



Jurisprudentie update Verjaring 4^e kwartaal 2024

Wij hebben de jurisprudentie over verjaring van het 4^e kwartaal van 2024 verzameld en geanalyseerd. In deze update treft u de belangrijkste rechtsoverwegingen uit de door onze verjaringsspecialisten geselecteerde uitspraken.

Inhoudsopgave

Gerechtshof Amsterdam, 10 september 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2564 [Bezitsdaden en intentie].....	2
Rechtbank Zeeland-West-Brabant, 11 september 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:7067 [plaatsen heg kan bezitsdaad zijn].....	2
Rechtbank Zeeland-West-Brabant, 11 september 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:7066 [toepassing maatstaf openbare bestemming en vrij lage sierpoort geen bezit].....	3
Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint-Maarten en van Bonaire, Sint-Eustatius en Saba, 30 september 2022, ECLI:NL:OGHACMB:2022:290 [Verkeersopvatting samenleving Sint-Maarten].....	4
Rechtbank Gelderland, 4 oktober 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:6735 [Rol notaris inschrijving verjaring].....	5
Rechtbank Noord-Holland, 30 oktober 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:10996 [toepassing maatstaf overheidsgrond en oordeel goede trouw].....	5
Hoge Raad 8 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1606 [Strengere maatstaf voor inbezitneming publieke grond?].....	6
Rechtbank Midden-Nederland 14 november 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:6130 [Bezitsdaden].....	7
Rechtbank Limburg 20 november 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:10079 [Rol notaris inschrijving verjaring].....	7
Rechtbank Den Haag 27 november 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:19818 [Erfpacht sluit bezit aangrenzende grond uit].....	9
Gerechtshof 's-Hertogenbosch 3 december 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:3840 [gebruik gemeentegrond bij huurwoning is houderschap].....	9

Gerechtshof Amsterdam, 10 september 2024, [ECLI:NL:GHAMS:2024:2564](#) [Bezitsdaden en intentie]

R.o. 4.36

(...) In de omstandigheden van dit geval zijn het **in onderling overleg plaatsen van het lage hekwerk** door [naam 2] en [naam 1], het **gebruiken van de grond als tuin (planten en onderhouden van planten, intact houden en zo nodig vervangen van hekwerk), het gebruiken van de ruimte tussen de door [naam 1] geplaatste schutting en de schuur om spullen, zoals gereedschap, op te slaan, het betegelen van de grond en het plaatsen van een afdak (al dan niet met dakgoot)** tussen de garage en de door [naam 1] geplaatste schutting op zichzelf en in onderlinge samenhang bezien **onvoldoende** om te kunnen concluderen [naam 2] de grond op openbare en niet dubbelzinnige wijze in bezit heeft genomen, in de zin dat [naam 1] als de eigenlijke eigenaar daaruit niet anders kon afleiden dan dat [naam 2] pretendeerde daarvan de eigenaar te zijn en dat het bezit van [naam 1] aldus teniet werd gedaan. **Deze handelingen moeten steeds worden gezien in de context waarin ze zijn verricht: door buren met een goede verstandhouding, die zich van de precieze (juridische) erfgrens niet bewust waren en daarvan ook geen punt maakten. De afscheidingen werden steeds geplaatst met een bepaald praktisch doel en niet om een erfgrens te bepalen of af te bakenen.** Er is kennelijk, zo blijkt ook uit de verklaring van [naam 1], op verschillende momenten en op verschillende plaatsen ad hoc **voorzien in de wens om de betonnen garage aan het zicht te onttrekken, inkijk te verhinderen en het over en weer oversteken van dieren en kinderen te bemoeilijken.** Het gebruik dat [naam 2] heeft gemaakt van de grond aan zijn kant van de afscheidingen, kan dan ook niet worden gezien als bezit na toedeling of toe-eigening.

Rechtbank Zeeland–West–Brabant, 11 september 2024, [ECLI:NL:RBZWB:2024:7067](#) [plaatsen heg kan bezitsdaad zijn]

