



Universiteit
Leiden
The Netherlands

**Annotatie bij: Rechtbank Gelderland 13 augustus 2024, nr. 426822,
ECLI:NL:RBGEL:2024:5394**

Cremers, Y.E.M.

Citation

Cremers, Y. E. M. (2024). Annotatie bij: Rechtbank Gelderland 13 augustus 2024, nr. 426822, ECLI:NL:RBGEL:2024:5394. *Bouwrecht*, 2024(12), 525-530. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/4172326>

Version: Publisher's Version

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/4172326>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

Overig privaatrecht

BR 2024/75

Rechtbank Gelderland 13 augustus 2024, nr. 426822
(Mr. W.E. van Spanje)
m.nt. Y.E.M. Cremers¹

(Art. 3:105, 3:113 BW)

ECLI:NL:RBGEL:2024:5394

Beroep op verkrijging door bevrijdende verjaring van een in bezit genomen gedeelte van een aangrenzend perceel. Beroep verworpen. Geen sprake van inbezitneming. Geen relevante bezitsdaad is de omstandigheid dat de eigenaar geen toegang meer heeft tot het beweerdelijk geoccupeerde gedeelte van zijn perceel. Geen sprake van een optisch geheel met het perceel van de beweerdelijke occupant.

Gedaagden oefenen gedurende meer dan twintig jaar macht uit over een gedeelte van het aangrenzende perceel van eiser, welk gedeelte door partijen wordt aangeduid als 'patio'. Bij brief heeft (de rechtsvoorganger van) eiser gedaagden verzocht het gebruik van de patio te staken. In reactie hierop stellen gedaagden dat zij door bevrijdende verjaring eigenaar van de patio zijn geworden. Eiser vordert o.a. dat het gedaagden wordt verboden gebruik te maken van de patio. De rechtbank verwerpt het beroep van gedaagden op verkrijging door bevrijdende verjaring op de grond dat niet is voldaan aan de daarvoor geldende eis van inbezitneming van de litigieuze zaak. Daartoe overweegt de rechtbank dat voor inbezitneming enkele opzichzelfstaande machtsuitoefeningen onvoldoende zijn en dat de machtsuitoefening zodanig moet zijn dat naar verkeersopvatting het bezit van de oorspronkelijke bezitter wordt tenietgedaan. Doordat een deur in het pand van eiser rechtstreeks toegang geeft tot de patio, is de patio nooit aan de macht van eiser onttrokken. Zelfs als eiser de patio – zoals door gedaagden is gesteld – als gevolg van overwoekering van de deur door een klimop niet meer kon bereiken, kan deze omstandigheid niet als een voor inbezitneming relevante bezitsdaad worden gekwalificeerd. Bovendien vormen de (eerst beklinkerde en nu braakliggende) patio en de (betegelde) tuin van gedaagden geen optisch geheel.

Vonnis van 7 augustus 2024
in de zaak van

HARDERPARK B.V.,
te Zeewolde,
eisende partij in conventie,
verwerende partij in reconventie,
hierna te noemen: Harderpark,
tegen

1. [ged in conv/eis in reconv sub 1],
te [woonplaats],

2. [ged in conv/eis in reconv sub 2],
te [woonplaats],
gedaagde partijen in conventie,
eisende partijen in reconventie,
hierna samen te noemen: [gedaagden in conv/eisers in reconv],
(...)

2 De feiten

2.1. Harderpark houdt zich bezig met de aan- en verkoop en verhuur van registergoederen.

2.2. [gedaagden in conv/eisers in reconv] is sinds 3 augustus 1998 eigenaar van een woning aan de [adres 1]. De woning is gelegen op het perceel met kadastrale aanduiding [perceel 1]. Naast de woning van [gedaagden in conv/eisers in reconv] bevindt zich een bedrijfspand aan de [adres 2]. Dit pand is gelegen op een perceel met kadastrale aanduiding [perceel 2]. De percelen van partijen worden verbonden door een stuk grond.
(...)

2.3. [gedaagden in conv/eisers in reconv] is bij brieven van 25 november 2020 en 12 mei 2021, namens de toenmalige eigenaar van perceel [perceel 2], [bedrijf 1], aangeschreven. [bedrijf 1] heeft [gedaagden in conv/eisers in reconv] geïnformeerd dat zij meent dat [gedaagden in conv/eisers in reconv] oneigenlijk gebruikmaakt van het stuk grond, omdat dit aan haar toebehoort. Namens [bedrijf 1] is [gedaagden in conv/eisers in reconv] verzocht om dit te gebruik te staken.

