuw invoeren van de natuurlijke stuiting binnen het leerstuk van de verkrijgende verjaring.

DE HUIDIGE VERGOEDINGSREGELING (4) – Sinds de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek heeft de wetgever ruimte gemaakt voor een bepaalde vergoedingsregeling waardoor enkel de bezitter een vergoeding verschuldigd is aan de uittredende eigenaar ten belope van de waarde van de opbrengsten (niet de vruchten).¹³¹ Voor de invoering van het NBW bestond dergelijke regeling niet.¹³² Op pagina 18 werd reeds kort het principe van deze voordeelsafdracht besproken (zie *supra*). Problematisch is dat de vergoeding zich beperkt tot de opbrengsten. De rechtsleer geeft als klassieke voorbeelden hiervan: het ontginnen van mijnen en groeven, het exploiteren van een olie- of gasveld, het kappen van hoge bomen enzovoort.¹³³ Het moge meteen duidelijk zijn dat het toepassingsgebied hiervan bijzonder klein is en zelden toegepast zal kunnen worden: afhankelijk van de aard van het goed kan er sprake zijn van een vergoedingsregeling. Bovendien hangt het volledig van de bezitter af of die vergoeding er komt: wanneer hij pas na de verjaring begint met de opbrengsten te innen heeft de uittredende eigenaar geen recht op enige vergoeding. Deze regeling is volledig willekeurig en onrechtvaardig. Volgende paragrafen trachten een algemene regeling voorop te stellen die altijd van toepassing is.

EEN NIEUWE VERGOEDINGSREGELING: MOSTERD HALEN IN NEDERLAND? – Het opstellen van een mogelijke vergoedingsregeling is al vaker het onderwerp geweest van een onderzoek over de verkrijgende verjaring. De Hoge Raad erkende dat een schadevergoeding mogelijk is indien de verkrijger te kwader trouw handelt.¹³⁴ Naar mijn mening schiet deze Nederlandse vergoedingsregeling op drie punten tekort: enerzijds werd de hoogte van het bedrag van de toekenning van de vergoeding onder de volledige

¹³¹ Artikel 3.29, tweede lid BW.

¹³² J. VAN DE VOORDE, E. MARAIS, B. HOOPS, "De verkrijgende verjaring door de bezitter niet te goeder trouw. Een driespraak tussen België, Nederland en Zuid-Afrika", *TPR*, 2021, 154-155.

¹³³ N. CARETTE, R. JANSSEN, *handboek goederenrecht*, Morsel, Intersentia, 2022, 136.

¹³⁴ HR 24 februari 2017, [deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2017:309](https://rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2017:309), ro. 3.7.4.

soevereiniteit van de rechter geplaatst. Deze marge is te ruim: een degelijk wettelijk kader moet hier rechtszekerheid scheppen. Ten tweede is in Nederland de wederoverdracht van het goed mogelijk: volgens mijn mening zou iemand die dertig jaar heeft stilgezeten niet beloond mogen worden met het opnieuw verkrijgen van dit goed. Een voortdurend pingpongspel tussen bezitter en eigenaar moet vermeden worden, dit opnieuw ten dienste van de rechtszekerheid. Ten slotte is in het slechtste geval de toekenning van een schadevergoeding of wederoverdracht mogelijk tot twintig jaar na de eigendomsovergang ten gunste van de verjaringsbezitter. Onder het Nederlandse recht is het dus niet ondenkbaar dat X veertig jaar na de inbezitneming en twintig jaar na zijn verkrijging, nog steeds gehouden wordt tot een overdracht van het goed aan Y. Dit is onredelijk, zelfs wanneer het voorwerp van de vergoeding een geldsom is. Deze termijn is mijns inziens veel te lang.

