

# Verkrijging van het recht van grondhuur door verjaring

Shiraniedevie R. Bhoelai\*

## 1 Inleiding

In Suriname zijn domeingronden onder drie zakelijke rechten uitgegeven, namelijk het recht van allodiaal eigendom en erfelijk bezit, het recht van erfpacht en het recht van grondhuur. Het hedendaagse grondbeleid is gebaseerd op de in 1982 ingevoerde landhervormingsdecreten, waarvan de essentiële, het Decreet Beginselen Grondbeleid en het Decreet Uitgifte Domeingrond zijn. Sedert 1 juli 1982 kunnen burgers domeingronden alleen onder de zakelijke titel van grondhuur verwerven.<sup>1</sup> Het uitgangspunt bij de uitgifte van domeingrond is het zogenoemde domeinbeginsel.<sup>2</sup> In 1982 heeft het domeinbeginsel binnen het Surinaamse zakenrecht, een wettelijke grondslag gekregen. Volgens de memorie van toelichting op artikel 1 lid 1 van het Decreet Beginselen Grondbeleid houdt dit beginsel in dat *“alle grond domein van de Staat is, voorzover niet door bijzondere personen (natuurlijke of rechtspersonen) rechten daarop worden bewezen.”* Dit betekent dat burgers niet zonder meer bevoegd zijn onbeheerde gronden waarop geen rechten kunnen worden bewezen, in gebruik en bezit te nemen. Immers komt het in de Surinaamse praktijk regelmatig voor dat burgers volledig genot hebben over domeingronden oftewel deze jarenlang onderhouden en er beheersdaden op uitvoeren zonder over een rechtsgeldige titel te beschikken.

Op de website van de Surinaamse rechtspraak is een uitspraak van het Hof van Justitie gepubliceerd die, onder meer, betrekking heeft op het leerstuk van verkrijgende verjaring.<sup>3</sup> De partijen in deze zaak zijn de N.V. Ansoe, rechtens geheten De N.V. Nieuwe Houtonderneming Ansoe, als appellante en De Stichting Missile en de Staat Suriname, met name het Ministerie van Natuurlijke Hulpbronnen, als geïntimeerden. De feiten in deze zaak zijn korthedshalve als volgt. Ansoe had in 1959 en in 1963 percelen in erfpacht verkregen. In de afgelopen jaren heeft zij ook activiteiten ontplooid op het perceel dat naast of achter het in erfpacht uitgegeven percelen lag. Zij had op die percelen barakken en houtblokken geplaatst. Volgens Ansoe was zij zich er niet van bewust dat zij op gronden naast de percelen activiteiten ontplooid; zij ging ervan uit dat zij activiteiten ontplooid op de gronden die aan haar in erfpacht waren toegewezen. In het jaar 2000 heeft de Staat Ansoe aangesproken op het verrichten van activiteiten op de percelen die niet aan haar waren uitgegeven en op 24 mei 2000 heeft de Stichting het perceel waarop Ansoe activiteiten

\* Mr. Shiraniedevie R. Bhoelai is als advocaat-stagiaire verbonden aan Naarendorp Advocaten.

1 Memorie van Toelichting op het Decreet Beginselen Grondbeleid; Verbruggen 2021; Jadnanansing 2017.

2 Kraan 2015, p.10.

3 <https://rechtspraak.sr/sru-hvj-2021-2/> (geraadpleegd op 2 februari 2023).

ontplooid in grondhuur verkregen. Ansoe had in eerste aanleg op grond van onrechtmatige daad, schadevergoeding gevorderd van de Stichting en de Staat. De vordering was door de kantonrechter afgewezen. De vraag die door het Hof in het onderhavige geding is beantwoord, is of Ansoe rechtmatig of onrechtmatig het perceel occupieerde, dan wel op het perceel barakken of houtblokken plaatste.

