

VvE: Eigenaar van kruipruimte door verjaring?



Eerder besproken wij al de situatie waarin een appartementsrechtgever een bestaande kruipruimte wil uitgraven om er bijvoorbeeld een volwaardige kelder van te maken. Maar wat als een vorige eigenaar zijn kelderruimte heeft vergroot door het toevoegen van een bestaande kruipruimte en de VvE 25 jaar heeft nagelaten hier tegen op te treden? Kan een appartementsrecht worden vergroot door verjaring? In deze blog beschrijven wij een praktijkcasus waarin deze kwestie speelde en bespreken vervolgens het oordeel van de rechtbank.

Casus

Een koper heeft een appartement gekocht met bijhorende kelderruimte. De vorige eigenaar heeft de kelderruimte vergroot door een doorgang te creëren naar de ondergelegen kruipruimte. De kruipruimte behoort oorspronkelijk tot de gemeenschappelijke ruimte van de VvE. Volgens de vorige eigenaar heeft de VvE er 25 jaar lang nooit een probleem van gemaakt dat hij deze kruipruimte als bergruimte heeft gebruikt. Hij is er dan ook van overtuigd dat deze ruimte door verjaring zijn eigendom is geworden. De koper daarentegen vindt het netter om de VvE aan te schrijven en stelt voor om de ruimte van de VvE te kopen. Navraag bij de burens had hem geleerd dat de VvE in soortgelijke gevallen zonder problemen gemeenschappelijke delen had verkocht.

De koper komt echter van een koude kermis thuis. De VvE weigert hem de kruipruimte te verkopen. Bovendien wordt hem gevraagd de kruipruimte binnen twee weken leeg op te leveren. De koper voldoet niet aan het verzoek van de VvE en verweert zich vervolgens met de stelling dat de betreffende kruipruimte door verjaring onderdeel is geworden van zijn appartementsrecht.

Verjaring

Hoewel hier nog wel wisselend over wordt gedacht kan door verjaring een gemeenschappelijk gedeelte van de VvE in principe overgaan naar een privégedeelte van een afzonderlijke appartementseigenaar. Hierbij is vereist dat de appartementseigenaar zich gedurende een bepaalde periode feitelijk gedraagt alsof hij de eigenaar is van het gemeenschappelijk gedeelte en de VvE zich ervan bewust is dat de verjaringstermijn is gaan lopen. Voorts dient deze periode onafgebroken te zijn. Hoe lang deze periode dient te duren voordat er sprake is van verjaring hangt af van het geval.

In de bovenstaande casus kunnen er in beginsel twee vormen van verjaring van toepassing zijn; verkrijgende verjaring of bevrijdende verjaring. Van verkrijgende verjaring is sprake als iemand een onroerend goed 10 jaar lang onafgebroken te goeder trouw in bezit heeft gehad. Je bent alleen te goeder trouw als je niet had kunnen weten dat het goed in kwestie niet jouw eigendom was. Omdat eigendom van onroerend goed in Nederland is vastgelegd in het kadaster is deze vorm van verjaring zeldzaam. Is er geen sprake van goede trouw dan is een termijn van 20 jaar van onafgebroken bezit vereist voordat degene die zich het onroerend goed heeft toegeëigend zich wettelijk eigenaar mag noemen. Dit bezit kan overigens worden onderbroken indien de VvE tijdig kenbaar maakt niet in te stemmen met de inbezitname.

Uitspraak rechtbank

[De rechtbank](#) nam in ogenschouw dat de VvE niet op de hoogte was gebracht van de ingebruikname van de kruipruimte door de vorige eigenaar. Deze eigenaar heeft vanuit zijn eigen kelderruimte eigenhandig een doorgang gecreëerd die niet viel waar te nemen door de VvE. Als er geen sprake is van openbaar bezit gaat de verjaringstermijn pas lopen op het moment dat de VvE op de hoogte is gebracht van de situatie, aldus de rechtbank. Er was in dit geval geen reden om aan te nemen dat de VvE al eerder op de hoogte was geraakt van de ingebruikname van de kruipruimte. Dat een buurtbewoner kon bevestigen dat de vorige eigenaar deze doorgang daadwerkelijk al 25 jaar in gebruik had doet daar niet aan af nu daarmee niet de VvE per se op de hoogte was. Het oordeel van de rechtbank is derhalve dat er geen sprake is van verjaring. De kruipruimte blijft eigendom van de VvE.

Conclusie

Hoewel het in dit geval anders uitpakte kan uit deze uitspraak wel worden herleid dat het eigendom van een gemeenschappelijke ruimte in principe over kan gaan op een afzonderlijke appartementseigenaar door verjaring. Het is voor een VvE dus van belang tijdig te reageren indien zij op de hoogte raakt van ingebruikname van een gemeenschappelijke gedeelte. Voor een appartementseigenaar die een beroep wil doen op verjaring kan het verstandig zijn om de

nieuwe situatie in de splitsingsakte op te laten nemen om latere discussies te voorkomen. Dat zeggende blijkt uit deze casus dat je slapende honden soms maar beter niet wakker kunt maken. Ze zouden wel eens kunnen gaan bijten.

Heeft u vragen over verjaring binnen het appartementsrecht of zoekt u advies bij een soortgelijke situatie? Neemt u dan vrijblijvend contact op met M2 Advocaten.

Advocaat [Marius Rijntjes \(rijntjes@m2advocaten.nl\)](mailto:rijntjes@m2advocaten.nl)