R.o. 4.4

In deze zaak staat tussen partijen vast dat er wat betreft het achterste hegdeel (lopend vanaf de lantaarnpaal tot en met het einde van de achtertuin) op dit moment sprake is van een **ondoordringbare, manshoge heg**. Partijen verschillen echter van mening of deze situatie zich al gedurende een aaneensluitende periode van twintig jaar voordoet. [Naam 1] en [naam 2] stellen dat dit het geval is en verwijzen hiervoor naar diverse foto's, met name een foto uit 1992 die in dit vonnis onder 2.5. is opgenomen. De gemeente Zundert betwist echter dat uit deze foto volgt dat er in ieder geval vanaf dat moment sprake is van een ondoordringbare heg. De kantonrechter heeft met partijen de originele foto's van 1992 bekeken en ter plaatse vergeleken met de huidige situatie en leidt daaruit af dat de heg op dat moment **voldoende vol(wassen), dicht en hoog was om van een ondoordringbare heg te kunnen spreken, over de gehele lengte van de achtertuin.** De foto's van daarna (uit 1999 en 2009) en de huidige situatie laten een vergelijkbaar beeld zien. Bovendien is er



niet alleen sprake van een ondoordringbare heg, maar deze heg vormt ook **een geheel met de (rest van de) tuin** van [naam 1] en [naam 2], zodat gesproken kan worden van een **optische eenheid**.

Rechtbank Zeeland–West–Brabant, 11 september 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:7066 [toepassing maatstaf openbare bestemming en vrij lage sierpoort geen bezit]

R.o. 4.3

(..) Bij het bepalen of de machtsuitoefening zodanig is dat daardoor naar verkeersopvatting het bezit van die ander wordt tenietgedaan, kan **een van de relevante omstandigheden zijn of er sprake is van overheidsgrond met een openbare bestemming**. Immers, het gebruik van overheidsgrond met een openbare bestemming duidt minder snel dan het gebruik van privégrond op eigendomspretentie, omdat het gebruikelijk is dat overheidsgrond met een openbare bestemming door particulieren gebruikt wordt zonder dat zij daarmee het eigensomrecht van de overheid niet (meer) respecteren. Zie in dit kader bijvoorbeeld Hof 's-Hertogenbosch 21 april 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:1487, HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309, NJ 2018/141 m.nt. H.J. Snijders, rov. 3.3.1. en Hof 's-Hertogenbosch 30 januari 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:347.

R.o. 4.5

(..) Daarnaast is de kantonrechter van oordeel dat [naam 1] en [naam 2] de strook grond ook niet in bezit hebben genomen. Weliswaar is er sprake van machtsuitoefening aan de zijde van [naam 1] en [naam 2], maar deze machtsuitoefening is niet zodanig dat naar verkeersopvatting het bezit van de gemeente Zundert daarmee teniet is gedaan. Immers, [naam 1] en [naam 2] hebben het **voor derden niet geheel onmogelijk gemaakt om nog gebruik te maken van de strook grond**. Evenmin is er naar het oordeel van de kantonrechter sprake van een **zodanige optische eenheid** tussen de strook grond en de woning met tuin dat dat op grond daarvan inbezitneming door [naam 1] en [naam 2] aangenomen moet worden. Het **opnieuw bestraten van de strook grond en het aanleggen en onderhouden van een stukje gras is hiervoor onvoldoende. Dat geldt ook voor het plaatsen van een vrij lage en niet geheel afsluitende (sier)poort**. De kantonrechter kwalificeert een en ander als enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen in de zin van artikel 3:113 lid 2 BW die voor inbezitneming onvoldoende zijn. **Het voorgaande geldt temeer nu de strook grond openbare overheidsgrond betreft**.

Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint-Maarten en van Bonaire, Sint-Eustatius en Saba, 30 september 2022, [ECLI:NL:OGHACMB:2022:290](#) [Verkeersopvatting samenleving Sint-Maarten]

R.o. 4.4

Het Hof oordeelt als volgt. Voor de beantwoording van de vraag of aan het vereiste van bezit is voldaan, moeten alle omstandigheden van het geval in de beoordeling worden betrokken. Daartoe behoren de volgende omstandigheden:

- a. voor inbezitneming is vereist dat de machtsoefening zodanig is dat naar verkeersopvatting het bezit van de oorspronkelijke bezitter wordt tenietgedaan;
- b. het gaat in dit geval om **de verkeersopvatting in de samenleving van Sint-Maarten**;
- c. in dit geval is de oorspronkelijk bezitter de overheid (tot 10 oktober 2010 de Nederlandse Antillen, nadien het Land);
- d. het is **een feit van algemene bekendheid dat in de Nederlandse Antillen en in Sint-Maarten** veelvuldig, in elk geval in het verleden, overheidsgronden door particulieren voor verschillende doeleinden in gebruik werden genomen;
- e. de **overheid gedoogde dat**, althans zolang zij de grond niet zelf nodig had; dit moet worden gezien tegen de achterliggende gedachte dat het ging om gemeenschapsgrond en dat het de leden van de gemeenschap vrijstond daarvan gebruik te maken;
- f. de gebruikers van dergelijke overheidsgronden waren naar verkeersopvatting hooguit – bij uitoefening van voldoende macht – houders voor de overheid, ook als zij geen vergoeding betaalden en hun gebruik een exclusief karakter had gekregen.