2.4. De juridisch adviseur van [gedaagden in conv/eisers in reconv] heeft bij brief van 9 juni 2021 als volgt gereageerd:

'(...) In 1998 zijn cliënten eigenaar geworden van de woning met ondergrond, erf en tuin staande en gelegen aan [adres 1].

Het perceelsgedeelte waar uw cliënt thans aanspraak op maakt, maakte toen reeds aantoonbaar deel uit van de tuin van cliënten.

Cliënten hebben zich ook altijd ondubbelzinnig gedragen als eigenaren en hielden het bewuste perceelsgedeelte voor zichzelf.

Cliënten nemen daarom terecht het standpunt in dat zij, voorzover nodig, met een beroep op artikel 3:105 van het Burgerlijk Wetboek door bevrijdende verjaring eigenaar zijn geworden van het bewuste perceelsgedeelte. (...)

2.5. Op 7 oktober 2022 heeft Harderpark perceel [perceel 2] in eigendom verkregen. Bij brief van 20 oktober 2022 heeft Harderpark [gedaagden in conv/eisers in reconv] als volgt bericht:

'(...) Harderpark B.V. is de (nieuwe) eigenaar van [adres 2]. Uw cliënten stellen door verkrijgende verjaring eigenaar te zijn geworden van een gedeelte van het perceel dat toebehoort aan cliënte (...).

Cliënte ging en gaat er dan ook vanuit dat zij gewoon eigenaar is van de grond en dat de erfgrans daarvan in overeenstemming is met de registratie in het kadaster. Dit

¹ Mr. Y.E.M. (Youri) Cremers is PhD-fellow Burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden.

temeer nu de grond ook niet feitelijk in gebruik is bij uw cliënten. Het betreft immers een binnentuin/patio waarbij uw cliënten daarvan geen gebruik maken. Wel zijn er een aantal bouwmaterialen op het terrein geplaatst waarmee nota bene een nooddeur van het pand van cliënte is geblokkeerd. Van het in gebruik zijn als binnentuin/patio door uw cliënten is blijkens de genomen foto's in ieder geval overduidelijk geen sprake.

Cliënte heeft de bedrijfsruimte (winkelruimte) behorende bij [adres 2] inmiddels verhuurd. De zijgevel van dit pand, gelegen aan de hiervoor genoemde en in eigendom van cliënte zijnde patio, is houtskeletbouw en is door begroeiing aangetast. Deze begroeiing dient verwijderd te worden en de zijgevel dient vervangen te worden. Daarnaast wenst cliënte dat de nooddeur niet langer geblokkeerd is en dat ook op de erfgrans een afscheiding wordt aangebracht.

Cliënte heeft hiertoe een aannemer en een hovenier opdracht gegeven om deze werkzaamheden aan haar pand en perceel te verrichten en deze werkzaamheden hebben op 17 oktober 2022 een aanvang genomen.

Uw cliënten hebben deze werkzaamheden onrechtmatig verhinderd.

(...)

In de tussentijd speelt evenwel dat het voor cliënte absoluut noodzakelijk is om de zijgevel en de nooddeur tijdig op orde te maken ten behoeve van haar huurster.

(...)

Teneinde een en ander in goede banen te leiden stel ik het navolgende voor:

1. Uw cliënten maken het mogelijk dat cliënte deze noodzakelijk aan haar pand te verrichten werkzaamheden op een normale wijze kan uitvoeren en deze werkzaamheden niet zal verhinderen;
2. Cliënte zal daarbij vooralsnog afzien van het plaatsen van een afscheiding op de erfgrans onder de voorwaarde dat in ieder geval de nooddeur niet geblokkeerd zal worden;
3. Partijen treden begin november 2022 met elkaar in overleg teneinde te trachten in gezamenlijk overleg de erfgrans te bepalen (...).

2.6. Op 20 december 2022 is de erfgrans ingemeten. Vastgesteld is dat het stuk grond deel uitmaakt van perceel [perceel 2] van Harderpark.

2.7. Op 21 december 2022 hebben aannemers in opdracht van Harderpark het stuk grond betreden om spullen van [ged in conv/eis in recon v sub 1] weg te halen en een schutting op de erfgrans te plaatsen. [gedaagden in conv/eisers in recon v] heeft hiertegen geprotesteerd en de politie gebeld. Na tussenkomst van de politie hebben de aannemers een schutting geplaatst met daarin een opening.