Het Hof heeft in deze overwogen dat ten tijde van de aanvraag van de Stichting en het onderzoek door de adviserende organen, geen kennis bestond van het standpunt van Ansoe dat zij eigenlijk aanspraak zou maken op het perceel, vanwege het gebruik danwel vanwege verjaring, waardoor niet gesteld kan worden dat de Staat onrechtmatig heeft gehandeld jegens Ansoe door het perceel uit te geven. Ansoe heeft haar standpunt pas na de uitgifte bekend gemaakt, waardoor de Staat geen onrechtmatig handelen verweten kan worden.<sup>4</sup>

In het hiervoor besproken vonnis is het leerstuk van verkrijgende verjaring van het zakelijk recht van grondhuur aan de orde gekomen en is het beroep op verkrijging van het recht van grondhuur door verjaring niet gehonoreerd. Om deze reden behandelt dit artikel de mogelijkheid om het recht van grondhuur te verkrijgen middels (verkrijgende) verjaring. Het doel van deze bijdrage is om inzicht te geven in de verkrijging van het zakelijk recht van grondhuur door verjaring en hoe men hier pragmatisch mee kan omgaan. In paragraaf 2 wordt de figuur van verkrijgende verjaring beschreven; in paragraaf 3 wordt nagegaan welke eisen voor een rechtsgeldig beroep op verjaring gelden. In paragraaf 4 worden enkele Surinaamse vonnissen besproken. Tenslotte wordt in de laatste paragraaf de conclusie gevormd.

## 2 De figuur van verkrijgende verjaring

Het Surinaams recht kent twee vormen van verjaring, namelijk de acquisitieve verjaring, die als een middel wordt beschouwd om iets te verkrijgen en de extinctieve verjaring die als een middel wordt beschouwd om van een verplichting bevrijd te worden.

Verkrijgende verjaring strekt ertoe om aan iemand die aanvankelijk alleen het bezit van een goed heeft, door tijdsverloop rechten over het goed te verschaffen.<sup>5</sup> De figuur van verjaring heeft onder andere een helende functie, waardoor iemand die onder de veronderstelling leeft rechthebbende te zijn geworden van een goed, terwijl daarvan vanwege een gebrek geen sprake is, door tijdsverloop daar toch rechthebbende van wordt. Hiermee zijn de feiten en het recht op elkaar aangesloten en wordt de rechtszekerheid gediend. Bovendien speelt de bewijsfunctie ook een rol bij de verjaringsregeling. Deze komt tot uiting wanneer het eigendomsrecht slechts als volledig bewijs zou gelden, indien aangetoond wordt dat de rechtsvoorgangers, rechtsgeldig over dat recht hebben beschikt, hetgeen in veel gevallen praktisch niet mogelijk is.<sup>6</sup>

De bezitter te goeder trouw die een onroerend goed krachtens een wettige titel onder zijn macht heeft kan door een tijdsverloop van twintig jaren aanspraak ma-

4 Vonnis van 3 december 2021 bekend onder G.R. no. 15022.

5 Asser/Kramer & Verhagen 2022.

6 van der Plank & Witting 2015; Smelt 2017.

Shiraniedevie R. Bhoelai

ken op het onroerend goed. Het recht kan ook ontstaan door verloop van dertig jaren zonder het vereiste om de titel van verkrijging aan te tonen.<sup>7</sup> Het begrip onroerend goed in artikel 1984 BW kan ruim worden uitgelegd, waardoor ook rechten onder die omschrijving vallen.<sup>8</sup> De verjaringstermijn vangt aan op de dag waarop men het bezit over het goed heeft verkregen. Na verloop van de voorgeschreven termijn kan men het recht op het goed verkrijgen.<sup>9</sup> De vereisten om door middel van verjaring, de eigendom van een zaak te verkrijgen zijn opgenomen in artikel 1976 BW, namelijk: voortdurend en onafgebroken, ongestoord, openbaar en niet dubbelzinnig bezit als eigenaar. Bezit zal worden beoordeeld aan de hand van de verkeersopvatting. Het vereiste van ondubbelzinnig bezit is aanwezig, indien uit de gedragingen van de bezitter kan worden afgeleid dat de bezitter, eigenaar pretendeert te zijn.<sup>10</sup> De ratio van het ondubbelzinnigheidsvereiste ligt, ingevolge het arrest van de Hoge Raad d.d. 14-01-2022 bekend onder zaaknummer 21/00055, in bescherming van de rechthebbende. De feitelijke rechthebbende tegen wie de verjaring loopt, moet uit de gedragingen van degene die zich op verjaring wil beroepen, duidelijk kunnen opmaken dat deze pretendeert rechthebbende te zijn, zodat hij tijdig maatregelen kan nemen om de inbreuk op zijn recht te beëindigen.