R.o. 4.5

Op grond voor voorgaande omstandigheden geldt ook naar het tot 1 april 2014 geldende recht van Sint-Maarten (en naar het voordien geldende recht van de Nederlandse Antillen) dat het **vrijwel onmogelijk is om een zodanige machtsuitoefening op een perceel overheidsgrond in Sint-Maarten uit te oefenen dat dit naar de maatschappelijke opvattingen van de Nederlandse Antillen en Sint-Maarten geldt als inbezitneming**. Hoezeer in deze zaak het reclaimed land ook is bebouwd, omheind en gebruikt, dit is onvoldoende om naar de verkeersopvatting in de samenleving van Sint-Maarten van inbezitneming te kunnen spreken. Vergelijk voor een langdurig onverdeelde boedel in Curaçao: HR 14 februari 2020, ECLI:NL:HR:2020:257, rov. 5.3.1-5.3.4 en voor een stuk strand in Aruba: HR 25 februari 2022, ECLI:NL:HR:2022:308 (art. 81 RO; zie ook de conclusie van advocaat-generaal Rank-Berenschot).



Rechtbank Gelderland, 4 oktober 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:6735 [Rol notaris inschrijving verjaring]

R.o. 4.2.

De rechtbank stelt het volgende voorop. Artikel 34 van de Kadasterwet schrijft voor dat ter inschrijving van een verjaring in de openbare registers een afschrift van een door de notaris met inachtneming van artikel 37 van die wet opgemaakte verklaring wordt aangeboden.

R.o. 4.2

In de registerverklaring heeft de notaris vermeld dat het bepaalde in artikel 37, lid 1, onder c, van de Kadasterwet van toepassing is. Deze vermelding geeft aan dat niet al degenen die als partij bij de gestelde verjaring zijn betrokken, aan de notaris hebben meegedeeld met de inschrijving daarvan in te stemmen en dat de aan de notaris overgelegde bewijsstukken niet genoegzaam aantonen dat de gestelde verjaring zich inderdaad heeft voorgedaan, zodat niet kan worden voldaan aan het bepaalde in artikel 37, lid 1, onder a en b, van de Kadasterwet. **In een dergelijk geval mag de Bewaarder de hem aangeboden notariële verklaring in beginsel slechts boeken in de registers van voorlopige aantekeningen op grond van artikel 37, lid 2, van de Kadasterwet en moet de Bewaarder weigeren de gestelde verjaring in te schrijven in het register van inschrijving van feiten die betrekking hebben op onroerende zaken.** Voor een rechterlijk bevel aan de Bewaarder om op grond van het bepaalde in artikel 3:20 lid 2 BW die inschrijving alsnog te verrichten, bestaat uitsluitend grond als desondanks moet worden geoordeeld dat de weigering ten onrechte is geschied. Van een dergelijke onterechte weigering kan sprake zijn indien, in weerwil van de inhoud van de notariële verklaring, genoegzaam is aangetoond dat de gestelde verjaring zich inderdaad heeft voorgedaan.

Rechtbank Noord-Holland, 30 oktober 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:10996 [toepassing maatstaf overheidsgrond en oordeel goede trouw]

R.o. 4.4-4.6 maatstraf overheidsgrond

De gemeente betwist dat [eiser] de strook grond in bezit heeft genomen en voert samengevat het volgende aan. Het **planten van een taxushaag is onvoldoende** om daaruit een bezitsdaad van [eiser] af te leiden. Er blijkt bijvoorbeeld **niet** dat met het planten van de taxusbomen **de toegang** tot de strook grond **geheel onmogelijk** is gemaakt en een **natuurlijk groeiproces van planten** leidt niet tot bezit. Ook kwalificeert het beplanten en onderhouden van grond of gebruik als tuin niet als bezitsdaad. De **gemeente wijst op jurisprudentie waar hoge(re) eisen** worden gesteld aan inbezitneming van publieke grond, bijvoorbeeld ECLI:NL:GHSHE:2017:599 en ECLI:NL:GHAMS:2018:34.

