

Verjaring

De bewijslast voor een beroep op verjaring ligt bij de bewoner. Er zijn twee vormen van verjaring, verkrijgende verjaring en bevrijdende verjaring. Bij beide vormen van verjaring geldt dat het aan de bewoner is om aan te tonen dat er sprake is van verjaring.

A. Verkrijgende verjaring:

Voor een geslaagd beroep op verkrijgende verjaring moet u aantonen dat u 'te goeder trouw' heeft gehandeld toen u de gemeentegrond in gebruik nam. Ook moet u aantonen dat u die minimaal 10 jaar lang in bezit heeft. Verderop leest u meer wat er met 'bezit' wordt bedoelt.

Goede trouw is moeilijk te bewijzen. Het gaat er namelijk niet alleen om dat u niet wist dat u grond van een ander gebruikte, maar ook dat u niet kón weten dat die grond niet van u was en is. Van goede trouw kan bijvoorbeeld sprake zijn als u aantoont dat er een fout is gemaakt in de openbare registers, zoals het Kadaster. Een voorbeeld van zo'n fout is als de originele eigendomsakte van uw woning het aantal vierkante meters *inclusief* de in gebruik genomen strook gemeentegrond vermeldt.

Is er geen fout gemaakt door het Kadaster of de notaris en kon u op basis van de openbare registers weten dat de grond niet tot uw perceel behoorde? Dan had u kunnen weten dat de strook grond niet bij uw perceel hoort en is er juridisch gezien geen sprake van handelen 'te goeder trouw'. Ook al wist u dat misschien zelf niet. In dat geval kunt u alleen nog een beroep op bevrijdende verjaring doen.

B. Bevrijdende verjaring:

Voor een geslaagd beroep op bevrijdende verjaring moet u aantonen dat u de betreffende gemeentegrond minimaal 20 jaar lang in bezit heeft. Ook moet u aantonen dat u de macht over de strook grond overnam van de gemeente.

Bezit

Voor beide vormen van verjaring moet er dus sprake zijn van inbezitneming. In de rechtspraak worden daar strenge eisen aan gesteld, met name als het om publieke gronden gaat. Dit moet per geval worden bekeken.

In eerste plaats moet het voor iedereen duidelijk zijn dat u zich gedraagt als eigenaar van de grond. Staat er een hoge heg omheen? Of staat er een schuurtje op? Is uw tuin inclusief de strook gemeentegrond ontoegankelijk voor derden? Vormt de strook gemeentegrond daardoor één geheel met uw tuin? En is dat de volle 10 of 20 jaar al het geval? Dan is er eventueel sprake van bezit. Heeft u slechts een lage erfafscheiding? Richtte u de tuin in en onderhoudt u die, maar is die nog steeds voor derden toegankelijk? Of legde u bijvoorbeeld nieuwe tegels? Dan is er waarschijnlijk onvoldoende bewijs om te spreken van bezit.

Houderschap

Van verjaring kan geen sprake zijn als u houder bent (geweest) van de gemeentegrond. Dat betekent dat u de grond gebruikte met toestemming van de gemeente.

U bent bijvoorbeeld houder als u ooit met de gemeente een huur- of bruikleenovereenkomst heeft gesloten voor het gebruik van de grond. In die gevallen wist u dat de grond niet van u was en kon de grond niet verjaren. Vroeg u de gemeente in verleden of u de grond mocht kopen? Dan kunt u geen beroep meer doen op verjaring. Want ook in dat geval wist u dat de grond niet van u was.

Bewijs

Voorbeelden van bewijsmateriaal zijn (gedateerde) foto's, video's of ander beeldmateriaal. Let er daarbij op dat er duidelijk te zien is wanneer de foto's (ongeveer) zijn gemaakt, bijvoorbeeld doordat er een datumstempel op staat of doordat aan de hand van andere uiterlijke kenmerken te zien is

wanneer de foto's zijn gemaakt. Daarnaast kunt u eventueel getuigenverklaringen aanleveren als aanvullend bewijs. Getuigenverklaringen alleen zijn helaas onvoldoende.

Doet u een beroep op verjaring én stuurt u ons bewijsmateriaal? Dan nemen wij uw beroep op verjaring in behandeling.