DE PERFECTE VERGOEDINGSREGELING? – Is een bepaalde vergoedingsregeling de perfecte oplossing? Drie belangrijke argumenten pleiten in ieder geval in het voordeel ervan. Ten eerste wordt de financiële schade die de uittredende eigenaar onvrijwillig lijdt door de verjaringsbezitter, ongedaan gemaakt. Dit verhoogt ook de legitimiteit van verkrijgende verjaring. Ten tweede verkleint de dreigende betaling van schadevergoeding de prikkel om andermans grond in bezit te nemen.¹³⁵ Een derde niet te onderschatten voordeel van de vergoedingsregeling is dat zij de rechter een tussenoplossing ter beschikking stelt die de drang wegneemt om de voorwaarden voor verkrijgende verjaring ten behoeve van de eigenaar streng uit te leggen.¹³⁶ Doordat de drempel verkleint zal de rechter dus met andere woorden de neiging hebben om sneller de verkrijgende verjaring uit te spreken wat enerzijds de rechtszekerheid vergroot en anderzijds de mogelijkheid creëert dat de uittredende eigenaar toch nog kan genieten van een compensatie.

CONCREET VOORSTEL - Hoe moet een wettelijke bepaling inzake een vergoedingsregeling er dan uitzien? Dit kan relatief eenvoudig geschieden. Vele voorstellen van nare en gecompliceerde vergoedingsregelingen doen de ronde. Dit werk stelt inpassing van volgende bepaling in de wet voor: 'De rechter kan ten gunste van de uittredende eigenaar een vergoeding in geld toekennen die verschuldigd is door verjaringsbezitter wanneer deze te kwader trouw heeft gehandeld, ten belope van 0% tot 50% van de waarde van het goed. Deze vordering dient ingesteld te worden door de uittredende eigenaar binnen drie jaar na de vaststelling van de verkrijgende verjaring.'

EVALUATIE VAN DE BEPALING – In tegenstelling tot het Nederlands model wordt er wel soevereiniteit aan de rechter gelaten, maar niet overmatig veel. Soevereiniteit is wel noodzakelijk omdat de verhoudingen van het belang dat respectievelijk de uittredende eigenaar en de verjaringsbezitter hebben niet in alle gevallen gelijk zijn. Enige speelruimte voor de rechter om in het licht van deze overweging te oordelen is dus aangewezen. Wanneer dus bijvoorbeeld het belang van de verjaringsbezitter uitzonderlijk groot is geworden, kan de rechter beslissen dat deze geen schadevergoeding verschuldigd is.

¹³⁵ T.J. MICELI en C.F. SIRMANS, "An Economic Theory of Adverse Possession", *International Review of Law and Economics* 1995, 165.

¹³⁶ T.W. MERRILL, *Northwestern University Law Review*, 1984-1985, 1153.

Een wederoverdracht is zoals hierboven vermeld ongewenst. Ook een relatief korte termijn van drie jaar in plaats van twintig jaar zoals in Nederland laat toe om de verjaringsbezitter niet te lang in het duister te laten tasten met betrekking tot zijn vermogen.

AANPASSING VAN DE TERMIJN? (5) – Het verstrijken van de termijn is een essentiële voorwaarde voor de verkrijgende verjaring. Door het verstrijken hiervan is het aannemelijk dat het belang van de bezitter groter is geworden dan deze van de uittredende eigenaar (zie *Umwertung*, *supra*, pagina's 20-21).¹³⁷ De termijnlengte die de wetgever destijds heeft vastgesteld, is inherent willekeurig, en stamt zelfs af van de periode van Justinianus (zie *supra*, pagina's 19-20).¹³⁸ Is het wel legitiem om de tien- en dertigjarige termijnen die meer dan 1500 jaar geleden werden vastgelegd nog steeds te hanteren in ons huidige bestel, overwegende de veranderende tijdsgeest en de moderne maatschappij? Rationeel bekeken wellicht niet, maar er zijn ook weinig redenen om aan te nemen dat een andere termijn beter zou zijn. Teneinde de rechtszekerheid hoog te houden lijkt het optimaal om de duurlengte van de termijnen gelijk te houden. Een wetswijziging lijkt hier ongewenst.