R.o. 4.5

De rechtbank is van oordeel dat het **plaatsen van de taxushaag in combinatie met de schutting kwalificeert als bezitsdaad**. De stelling van [eiser] dat hij zowel een taxushaag als een schutting heeft geplaatst vindt steun in de overgelegde foto's (productie 14c). Ook blijkt uit de foto's dat de taxushaag dichtgegroeid en ondoordringbaar is. Alhoewel de exacte hoogte van de aanvankelijke taxushaag en de schutting niet is gesteld, kan op basis van de foto's geconcludeerd worden dat de toegang tot de strook grond geheel onmogelijk is gemaakt. **Er bevond zich geen opening in de schutting en door het plaatsen van de erfafscheiding was de strook grond uitsluitend nog te betreden via de tuin van [eiser]**. Deze machtsuitoefening is zodanig dat daarmee naar verkeersopvatting **het bezit van de gemeente teniet wordt gedaan**. Zij kan bijvoorbeeld eventuele beheerstaken niet meer uitvoeren en voor onderhoud aan de kabels en leidingen in de strook grond moet [eiser] toegang tot zijn tuin verschaffen. De taxushaag was bij aanvang beperkter in omvang, maar dat neemt niet weg dat geen sprake is van een bezitsdaad. Totdat de taxushaag volgroeid was heeft de schutting de strook grond immers volledig afgesloten. Dat die schutting vervolgens is weggehaald doet aan het voorgaande niet af.

R.o. 4.6

De gemeente heeft opgemerkt dat deze situatie, waarbij een perceel grond van een particuliere eigenaar grenst aan grond van de gemeente, **niet zonder meer op één lijn kan worden gesteld met het geval dat twee percelen van particulieren aan elkaar grenzen**. Wat daar ook van zij, uit de gedragingen van [eiser] – **die zichtbaar waren vanaf de openbare weg** – had de gemeente niet anders kunnen afleiden dan dat [eiser] pretendeerde eigenaar van de strook grond te zijn. Er is daarom voldaan aan het bezitsvereiste. De onderhavige situatie is **niet te vergelijken met de door de gemeente aangehaalde voorbeelden in de jurisprudentie, waar bijvoorbeeld een strook grond als groenstrook is onderhouden of is gebruikt als parkeerplek**.

R.o. 4.9 Goede trouw

Het betoog van de gemeente dat [eiser] makkelijk had kunnen **nagaan hoe de kadastrale erfgrans** van zijn perceel liep vanwege **de vele digitale bronnen** en [eiser] daarom niet te goeder trouw is, wordt gelet hierop niet gevolgd. Als de **feitelijke omstandigheden geen reden geven tot nader onderzoek**, rust geen onderzoeksplicht op [eiser]. Daarbij heeft [eiser] ter zitting toegelicht dat de woning **niet op een verkoopsite zoals funda.nl** heeft gestaan, maar de woning **onderhands** is verkocht. Er is dus ook **geen brochure** verstrekt met daarbij een kadastrale kaart gevoegd, op basis waarvan het kadastrale (rechthoekige) perceel aan [eiser] bekend was.

Hoge Raad 8 november 2024, [ECLI:NL:HR:2024:1606](#) [Strengere maatstaf voor inbezitneming publieke grond?]

R.o. 3.2

Voor de beantwoording van de vraag of iemand een goed in bezit heeft genomen, is bepalend of hij zich de feitelijke macht over dat goed heeft verschaft (art. 3:113 lid 1 BW). Voor inbezitneming van een goed dat in het bezit van een ander is, geldt dat enkele op zichzelf staande

machtsuitoefeningen ontoereikend zijn (art. 3:113 lid 2 BW). Vereist is dat de machtsuitoefening zodanig is dat naar verkeersopvatting het bezit van de oorspronkelijke bezitter wordt tenietgedaan. Het antwoord op de vraag of iemand de voor bezit vereiste feitelijke macht uitoefent, wordt, evenals de vraag of hij voor zichzelf of voor een ander houdt, beoordeeld naar verkeersopvatting en overigens op grond van uiterlijke feiten (art. 3:108 BW). **De rol van de verkeersopvatting brengt mee dat daarbij de aard en de bestemming van het betrokken goed in aanmerking moeten worden genomen. Uit deze maatstaf volgt dat indien beoordeeld moet worden of grond met een publieke bestemming in bezit is genomen door een niet-rechthebbende, met die bestemming rekening moet worden gehouden. Er is geen aanleiding voor een afzonderlijke maatstaf voor de inbezitneming van 'publieke grond'.**

Rechtbank Midden-Nederland 14 november 2024, [ECLI:NL:RBMNE:2024:6130](#) [Bezitsdaden]

