

Verjaring

Vaak hoor ik van mensen dat zij van een stuk tuin eigenaar menen te zijn omdat zij het al heel lang in gebruik hebben. Het is waarschijnlijk wel verjaard zeggen zij dan. Hoe zit dit nu precies juridisch?

Om eigenaar van een stuk grond te worden is in Nederland een notariële akte van eigendomsoverdracht vereist, die vervolgens wordt ingeschreven bij het kadaster.

Je kan in Nederland van een stuk grond ook eigenaar worden door verjaring. Als je dacht dat je eigenaar was (je te goeder trouw bent) dan is de verjaringstermijn 10 jaar. Ben je niet te goeder trouw, of heeft de voorganger reeds de afrastering op de verkeerde plaats gezet of als er sprake is van landje pik is de verjaringstermijn 20 jaar. Je moet dan wel gedurende minimaal 10 of 20 jaar je onafgebroken hebben gedragen als eigenaar.

Verjaring na 10 jaar komt in de praktijk nauwelijks voor aangezien het bijna niet te bewijzen is dat je te goeder trouw was. Vrijwel altijd is de termijn van verjaring dus 20 jaar.

Als bijvoorbeeld de buurman zijn garage gedeeltelijk op jou grond bouwt en je maakt geen bezwaar, dan wordt de buurman dus 20 jaar na het leggen van de eerste stenen eigenaar van de ondergrond.

De verjaring moet echter wel door middel van een notariële akte worden ingeschreven bij het kadaster. Degene die zich op de verjaring beroept zal dus met bewijsmateriaal moeten komen. Als er geen bewijsmateriaal is dan zal er eerst nog een procedure bij de rechtbank moeten worden gevoerd. Wanneer een garage is gebouwd is doorgaans eenvoudiger te bewijzen dan hoelang een stuk grond al in gebruik was. Zo eenvoudig het op het eerste gezicht vaak lijkt, zo is het niet in de praktijk.

Naast eigendom kunnen ook andere rechten door verjaring teniet gaan, zoals bijvoorbeeld een recht van overpad. Ook zaken die in strijd zijn met het burencrecht, zoals beplanting en bomen binnen de straal van de erfgrans verjaren na 20 jaar. Ook hier is het probleem vaak het leveren van bewijs. Om exact te bepalen hoe oud een boom is moet men hem eerst omzagen.

De verjaring heeft zogenaamde terugwerkende kracht. Dit houdt in dat je vanaf het begin geacht wordt eigenaar te zijn, met alle lusten en lasten van dien.

Als "huurder" kan je nooit een beroep doen op verjaring. Als u grond van de buurman of de gemeente huurt, dan kunt u nooit een beroep doen op verjaring.

Mocht u in een dergelijke situatie zitten waarbij is er sprake is van (bijna) verjaring dan doet u er verstandig aan om de verjaring tegen te gaan.

Uiteraard kan ik u hierover nader adviseren.

N O T A R I S

ND

MR T.A. DANTUMA