3 Het geschil

In conventie

3.1. Harderpark vordert bij vonnis, bij wijze van voorlopige voorziening ex artikel 254 Wetboek van [Burgerlijke Rechtsvordering, red.]:

Primair:

- a. [gedaagden in conv/eisers in recon v] te veroordelen tot het terugplaatsen van de erfafscheiding;
- b. [gedaagden in conv/eisers in recon v] te verbieden op enige wijze gebruik te maken van het perceel met kadastrale aanduiding [perceel 2];

Te bepalen dat [gedaagden in conv/eisers in recon v] een dwangsom van € 5.000,-- verbeurt voor iedere dag (daaronder begrepen een deel van de dag) dat [gedaagden in conv/eisers in recon v] in strijd handelt met hetgeen onder a en b vermeld, met een maximum van € 100.000,--, althans een door de rechtbank te bepalen dwangsom;

Voor recht te verklaren dat het verwijderen van het op de erfgrans aangebrachte schuttingdeel door [gedaagden in conv/eisers in recon v], het betreden van de grond van, naar de rechtbank begrijpt, Harderpark, het verhinderen van [gedaagden in conv/eisers in recon v] van het verrichten van werkzaamheden door of namens Harderpark vanaf de patio alsmede het stallen van eigendommen op de grond van Harderpark onrechtmatige daden hebben opgeleverd c.q. opleveren van [gedaagden in conv/eisers in recon v] jegens Harderpark;

[gedaagden in conv/eisers in recon v] te veroordelen in de door deze onrechtmatige daden door Harderpark geleden schade op te maken bij staat.

Subsidiar:

[gedaagden in conv/eisers in recon v] te veroordelen tot teruggave van het perceel met kadastrale aanduiding [perceel 2] aan Harderpark;

Primair en subsidiar:

[gedaagden in conv/eisers in recon v] te veroordelen in de daadwerkelijk kosten van de procedure waaronder begrepen salaris gemachtigde en de nakosten; Het vonnis in al zijn onderdelen uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

3.2. Harderpark legt primair aan haar vordering ten grondslag dat [gedaagden in conv/eisers in recon v] onrechtmatig handelt nu hij een gedeelte van de kadastrale erfafscheiding heeft verwijderd, gebruikmaakt van een stuk grond dat eigendom is van Harderpark, werkzaamheden op deze grond door Harderpark heeft verhinderd en er bouwmaterialen op heeft gestald. Als gevolg hiervan heeft Harderpark schade geleden. Subsidiar stelt Harderpark dat voor zover sprake is van bevrijdende verjaring, [gedaagden in conv/eisers in recon v] onrechtmatig handelt door ingebruikname van het perceel.

3.3. [gedaagden in conv/eisers in recon v] voert verweer. [gedaagden in conv/eisers in recon v] concludeert tot niet-ontvankelijkheid van Harderpark, dan wel tot afwijzing van de vorderingen van Harderpark, met uitvoerbaar bij voorraad te verklaren veroordeling van Harderpark in de kosten van deze procedure.

3.4. [gedaagden in conv/eisers in recon v] beroept zich op bevrijdende verjaring, dan wel verkrijgende verjaring. Verder betwist [gedaagden in conv/eisers in recon v] dat sprake is van onrechtmatige gedragingen, althans heeft Harderpark geen schade geleden. Ten aanzien van het verhinderen van werkzaamheden door aannemers van

Harderpark, geldt dat [gedaagden in conv/eisers in reconv] Harderpark gelegenheid heeft geboden om werkzaamheden te verrichten. De gestelde schade, voor zover hier al sprake van is, dient op grond van eigen schuld daarom voor rekening van Harderpark te blijven. Bovendien had Harderpark een beroep op het ladderrecht kunnen doen.

3.5. Ten aanzien van de subsidiaire vordering betwist [gedaagden in conv/eisers in reconv] dat sprake is van onrechtmatig handelen en dat Harderpark schade heeft geleden. Daarnaast voert [gedaagden in conv/eisers in reconv] aan dat [bedrijf 1] de schadevergoedingsvordering aan Harderpark had moeten cederen en betwist [gedaagden in conv/eisers in reconv] dat dit is gebeurd. Verder betoogt [gedaagden in conv/eisers in reconv] dat de gevorderde overdracht van de grond, in plaats van schadevergoeding, in deze zaak niet passend is. Voor zover de rechtbank van oordeel is dat de vordering van Harderpark tot het overdragen van de grond toewijsbaar is, doet [gedaagden in conv/eisers in reconv] een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid en een beroep op verjaring. Met betrekking tot de gevorderde dwangsom is er geen reden om die op te leggen althans dient deze fors gematigd te worden.