### 3 Bezit van het recht van grondhuur

Het recht van grondhuur kan ingevolge artikel 26 van het Decreet Uitgifte Domeingrond (“DUD”) op de volgende wijzen worden verkregen:

- a Vestiging;
- b Natrekking;
- c Verjaring;
- d Wettelijke of testamentaire erfopvolging;
- e Boedelmenging;
- f Levering als gevolg van een rechtstitel van eigendomsovergang.

Uit het bovengenoemde artikel blijkt dat het recht van grondhuur op meerdere manieren verkregen kan worden. In deze bijdrage wordt evenwel de nadruk gelegd op de verkrijging van het recht van grondhuur middels verjaring.

Artikel 1967 van het Burgerlijk Wetboek (“BW”) bepaalt dat de voorwaarden om door middel van verjaring iets te verkrijgen bij de wet moeten zijn bepaald. Echter zijn er geen bijzondere voorwaarden in DUD opgenomen, zodat de algemene bepalingen bij verjaring onverkort gelden. Artikel 1976 BW impliceert dat zaken door middel van verjaring verkregen kunnen worden. Voorts verstaat men in de wet onder zaken alle goederen en rechten, welke het voorwerp van eigendom kunnen zijn. Het recht van grondhuur is, naar analoge toepassing van artikel 564 BW, een onroerende zaak waardoor men vrij genot over een stuk domeingrond kan hebben

7 Artikel 1984 Burgerlijk Wetboek.

8 GS Vermogensrecht, art. 3:99 BW, aant. 5.1.

9 Artikel 1983 Wetboek van Burgerlijk Recht.

10 HR 15 januari 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC0826, NJ 1993/178; HR 14 januari 2022, ECLI:NL:PHR:2022:30.

en daarop beheers- en beschikkingsdaden kan verrichten. Overigens is de grondslag om het recht van grondhuur middels verjaring te verkrijgen wettelijk vastgelegd. Hierdoor is dit recht ook object van bezit. De beperkt gerechtigde is dan enerzijds bezitter van het beperkt zakelijk recht en anderszijds houder van het eigendomsrecht.<sup>11</sup> De inbezitneming van het recht van grondhuur speelt een belangrijke rol bij de beantwoording van de vraag of door verjaring het beperkt recht is ontstaan.<sup>12</sup> De bepalingen over bezit en de rechten die daaruit voortvloeien zijn opgenomen in titel 2 van boek 2 BW. Het bezit van een goed kan te goeder trouw of te kwader trouw zijn. Ingevolge artikel 3 van het Decreet Beginselen Grondbeleid komen de rechten op domeingrond in beginsel toe aan hen die de grond bebouwen, bewonen en bewerken, behoudens de gevallen waarbij domeingrond onwettig is geoccupeerd. Deze bepaling impliceert dat de inbezitneming steeds te goeder trouw dient plaats te vinden. Bovendien is er geen sprake van onwettige occupatie, indien stilzwijgende toestemming van de Staat tot gebruik van een perceel kan worden aangenomen. Het ontbreken van onwettige occupatie is volgens de kantonrechter aanwezig in gevallen waarin de Staat een gebruiker, ook na afwijzing van het verzoek tot verkrijging van het recht van grondhuur, (stilzwijgend) toelaat tot het ongestoord verrichten van activiteiten, althans nimmer te kennen geeft dat er sprake is van onwettige occupatie.<sup>13</sup>

