

Verkrijging en verlies van grond door verjaring

In mijn praktijk krijg ik steeds meer te maken met gemeenten hier ten lande die in kaart brengen van welke percelen zij nu precies eigenaar zijn. Zij laten zich daarbij leiden door de eigendomsgegevens zoals die bij het kadaster of de openbare registers zijn ingeschreven. Bezitters van kadastrale gemeentegrond, worden en masse verzocht te ontruimen, of althans een overeenkomst te sluiten waarin zij de gemeente als eigenaar erkennen. Echter, dat iemand als eigenaar te boek staat, betekent niet noodzakelijk dat diegene ook eigenaar is. De grond kan door bijvoorbeeld verjaring van eigenaar zijn gewisseld.

Een rechtsvordering, zoals de vordering tot opeising van grond, verjaart door verloop van twintig jaar. De termijn begint te lopen op het moment dat de situatie onrechtmatig was, dus in beginsel op het moment dat het bezit werd verkregen zonder toestemming van de eigenaar. De wet bepaalt voorts dat degene die van een goed bezitter is op het moment dat de vordering is verjaard, van rechtswege van dat goed eigenaar wordt. Voor bezitters te goeder trouw geldt een onafgebroken bezitstermijn van tien jaar waarna de bezitter in beginsel door verkrijgende verjaring eigenaar wordt.

Het kernbegrip is dus bezit. Bezit houdt kort gezegd in dat men over de grond een voor anderen zichtbare macht uitoefent waaruit bovendien de pretentie van eigendom blijkt. Het enkele gebruik is dus onvoldoende. Ook een erkenning dat men geen eigenaar is of een verzoek aan de te boek staande eigenaar om de grond te kopen/huren, duidt erop dat van bezit geen sprake is geweest.

Op degene die zich op verjaring beroept rust de bewijslast dat hij en/of zijn rechtsvoorganger gedurende ten minste tien jaar (te goeder trouw) respectievelijk twintig jaar (ongeacht goeder trouw) bezitter was van grond dat kadastraal gezien niet tot het zijne behoort. In de praktijk blijkt dit een zware bewijslast. Oude foto's of verklaringen van rechtsvoorgangers of van mensen die al lang met de situatie bekend waren, kunnen daarbij van pas komen.

Is er met bijvoorbeeld de gemeente discussie over al geruime tijd bij u in gebruik zijnde grond, maar dat niet als uw eigendom staat ingeschreven, dan verdient het aanbeveling vooreerst uit te zoeken of u gedurende een verjaringstermijn bezitter van die grond bent geweest en in hoeverre u dit kunt aantonen.

Als u nader wilt worden geïnformeerd over verjaring, burenrrecht, of heeft u anderszins rechtshulp nodig, neemt u dan gerust contact op met:

mr. S (Sietse) Ernstman, (T + 31 23 542 42 92)

s.ernstman@vandiepen.com