3.6. Op de stellingen en verweren van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

In reconventie

3.7. [gedaagden in conv/eisers in reconv] vordert, bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

- a. een verklaring voor recht dat [gedaagden in conv/eisers in reconv] op basis van bevrijdende althans verkrijgende verjaring eigenaar is geworden van de grond, kadastraal bekend [perceel 2], nu [gedaagden in conv/eisers in reconv] gedurende een aaneengesloten periode van meer dan tien jaar respectievelijk twintig jaar onafgebroken ondubbelzinnige bezitsdaden heeft verricht op de door Harderpark als haar eigendom geclaimde en door [gedaagden in conv/eisers in reconv] betwiste strook grond;
- b. veroordeling van Harderpark om binnen zeven dagen na betekening van het vonnis, haar eigendommen te verwijderen van de grond, kadastraal bekend [perceel 2], waaronder meer de schutting inclusief toebehoren en de regenpijp, op straffe van een dwangsom van € 500,- per dag met een maximum van € 25.000,-, voor iedere dag dat Harderpark in gebreke blijft aan de veroordeling gevolg te geven;

een verbod ten laste van Harderpark, om - na verwijdering van hetgeen is bepaald onder b - nog langer het grondgebied van [gedaagden in conv/eisers in reconv] te betreden of te doen betreden, op straffe van een dwangsom van € 500,- per overtreding van dit verbod met een maximum van € 25.000,-;

veroordeling van Harderpark om binnen 30 dagen na betekening van dit vonnis mee te werken aan notariële vastlegging van de verkrijging door verjaring van de strook grond en aan kadastrale inschrijving van de eigendomsovergang van de strook grond, met bepaling dat - indien Harderpark niet binnen 30 dagen na betekening van dit vonnis

meewerkt aan deze notariële vastlegging en kadastrale inschrijving - de inschrijving op kosten van Harderpark wordt gedaan en dit vonnis op grond van artikel 3:300 lid 1 BW dezelfde kracht heeft als de rechtshandeling die Harderpark op grond van dit vonnis moet verrichten dan wel dat dit vonnis op grond van artikel 3:300 lid 2 BW in de plaats treedt van de voor de inschrijving benodigde akte;

althans, indien en voor zover het vorenstaande onder punt a tot en met d niet of gedeeltelijk wordt toegewezen, een voorziening te treffen die U.E.A. in goede justitie juist acht; veroordeling van Harderpark om alle kosten van deze procedure, overeenkomstig de wet, te voldoen binnen veertien dagen na dagtekening van het vonnis en - voor dat laatste geval dat voldoening van deze kosten niet binnen de gestelde termijn plaatsvindt - te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf de veertiende dag na dagtekening van het vonnis en te vermeerderen met de na het vonnis te maken kosten van tenuitvoerlegging daarvan, in dit vonnis te vermelden bescheiden op de voet van artikel 3:299 lid 3 BW.

3.8. [gedaagden in conv/eisers in reconv] legt primair aan zijn vordering ten grondslag dat hij door bevrijdende verjaring eigenaar is geworden van perceel [perceel 2]. Subsidiair stelt [gedaagden in conv/eisers in reconv] dat hij op grond van verkrijgende verjaring eigenaar is geworden van voornoemd perceel.

3.9. Harderpark voert verweer. Harderpark concludeert tot niet-ontvankelijkheid van [gedaagden in conv/eisers in reconv], dan wel tot afwijzing van de vorderingen van [gedaagden in conv/eisers in reconv], met uitvoerbaar bij voorraad te verklaren veroordeling van [gedaagden in conv/eisers in reconv] in de kosten van deze procedure.

3.10. Harderpark betoogt dat [gedaagden in conv/eisers in reconv] niet te goeder trouw was en zich reeds daarom niet op verkrijgende verjaring als bedoeld in art. 3:99 BW kan beroepen. Verder voert Harderpark aan dat het beroep op bevrijdende verjaring als bedoeld in artikel 3:105 BW niet slaagt, omdat geen sprake is van inbezitneming en van onafgebroken bezit van meer dan twintig jaar door [gedaagden in conv/eisers in reconv].

3.11. Op de stellingen en verweren van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

4 De beoordeling

4.1. Harderpark heeft in haar petitum haar vorderingen ingesteld 'bij wijze van voorlopige voorziening ex artikel 254 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering'. Nu Harderpark haar vorderingen niet in een kort geding heeft ingesteld, is artikel 254 Rv niet van toepassing. Uit het lichaam van de dagvaarding blijkt evenmin dat Harderpark een voorlopige voorziening in een bodemprocedure vordert, als bedoeld in artikel 223 Rv. De rechtbank gaat er daarom van uit dat sprake is van een verschrijving en laat deze zin buiten beschouwing.