Gelet op de definitie van het begrip bezit<sup>14</sup> is het belangrijk om te weten hoe bewezen kan worden dat het zakelijke recht van grondhuur, voortdurend, onafgebroken, ongestoord, openbaar en ondubbelzinnig onder de macht van een persoon is. De verjaringsverkrijger moet het bezit nemen door zichzelf de feitelijke macht over het beperkt recht op de zaak te verschaffen, die op haar beurt door de verkeersopvatting wordt bepaald. De feitelijke macht moet gepaard gaan met – naar verkeersopvattingen vast te stellen – pretentie om rechthebbende te zijn. Hierbij moet aan het ondubbelzinnige bezitsvereiste worden voldaan.<sup>15</sup>

#### 4 Enkele Surinaamse uitspraken

In deze paragraaf worden enkele uitspraken besproken in het licht van het leerstuk van verkrijgende verjaring.

##### 4.1 Analyse van drie vonnissen

- *H.C. James v. De Staat Suriname (Min. van N.H.E.)*<sup>16</sup>

De feiten in deze zaak zijn kortheidshalve als volgt.

Op 18 augustus 1975 is bij beschikking aan E.V. James vergunning verleend tot het in gebruik nemen, bebouwen en bewonen van een perceel in het district Para. Op

11 Hoge Raad 14 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:871.

12 Asser/Bartels & Van Mierlo 2021.

13 Vonnis van 16 april 2009, A.R. no.073592.

14 Artikel 585 BW.

15 Van Egteren 2018; Everaars 2021; Hoge Raad 14 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:871; Vonck 2022.

16 Hof van Justitie, 22 november 1991 G.R. 13009.

Shiraniedevie R. Bhoelai

25 januari 1979 is de voornoemde vergunninghoudster overleden, waardoor het verleende gebruiksrecht, op grond van de voorwaarden van de beschikking, is geëindigd. H.C. James is zoon van E.V. James, die na het overlijden van zijn moeder het perceel bleef bewerken en bewonen. Hij heeft het perceel onderhouden en daarop een woning gebouwd. Op 27 juni 1986 heeft H.C. James een verzoek ingediend om het perceel in grondhuur te verkrijgen. Toen hij geen antwoord kreeg op zijn verzoek heeft hij een schrijven gericht aan de Staat. Volgens de Staat zou het perceel opgesplitst moeten worden in twee gelijke delen, waarbij het deel waarop het woonhuis staat aan H.C. James zou toekomen en het ander deel aan S.C. James. De Staat motiveerde zijn handelen door te stellen dat de nabestaanden van de overleden titelhouder te kennen hebben gegeven geen bezwaar te hebben om het perceel geheel of ten dele ten name van S.C. James te stellen. Bij beschikking van 4 december 1989 werd bepaald dat het noordelijk deel van het perceel uitgegeven bij beschikking van 18 augustus 1975 wordt ingetrokken en een deel van het perceel wordt aan H.C. James in grondhuur afgestaan.

H.C. James vordert primair in kort geding dat de beschikking d.d. 4 december 1989 wordt opgeschort totdat in de hoofdzaak over de (niet) rechtsgeldigheid daarvan wordt beslist en subsidiair dat de Staat wordt verboden om het perceel of een deel daarvan aan derden in grondhuur of ander gebruik af te staan.

H.C. James is in zijn primaire vordering niet ontvankelijk verklaard, omdat het gebruiksrecht van E.V. James door haar overlijden geëindigd is en dat gebruiksrecht geen deel uitmaakt van haar nalatenschap, zodat H.C. James geen belang heeft bij het primair gevorderde. Volgens het Hof heeft de beschikking van 18 augustus 1975 door de dood van E.V. James haar rechtskracht verloren en moet deze in het geheel worden ingetrokken.

