

Recht van overpad door verjaring



> Karin Huisman

**VANIERSEL
LUCHTMAN
ADVOCATEN**

BREDA 's-HERTOGENBOSCH UDEN

Het komt geregeld voor dat iemand een stuk grond van een ander gebruikt bijvoorbeeld als pad om bij zijn eigen tuin of garage te komen. Soms is bekend dat het pad van een ander is, soms ook niet. Kan de gebruiker door verloop van tijd recht krijgen op het gebruik van het stuk grond of kan de echte eigenaar het gebruik verbieden? Hoe zit het met verjaring van een recht van overpad, wanneer krijg je rechten en wanneer verlies je ze?

Termijn

Er gelden kort gezegd twee termijnen. Namelijk een termijn van 10 jaar als de gebruiker 'te goeder trouw' is. Er wordt echter niet snel voldaan aan dit criterium. Indien uit de openbare registers zoals het Kadaster blijkt dat je geen eigenaar bent, ben je niet te goeder trouw. In veel gevallen dat gebruik wordt gemaakt van een pad van een ander, staat in het Kadaster geregistreerd dat die ander eigenaar is. Daardoor kon de gebruiker weten dat het pad niet van hem was en is dus geen sprake van goede trouw.

In de meeste gevallen is sprake van een gebruiker die niet te goeder trouw is. In die gevallen geldt een verjaringstermijn van 20 jaar. Deze termijn is per 1 januari 1992 in het Burgerlijk Wetboek (BW) opgenomen.



Daarvoor was het 30 jaar. Situaties die al voor 1992 waren ontstaan, verjaarden op 1 januari 2012 zodat de gebruiker rechten verkreeg en de eigenaar rechten verloor. Uiteraard leidt verjaring tot discussies en procedures, er komt dan ook steeds meer jurisprudentie over dit onderwerp.

Erfdienstbaarheid

Het recht van overpad over een stuk grond van een ander is een erfdienstbaarheid. Dit houdt in dat de eigenaar van het ene perceel – het

dienende erf – moet toestaan dat de eigenaar van een ander erf – het heersende erf – gebruik maakt van zijn perceel. Over het algemeen wordt een erfdienstbaarheid gevestigd door het inschrijven van een notariële akte in het kadaster.

Maar een erfdienstbaarheid kan ook verjaren. Dat gebeurt niet zo maar. Hoewel de wet sinds 1992 niet meer eist dat sprake moet zijn van een voortdurend en zichtbaar gebruik van een stuk grond, moet de gebruiker zich wel als bezitter gedragen.

De gebruiker – zo omschreef rechtbank Overijssel het in een vonnis dat op 15 januari 2014 is gepubliceerd – moet zich zodanig gedragen dat daaruit niet anders kan worden afgeleid dan dat de bezitter pretendeert rechthebbende tot de erfdienstbaarheid te zijn. Volgens de rechtbank was het niet voldoende dat de gebruiker met zijn auto, (motor)fiets en te voet al vanaf 1992 over het pad kwam. Dat lijkt meer op het gewoon gebruik maken van het pad, volgens de rechter. Een gebruiker moet dus eigenlijk doen alsof het pad van hem is. Pas dan bestaat de kans om een erfdienstbaarheid, dus een recht van overpad, te verkrijgen door verjaring.

Stuiting

Als eigenaar kan het van belang zijn om – indien bekend is dat iemand anders gebruik maakt van jouw eigendommen – de eventuele verjaring te stuiten. Dat kan vrij eenvoudig met een schriftelijke aanmaning of mededeling. Er moet wel duidelijk in staan dat het recht op nakoming wordt voorbehouden en een waarschuwing dat ook na het verloop van de verjaringstermijn geen sprake is van verjaring of het prijsgeven van rechten. Indien een eigenaar de verjaring niet stuit, kan hij tegen het gebruik van zijn perceel of pad niets meer ondernemen als de verjaring is voltooid.

Hij kan dan niet meer volledig en vrij beschikken over zijn eigendom, maar moet rekening houden met het gebruik door de ander.

Conclusie

De conclusie is dat een gebruiker na 20 jaar rechten kan verkrijgen – zoals een recht van overpad – mits hij zich gedraagt als bezitter van het pad. Anderzijds kan een eigenaar geconfronteerd worden met een gebruiker zonder dat daar nog iets tegen kan worden gedaan.

Voor alle betrokkenen is het van belang om afspraken over gebruik van elkaars grond schriftelijk vast te leggen om onduidelijkheden en discussies te voorkomen. Zo worden ook eventuele verjaringssperikelen voorkomen.

Voor meer informatie:

Karin Huisman
k.huisman@vil.nl

Van Iersel Luchtman N.V.
Kantoor Breda
Wilhelminapark 15
Postbus 4810, 4803 EV Breda
Tel. +31 (0)88 90 80 936
Fax. +31 (0)88 90 80 600
www.vil.nl