In conventie

4.2. Tussen partijen is niet in geschil dat het betreffende stuk grond, door partijen aangeduid als 'patio', kadastraal is

gelegen op perceel [perceel 2] van Harderpark. [gedaagden in conv/eisers in reconv] stelt evenwel dat hij als bezitter van de patio door bevrijdende, dan wel verkrijgende verjaring hiervan eigenaar is geworden.

Juridisch kader bevrijdende en verkrijgende verjaring

4.3. Voor een geslaagd beroep op bevrijdende verjaring moet sprake zijn van onafgebroken bezit gedurende ten minste 20 jaar en is geen goede trouw vereist (artikel 3:105 BW jo 3:306 BW). Voor verkrijgende verjaring is vereist dat sprake is van onafgebroken bezit, gedurende tien jaar waarbij de rechthebbende te goeder trouw is op het moment van aanvang van dat bezit (art. 3:99 BW).

4.4. Uit art. 3:107 lid 1 BW en art. 3:108 BW volgt dat de vraag of iemand bezitter is, moet worden beantwoord naar verkeersopvattingen en op grond van uiterlijke feiten. Daarbij is 'niet-dubbelzinnig bezit' vereist. Dat is aanwezig wanneer de bezitter zich zodanig gedraagt dat de eigenaar tegen wie de verjaring loopt, daaruit niet anders kan afleiden dan dat de bezitter pretendeert eigenaar te zijn, wat naar objectieve maatstaven beoordeeld moet worden. Aan het bezit van de niet-rechthebbende gaat inbezitneming vooraf. Daarover bepaalt art. 3:113 lid 2 BW dat voor inbezitneming van een goed dat in het bezit van een ander is, enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen ontoereikend zijn. De machtsuitoefening moet zodanig zijn dat deze naar verkeersopvatting het bezit van de oorspronkelijke bezitter teniet doet.

Beroep op bevrijdende verjaring slaagt niet

4.5. [gedaagden in conv/eisers in reconv] stelt dat hij vanaf 1998 de patio in bezit heeft genomen en in bezit heeft gehad vanaf 1998 tot en met 2021. Hij stelt, onder verwijzing naar door hem overgelegde foto's en schriftelijke verklaringen, dat hij de volgende bezitsdaden heeft gepleegd:

- a. tuin inrichten met speeltoestellen
- b. aanleggen van bloemperken, gras en bestrating
- c. bebouwing: het vervangen van de reeds bestaande vlonder door een nieuwe vlonder en een extra deel
- d. het ontvangen van bezoek en het vieren van feesten
- e. onderhouden van de tuin, snoeien en aanplanten
- f. exclusieve toegang via uitsluitend het perceel van [gedaagden in conv/eisers in reconv]

4.6. Harderpark heeft gemotiveerd betwist dat sprake is van inbezitneming en bezit door [gedaagden in conv/eisers in reconv]. Volgens Harderpark heeft [gedaagden in conv/eisers in reconv] de patio alleen maar gebruikt om bouwmaterialen en afval op te slaan, is de patio niet onderhouden door [gedaagden in conv/eisers in reconv] en heeft hij de grond niet als tuin in gebruik genomen. De rechtbank overweegt hierover als volgt.

4.7. Uit bovenstaande gestelde bezitsdaden onder a t/m e en, de door [gedaagden in conv/eisers in reconv] overgelegde foto's en schriftelijke verklaringen blijkt genoegzaam dat de patio door [gedaagden in conv/eisers in reconv] verdergaand werd gebruikt dan dat Harderpark betoogt. [gedaagden in conv/eisers in reconv] heeft met zijn

foto's aangetoond dat er in de patio werd gespeeld, gefeest en dat [gedaagden in conv/eisers in reconv] de patio had aangekleed met attributen en beplanting. Echter, ook met dit meeromvattender gebruik is niet zonder meer sprake van inbezitneming. Enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen van de één zijn niet voldoende om een einde te maken aan het bezit van de ander (art. 3:113 lid 2 BW). De rechtbank overweegt in dat kader het volgende.