Het Hof heeft overwogen dat artikel 3 lid 1 van het Decreet Beginselen Grondbeleid als volgt luidt:

“het moet als een eis van sociale rechtvaardigheid worden beschouwd, dat het recht op domeingrond primair toekomt aan hen, die daadwerkelijk de grond bewerken, bewonen en/of bebouwen, althans haar in overeenstemming nuttig gebruiken (artikel 3 lid 1). Immers zijn het de bewerkers van de grond, die in het economisch belang van het volk werkzaam zijn, zodat het billijk is dat zij in beginsel voor de verlenging van de zakelijke titel van grondhuur in aanmerking worden gebracht.”<sup>17</sup>

Voorts heeft het Hof artikel 3 lid 2 van het Decreet Beginselen Grondbeleid getoetst aan de feitelijke omstandigheden, waaruit, in het kort, blijkt dat H.C. James de grond bleef bewerken en bewonen, omdat hij als erfgenaam van E.V. James dacht rechthebbende te zijn en dat geacht moet worden dat de Staat, gelet op het tijdsverloop, daartoe stilzwijgend toestemming heeft verleend. Hierdoor is er in dit geval geen sprake van een onwettige occupatie. Naar het voorlopig oordeel van het Hof komen de rechten op het perceel toe aan H.C. James. Aldus was de subsidiaire vordering van H.C. James toegewezen.

17 Hof van Justitie, 22 november 1991 G.R. 13009.

- *S. Jagessar v. S. Malhoe en de Staat Suriname (Min. van N.H.)*<sup>18</sup>

De feiten in deze zaak zijn kortheidshalve als volgt.

De gewezen huurder van domeingrond, Ghiraw, had de opstallen en beplantingen op het perceel in Saramacca overgedragen aan Malhoe en in 1990 aan de Staat verzocht om het recht van grondhuur op de grond aan Jagessar te verlenen. Jagessar heeft als arbeider van Malhoe, jarenlang het perceel in het district Saramacca bewerkt en bewoond. Daarnaast heeft hij sinds 1977 steeds de huurgelden betaald. De beheersdaden verrichte hij met toestemming van Malhoe die geen bezwaar had tegen de toewijzing van de grond aan hem. Echter heeft Malhoe op 16 februari 1988 het verzoek gedaan tot verkrijging van het recht van grondhuur op dat perceel, welk verzoek bij beschikking is toegewezen. De aanvraag van Malhoe was niet gepubliceerd in het Advertentieblad van de Republiek Suriname, waardoor Jagessar ook niet de gelegenheid had om tegen de aanvraag bezwaar in te dienen. Volgens Jagessar heeft Malhoe onrechtmatig gehandeld jegens hem, omdat Malhoe wist dat hij het perceel bewerkte en exploiteerde.

Jagessar had in eerste aanleg de schorsing van de toewijzingsbeschikking en verbod op het verrichten van handelingen door Malhoe, gevorderd. Deze voorzieningen zijn geweigerd door de rechter. Jagessar is tegen dat vonnis in hoger beroep gekomen.

Het Hof heeft overwogen dat Jagessar zich niet kan verzetten tegen de toewijzingsbeschikking, omdat hij geen enkele titel heeft op het perceel en zich op niets kan beroepen dat de toewijzing van het desbetreffende perceel teniet zou kunnen doen. Door het nalaten van de publicatieplicht is de beschikking niet van rechtswege nietig, doch kan onder omstandigheden aan betrokkene wellicht een aanspraak op schadevergoeding geven.

Het vonnis in eerste aanleg werd bevestigd.

- *Appellant v. De Stichting*<sup>19</sup>

De feiten in deze zaak zijn als volgt.

