

Ruzie over de erfgrans!

Ruzie over de erfgrans! Het komt al eeuwen voor. Tv-programma's als "De Rijdende Rechter" staan er bol van. Een recent voorbeeld is een huiseigenaar die een stuk grond - dat door de vorige huiseigenaar was geannexeerd - ook formeel in eigendom wil krijgen. Volgens het Kadaster behoort het betreffende stuk grond tot het kadastrale perceel van de buurman.

De huiseigenaar legt een claim neer bij de buurman dat het stuk grond door verjaring aan hem toebehoort. De buurman is het er echter niet mee eens, hij betwist de verjaring, en hij eist dat de grond aan hem terug moet worden overgedragen, omdat deze onrechtmatig in het bezit van de huiseigenaar zou zijn gekomen.

Rechtbank

De Rechtbank buigt zich over deze kwestie en is van mening dat het stuk grond in 1968 in bezit is genomen door de rechtsvoorgangers van de huiseigenaar en dat er sinds die tijd sprake is geweest van ongestoord bezit van de grond door de huiseigenaar en zijn rechtsvoorgangers. Daardoor is het bezit door de buurman tenietgegaan. Het stuk grond is bovendien door de afbakening met paaltjes en draad sinds 1968 feitelijk afgescheiden geweest van het perceel van de buurman en is feitelijk/kennelijk deel gaan uitmaken van het perceel van de huiseigenaar. Vast staat ook dat het stuk grond na de plaatsing van de paaltjes met draad en later door een betonnen schutting, slechts te bereiken was vanaf het perceel van de huiseigenaar en dat het perceel alleen door de huiseigenaar en zijn rechtsvoorgangers is gebruikt.

Daarmee is volgens de Rechtbank sinds 1968 sprake van een voortdurend en onafgebroken, ongestoord, openbaar en niet dubbelzinnig bezit van het stuk grond door de huiseigenaar en zijn rechtsvoorgangers.

Termijnen

Omdat er nooit een notariële akte is getekend, kan je alleen grond kwijtraken of verkrijgen door verjaring. Je moest vroeger dan 30 jaar bezit hebben, met voorwaarden zoals door de Rechtbank omschreven. De termijn zou daarmee in 1998 al zijn verstreken. Tegenwoordig is deze termijn 20 jaar! De verjaringstermijn was dus reeds ruimschoots verstreken. Op grond daarvan is de eigendom van het stuk grond al door de rechtsvoorgangers van de huiseigenaar verkregen.

Terugleveren

Ook de subsidiaire vordering van de buurman dat de huiseigenaar het stuk grond aan hem moet teruggeven wordt door de Rechtbank van tafel geveegd omdat de huiseigenaar niet degene is geweest die de grond onrechtmatig in bezit heeft genomen. Hij heeft weliswaar een onrechtmatige toestand in stand gehouden, maar dit levert naar het oordeel van de Rechtbank op zichzelf niet een onrechtmatige daad tegenover de buurman op.

Stoppen ("Stuiten") van de verjaring

Had de buurman eerder bij een notaris zijn licht opgestoken dan had de verjaring kunnen worden gestopt, dat heet "stuiten". De termijn gaat dan weer opnieuw lopen. Dan had hij zijn grond met succes terug kunnen vorderen.

Meer informatie vindt u op onze website: www.dehairvrijdag.nl.

Mr. Dorus de Hair
notaris
De Hair Vrijdag notarissen & adviseurs, Oisterwijk