4.8. Tussen partijen staat niet ter discussie dat een deur in het pand van Harderpark rechtstreeks toegang geeft tot de patio. De patio is daarmee niet volledig aan de macht van Harderpark onttrokken. De stelling van [gedaagden in conv/eisers in reconv] dat deze deur niet meer open kon doordat de deur overwoekerd was met klimop, is door Harderpark weersproken. Namens Harderpark is tijdens de mondelinge behandeling verklaard dat meerdere mensen, onder meer van [bedrijf 1] en van Harderpark, door de deur zijn gegaan. Wat hier ook van zij, ook als de deur door de gestelde klimop niet (meer) openging, kan deze omstandigheid niet als een bezitsdaad in de zin van voormeld artikel 3:113 lid 2 BW van [gedaagden in conv/eisers in reconv] worden aangemerkt. Het argument van [gedaagden in conv/eisers in reconv] dat de patio en de tuin van [gedaagden in conv/eisers in reconv] één optisch geheel vormen, gaat evenmin op. Op het deel van de tuin behorend bij het perceel van [gedaagden in conv/eisers in reconv] liggen oranje tegels en op de patio lagen klinkers. Die klinkers heeft [gedaagden in conv/eisers in reconv] in 2021 verwijderd waarna de grond braak is komen te liggen. Van een optisch geheel is dan ook geen sprake.

4.9. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat niet is komen vast te staan dat [gedaagden in conv/eisers in reconv] de patio in bezit heeft genomen als bedoeld in art. 3:113 BW. Hierop strandt het beroep op bevrijdende verjaring.

4.10. Gelet op het voorgaande, wordt aan de overige stellingen en verweren niet meer toegekomen.

Beroep op verkrijgende verjaring slaagt niet

4.11. De rechtbank heeft hiervoor geoordeeld dat het beroep op bevrijdende verjaring niet opgaat, omdat geen sprake is van inbezitneming door [gedaagden in conv/eisers in reconv]. Het beroep op verkrijgende verjaring, waarvoor ook inbezitneming is vereist, treft daarmee hetzelfde lot.

Terugplaatsen erfafscheiding en oplegging verbod tot het gebruik van de patio

4.12. [gedaagden in conv/eisers in reconv] heeft ten verweere tegen de gevorderde terugplaatsing en het verbod tot het gebruik van het perceel van Harderpark aangevoerd dat deze vorderingen dienen te worden afgewezen, omdat de desbetreffende grond door verjaring eigendom van [gedaagden in conv/eisers in reconv] is geworden.

4.13. Nu hiervoor geoordeeld is dat het beroep op bevrijdende, dan wel verkrijgende verjaring niet slaagt, liggen de vorderingen van Harderpark onder sub a en b van r.o. 3.1. voor toewijzing gereed.

(...)

In reconventie

4.22. [gedaagden in conv/eisers in reconv] legt aan zijn vordering op grond van een inbreuk op zijn eigendomsrecht dezelfde feiten en omstandigheden ten grondslag als aan zijn beroep op verjaring in conventie. Nu de rechtbank in conventie heeft geoordeeld dat het beroep op verjaring niet opgaat, is de vordering niet toewijsbaar.
(...)

5 De beslissing

De rechtbank

In conventie

- 5.1. veroordeelt [gedaagden in conv/eisers in reconv] tot het terugplaatsen van het deel van de erfafscheiding dat hij heeft verwijderd,
5.2. verbiedt [gedaagden in conv/eisers in reconv] op enige wijze gebruik te maken van het perceel met kadastrale aanduiding [perceel 2],
5.3. veroordeelt [gedaagden in conv/eisers in reconv] in de proceskosten van € 2.023,36, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe,
5.4. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,
5.5. wijst het meer of anders gevorderde af.

In reconventie

- 5.6. wijst de vorderingen van [gedaagden in conv/eisers in reconv] af,
5.7. veroordeelt [gedaagden in conv/eisers in reconv] in de proceskosten van € 1.367,00, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe.

In conventie en in reconventie

- 5.8. veroordeelt [gedaagden in conv/eisers in reconv] tot betaling van € 92,00 plus de kosten van betekening als [gedaagden in conv/eisers in reconv] niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend,
5.9. verklaart dit vonnis wat betreft de onder 5.10 genoemde beslissingen uitvoerbaar bij voorraad,
5.10. wijst het meer of anders gevorderde af.
(...)

Noot

1. Degene die een zaak van een ander in bezit neemt (art. 3:113 lid 2 BW), wordt na twintig jaar door bevrijdende verjaring eigenaar van die zaak, ook als zijn bezit niet te goeder trouw was (art. 3:105 lid 1 jo. art. 3:314 lid 2 jo. art. 3:306 BW). De rechtszekerheid noopt ertoe dat het recht zich aansluit bij de feiten wanneer de gedeposedeerde eigenaar door verjaring van de daartoe strekkende rechtsovereenkomst het bezit van de occupant niet meer kan beëindigen (zie *Parl. Gesch. Boek 3*, p. 416). Als de zaak in kwestie onroerend is, worden hoge eisen gesteld aan inbezitting (zie bijv. E.F. Verheul, 'Verkrijging door verjaring van overheidsgrond', *NTBR* 2023/15, afl. 4, p. 129-130).