III. Besluit

Het staat buiten kijf dat de figuur van de verkrijgende verjaring al eeuwen voer voor discussie is tussen privatisten. Het staat nog meer boven alle twijfel verheven dat er geen perfecte oplossing voorhanden is om de rechtsfiguur te vervolmaken. Dit werk tracht deze perfectionering dan ook allerm minst te bewerkstelligen. Eerder betreft het speerpunt van dit werk wel de belangrijke discussie en kritiek over de verkrijgende verjaring (met betrekking tot de kwade trouw) op een wetenschappelijk verantwoorde manier te bezigen teneinde subtiele wijzigingen als suggestie uiteen te zetten. Voornamelijk het nastreven van de perfectie van de intrigerende rechtsfiguur is immers de beste stap in de goede richting.

Allereerst heeft dit onderzoek getracht de wezenlijke verschillen tussen oud en nieuw goederenrecht bloot te leggen met betrekking tot de verkrijgende verjaring. Er kan geconcludeerd worden dat de belangrijkste wijzigingen betrekking hebben op de termijnen. Zo werd de twintigjarige termijn afgeschaft, werd de gemeenrechtelijke verjaringstermijn van dertig jaar naar tien jaar verschoven en werd de tienjarige termijn ook toepasselijk gemaakt op roerende goederen. Ook werd de natuurlijke stuiting afgeschaft, wat in dit werk wordt betreurd. Ten slotte is een belangrijk verschil in tegenstelling tot het oude regime de intrede van de vaststellingsvordering met betrekking tot de verkrijgende verjaring. Dit was wel een zeer solide initiatief van de wetgever. Overwegende het voorgaande kan besloten worden dat de wetgever een gunstiger regime ambieerde en doorvoerde ten voordele van de verkrijgende bezitter. Dit hoeft niet negatief onthaald te worden: het kan de rechtszekerheid en de rechtsvrede namelijk bevorderen.

¹³⁷ J. VAN DE VOORDE, *De verkrijgende verjaring: de nalatenschap van Rome heroverwogen*, Brugge, Die Keure, 2017, 254.

¹³⁸ J. CARBONNIER, « Notes sur la prescription extinctive », *RTD civ.* 1952, 171.

Daarnaast werd het Belgisch recht met Nederlands recht vergeleken. Men kan niet duidelijk besluiten dat het Nederlandse regime gunstiger dan wel minder gunstig is voor de uittredende eigenaar noch voor de verkrijger. Wel werden enkele belangrijke verschillen opgemerkt. Zo bedraagt de termijn voor de verkrijging te kwader trouw slechts twintig jaar in tegenstelling tot de dertigjarige termijn in België (gunstiger voor verkrijger). Ook de mogelijkheid tot schadevergoeding is uitgebreider en omvangrijker in Nederland (gunstiger voor uittredende eigenaar). Voornamelijk de genuanceerde regeling rond de schorsingsgronden in Nederland lijkt een interessant verhaal en potentieel gunstige inspiratie voor België.

Ten slotte werd gezocht naar oplossingen voor de soms onrechtvaardige toepassing van de verkrijgende verjaring te kwader trouw. Onder meer werd een schets gemaakt van hoe een nieuw toepassingsgebied *ratione personae* en een vergoedingsregeling ten voordele van de uittredende eigenaar eruit zouden kunnen zien. De huidige recent ingevoerde vergoedingsregeling lijkt immers te willekeurig en weinig omvangrijk.

Is aan ons een gemiste kans voorbij gegaan om de verkrijgende verjaring te kwader trouw te optimaliseren? Het meest voor de hand liggende antwoord op deze vraag is wellicht dat de wetgever relatief terughoudend is omgesprongen met de hervorming van het verjaringsrecht, al dient men uiteraard te allen tijde in het achterhoofd te houden dat de complexe rechtsfiguur een delicate afweging blijft tussen vele, omvangrijke en parallel op elkaar staande belangen.