Appellant is in dienst van een bedrijf (hierna: "Bedrijf"), dat voor zijn werknemer een woning heeft gebouwd op een perceel. Dit perceel werd jarenlang bewoond en bewerkt door de werknemer. Dit perceel is later in grondhuur toegewezen aan de Stichting. De Stichting had in eerste aanleg ontruiming gevorderd, welke voorziening was toegewezen en waartegen appellant in hoger beroep is gekomen.

Appellant heeft in deze zaak onder andere beroep gedaan op verjaring waarbij gesteld is dat het Bedrijf op grond van artikel 3 lid 1 van het Decreet Beginselen Grondbeleid en artikel 1967 BW en artikel 26 Decreet Uitgifte Domeingrond, wel degelijk rechten heeft op de grond. Volgens appellant heeft het Bedrijf, het recht van grondhuur al lang verkregen.

In dit geval is de kern van de zaak, de vraag of het Bedrijf gerechtigd is tot de grond. Het Hof stelt vast dat de Stichting krachtens de toewijzingsbeschikking rechthebbende is van het recht van grondhuur op dat perceel. Voorts stelt het Hof vast dat er geen feiten zijn aangedragen op grond waarvan kan worden aangenomen dat het

18 Hof van Justitie, 2 december 1994 G.R. 13438.

19 Hof van Justitie, 4 mei 2018 G.R. 14815.

Shiraniedevie R. Bhoelai

Bedrijf enig recht of titel heeft. In de hoger beroep procedure is niet komen vast te staan dat het Bedrijf, het perceel 40 jaren onafgebroken, ondubbelzinnig en ongestoord in bezit heeft gehad. Ook is het niet betwist dat het Bedrijf schriftelijk in kennis is gesteld dat hij het perceel onwettig heeft geoccupeerd, waardoor vaststaat dat het Bedrijf, het perceel vanaf de sommatie onwettig occupeerde.<sup>20</sup> In deze zaak is overwogen dat appellant zonder enig recht of titel zich op het perceel bevindt en is het vonnis in eerste aanleg bevestigd.

#### 4.2 *Korte nabeschouwing*

De uitspraken geven een wisselend beeld over het leerstuk van verkrijgende verjaring. Het blijkt dat het in bezit nemen van het beperkt recht op een zaak, onder de veronderstelling daarover rechthebbende te zijn, door tijdsverloop aan de persoon krachtens het Decreet Beginselen Grondbeleid, rechten verleent. De feiten en omstandigheden kunnen het bezit rechtvaardigen, zodat geen sprake kan zijn van een onwettige occupatie. Daarnaast blijkt dat het principe opgenomen in artikel 3 van het Decreet Beginselen Grondbeleid, getoetst wordt aan de feitelijke omstandigheden en dit niet in alle gevallen zonder meer toepasselijk is. Voor een geslaagd beroep op verkrijging van het recht van grondhuur door verjaring is in ieder geval vereist dat het onafgebroken, ondubbelzinnig en ongestoord bezit wordt bewezen.

## 5 Conclusie

Door verjaring verkrijgt een persoon rechten op een onroerende zaak. Het recht van grondhuur kan ingevolge artikel 26 DUD ook worden verkregen door middel van verjaring. Hiervoor is het belangrijk dat men voortdurend en onafgebroken, ongestoord, openbaar en niet dubbelzinnig bezit van het beperkt recht op de zaak kan aantonen. De feitelijke macht moet gepaard gaan met – naar verkeersopvattingen vast te stellen – pretentie om rechthebbende te zijn. De inbezitneming moet steeds te goeder trouw zijn, zodat geen sprake kan zijn van onwettige occupatie. Het principe vastgelegd in artikel 3 van het Decreet Beginselen Grondbeleid wordt steeds getoetst aan de omstandigheden van het geval. Kortom het recht van grondhuur kan door verjaring worden verkregen, indien voldaan is aan de geldende vereisten en de feitelijke omstandigheden daartoe aanleiding geven.

<sup>20</sup> Hof van Justitie, 4 mei 2018 G.R. 14815.