Dat wordt wel gerechtvaardigd door de omstandigheid dat een dergelijke zaak altijd een bezitter heeft (vgl. art. 5:24 BW) en art. 3:113 lid 2 BW voor inbezitting in dat geval méér dan enkele opzichzelfstaande machtsuitoefeningen vereist, in die zin dat het bezit van de voormalige bezitter moet worden tenietgedaan (zie *Parl. Gesch. Boek 3*, p. 434 en HR 18 september 2015, ECLI:NL:HR:2015:2743, r.o. 3.4.2 (*Vogelzang c.s./Gemeente Landgraaf*)). Daarnaast zal bij onroerende zaken minder snel sprake zijn van een zodanig veelomvattende machtsuitoefening dat daaruit een zekere eigenaarspretentie kan worden afgeleid (vgl. W.H.M. Reehuis & A.H.T. Heisterkamp, *Pitlo. Het Nederlands burgerlijk recht. Deel 3. Goederenrecht*, Deventer: Wolters Kluwer 2019/368). De onderhavige uitspraak laat zien dat de lat soms wel heel hoog wordt gelegd.

2. Gedaagden oefenen vanaf 1998 macht uit over een patio die tussen hun perceel en het aangrenzende perceel van de rechtsvoorganger van Harderpark is gelegen. Deze machtsuitoefening bestaat uit: (a) het inrichten van de patio met speeltoestellen; (b) het aanleggen van bloemperken, gras en bestrating; (c) het vervangen van een vlinder door een nieuwe vlinder en het plaatsen van een extra deel; (d) het ontvangen van bezoek en het vieren van feesten; en (e) het onderhouden, snoeien en beplanten van de patio. In november 2020 en mei 2021 verzoekt de rechtsvoorganger van Harderpark gedaagden het gebruik van de patio te staken. In juni 2021 stellen gedaagden in reactie hierop dat zij eigenaar van de patio zijn geworden op grond van bevrijdende verjaring. Nadat Harderpark in oktober 2022 het aangrenzende perceel in eigendom heeft verkregen, stelt Harderpark dat zij eigenaar van de patio is. In december 2022 wordt op voorstel van Harderpark de erfgrans opgemeten, waarbij wordt vastgesteld dat de patio deel uitmaakt van het perceel van Harderpark. Vervolgens betreden door Harderpark ingeschakelde aannemers de patio om zich daarop bevindende spullen van gedaagden te verwijderen en om op de erfgrans een schutting te plaatsen. Onder protest van gedaagden en na tussenkomst van de politie hebben de aannemers deze schutting geplaatst.

3. In de daaropvolgende procedure stond met name de vraag centraal of gedaagden eigenaar van de patio waren geworden op grond van bevrijdende verjaring. De rechtbank beantwoordde die vraag ontkennend, omdat niet was komen vast te staan dat gedaagden de patio in bezit hadden genomen (r.o. 4.9). Dit oordeel lijkt te zijn gestoeld op het ontbreken van méér dan enkele opzichzelfstaande machtsuitoefeningen in de zin van art. 3:113 lid 2 BW (r.o. 4.7), voor welk ontbreken de rechtbank twee argumenten aanvoert (r.o. 4.8). Het eerste is dat de patio, nu een deur in het pand van Harderpark rechtstreeks toegang geeft tot de patio, nooit aan de macht van Harderpark is onttrokken. De door gedaagden gestelde omstandigheid dat die deur als gevolg van overwoekering door een klimop niet meer opengaat, zou daarbij in zoverre irrelevant zijn dat zij geen bezitsdaad ex art. 3:113 lid 2 BW inhoudt. Het tweede argument is dat de patio en het aangrenzende gedeelte van het perceel van gedaagden geen optisch geheel vormen, aangezien de patio

was beklinderd en thans braak ligt en de tuin van gedaagden is betegeld.

4. De uitwerking van het eerste argument laat te wensen over. Bedacht moet worden dat de enkele toegankelijkheid dan wel ontoegankelijkheid voor de eigenaar van het beweerdelijk geoccupeerde stuk grond in algemene zin niet van doorslaggevende betekenis is voor de vraag of sprake is van inbezitneming. Hoewel veelal sprake zal zijn van inbezitneming wanneer de beweerdelijke occupant het desbetreffende stuk grond ontoegankelijk heeft gemaakt, hoeft de omstandigheid dat de beweerdelijke occupant dat niet heeft gedaan, niet zonder meer aan inbezitneming in de weg te staan (vgl. HR 26 mei 2023, ECLI:NL:HR:2023:784, r.o. 3.2.3 en J.E. Jansen, in: *GS Vermogensrecht*, art. 3:113 BW, aant. 7.4). Een iets andere situatie is die waarin de ontoegankelijkheid van een deel van het perceel van de eigenaar een gevolg is van een handeling van de eigenaar; ook dan leidt de ontoegankelijkheid op zichzelf niet tot bezit van de eigenaar van het aangrenzende perceel, maar moet worden bezien of deze zich zodanig heeft gedragen dat inbezitneming ex art. 3:113 lid 2 BW kan worden aangenomen (vgl. HR 30 juni 2023, ECLI:NL:HR:2023:1010, r.o. 3.2.1-3.2.2 en P.C. van Es, 'Inbezitneming en verkrijging door verjaring', *JBN* 2024/8, afl. 2, p. 15-17). In meer algemene zin gaat 'het er niet om (...) welke gedragingen de rechthebbende zelf had kunnen verrichten, maar om de vraag of uit de gedragingen van de beweerdelijke bezitter valt af te leiden dat hij zich gedraagt als rechthebbende' (zie Verheul 2023, p. 131). De op zichzelf juiste overweging van de rechtbank dat de (overigens door Harderpark weersproken) ontoegankelijkheid van de patio voor Harderpark geen bezitsdaad in de zin van art. 3:113 lid 2 BW is, had haar dan ook niet zozeer moeten leiden tot de slotsom dat om die reden geen sprake is van inbezitneming, als wel tot een onderzoek naar de vraag of de door gedaagden verrichte handelingen (zie nr. 2 sub (a) t/m (e)) kunnen worden gekwalificeerd als dergelijke bezitsdaden. Voor zover de opmerking van de rechtbank dat 'met dit meeromvattender [*sic*] gebruik (...) niet zonder meer sprake [*is*] van inbezitneming', aldus moet worden opgevat dat van bezitsdaden haars inziens geen sprake was, ontbreekt daarvoor een nadere motivering. De handelingen, die in feite de inrichting, het gebruik en het onderhoud van de patio betreffen, kunnen namelijk zonder meer inbezitneming opleveren (vgl. Van Es 2024, p. 16).

5. Het tweede argument van de rechtbank komt enigszins uit de lucht vallen, maar is waarschijnlijk gericht op een beroep van gedaagden tijdens de mondelinge behandeling op het bestaan van een optisch geheel. Uit eerdere rechtspraak van de Hoge Raad volgt dat het bestaan van een dergelijk geheel inderdaad tot de conclusie kan leiden dat sprake is van inbezitneming (zie bijv. HR 6 november 2009, ECLI:NL:HR:2009:BJ7836, r.o. 3.3-3.4 (*X/SHP Planontwikkeling*) en HR 18 september 2015, ECLI:NL:HR:2015:2743, r.o. 3.5 (*Vogelzang c.s./Gemeente Landgraaf*)). Ook is wel betoogd dat – omgekeerd – het ontbreken van een optische eenheid een sterke aanwijzing vormt dat géén sprake is van inbezitneming (zie P.C. van Es, *Verkrijging door verjaring*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2018, p. 22). Het al dan niet bestaan van een

zodanige eenheid kan in zoverre met recht een prominente rol spelen in de beoordeling van de vraag of sprake is van inbezitneming, zoals in het onderhavige vonnis is gebeurd. Wel kan de vraag worden gesteld of het enkele feit dat de bestrating van het beweerdelijk geoccupeerde stuk grond (klinkers die vervolgens zijn verwijderd) verschilt van die van het perceel van de beweerdelijke occupant (tegels), reeds meebrengt dat van een optische eenheid geen sprake is of kan zijn. Denkbaar is dat iemand een stuk grond aan zijn perceel 'toevoegt' anders dan door egalisatie van de respectieve bestratingen, bijvoorbeeld door over de gehele lengte bloemperken aan te leggen en de beide percelen vervolgens als één geheel in te richten, te gebruiken en te onderhouden (vgl. bijv. Hof Arnhem-Leeuwarden 2 juli 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:4709, r.o. 3.20). Opnieuw wordt het belang onderstreept van een beoordeling van hetgeen uit de concrete gedragingen van de beweerdelijke occupant kan worden afgeleid en wreekt zich dat de rechtbank een dergelijke beoordeling niet of nauwelijks heeft gemaakt (vgl. nr. 4).

Y.E.M. Cremers