R.o. 2.19

(..) Enkel het **planten van twee bomen** op de strook in de jaren '80 en **onderhouden** van die bomen en het **schoonmaken van de sloot**, wijzen niet op het houden van de strook voor zichzelf. Zie bijvoorbeeld de door [eiser sub 1] c.s. genoemde uitspraak van het gerechtshof Den Bosch van 11 oktober 2016 (ECLI:NL:GHSHE:2016:4559). Het **parkeren van auto's** op de strook en het **plaatsen van losse stenen** op de strook, wat [gedaagde] steeds voor korte tijd heeft gedaan, wijzen niet op de pretentie van eigendom en vormen daarom ook geen bezitsdaad. De **hekken** die [gedaagde] op de strook heeft geplaatst **hadden een specifiek doel**, namelijk **het begrenzen van de paarden van [gedaagde] die op het perceel hebben gestaan**. Dat het hekwerk op het perceel meer naar binnen is geplaatst en daarmee de strook afscheidde van de rest van het perceel, maakt dat niet anders. Zoals [eiser sub 1] c.s. terecht opmerkt zal dit gedaan zijn om makkelijker te kunnen indraaien en het hek te openen en wijst het dus niet op inbezitneming. De **container op de strook heeft niet het karakter van een duurzaam bouwwerk en kan verplaatst worden**. Ook het plaatsen van het hekwerk en de container zijn daarom geen bezitsdaden.

Rechtbank Limburg 20 november 2024, [ECLI:NL:RBLIM:2024:10079](#) [Rol notaris inschrijving verjaring]

R.o. 4.1.3

In onderhavige procedure staat, gelet op het voorgaande, de beantwoording van de vraag centraal of [gedaagden] jegens [eisders] **onrechtmatig hebben gehandeld door (i) bij het Kadaster een splitsingsverzoek van perceel [kadamsternummer 1] in te dienen en (ii) de verjaringsakte in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster**. Door indiening van een **splitsingsverzoek wijzigen de eigendomsverhoudingen niet**. Nu [eisders] daardoor dus geen schade kunnen hebben geleden, zal de rechtbank de beantwoording van de vraag of [gedaagden] jegens hen onrechtmatig hebben gehandeld door de indiening van het splitsingsverzoek in het midden laten. **Dit is anders**

bij de inschrijving van de verjaringsakte, omdat deze inschrijving de eigendomsverhoudingen wel verandert. De rechtbank overweegt ten aanzien van de inschrijving van de verjaringsakte als volgt.

R.o. 4.1.4.

Voor de inschrijving van een verjaring in de openbare registers dient een notariële verklaring (conform artikel 37 lid 1 Kadasterwet) te worden aangeboden, waarin staat dat naar de verklaring van degene die inschrijving verlangt, de verjaring is ingetreden (artikel 34 Kadasterwet). Deze verklaring kan door de notaris worden afgegeven op het moment dat **alle betrokken partijen kenbaar hebben gemaakt dat zij instemmen met de inschrijving** van de verjaring (sub a) of **uit bewijsstukken genoegzaam blijkt dat het in te schrijven feit zich inderdaad heeft voorgedaan** (sub b).

R.o. 4.1.5.

De rechtbank is van oordeel dat [gedaagde sub 3] niet aan de vereisten van artikel 37 lid 1 Kadasterwet heeft voldaan en om die reden de verjaringsakte niet had mogen inschrijven.

R.o. 4.1.6.

Onbetwist is immers dat [eisers] **niet hebben ingestemd** met de inschrijving van de verjaringsakte, zodat van een situatie als bedoeld in artikel 37 lid 1 sub b Kadasterwet geen sprake is.

R.o. 4.1.7.

Ten tijde van de inschrijving waren ook **geen bewijsstukken voorhanden waaruit bleek dat de verjaring zich heeft voorgedaan.** De door [gedaagde sub 3] bijgevoegde **verklaring** van [naam achterburen] bij de verjaringsakte van 30 december 2020 is daartoe **onvoldoende.** Daarbij is van belang dat [gedaagde sub 3] tijdens de mondelinge behandeling kenbaar heeft gemaakt dat de verklaring van de buurvrouw (welke verklaring bij akte van verbetering verjaring op 1 juli 2021 is overgelegd) bij de eerste inschrijving van de verjaringsakte niet aanwezig was. Ten tijde van de inschrijving van de verjaringsakte was er dus enkel de verklaring van [naam achterburen] en de gemotiveerde betwisting van [eisers]. De rechtbank neemt verder ook in aanmerking dat [eisers] in **meerdere e-mails gemotiveerd kenbaar hebben gemaakt dat zij bezwaar maken tegen de inschrijving van de verjaringsakte** en [gedaagde sub 3] desondanks de verjaringsakte heeft ingeschreven en bij het Kadaster heeft ingediend. [Gedaagde sub 3] **heeft nagelaten om de door [eisers] aangevoerde steekhoudende verweren te onderzoeken, laat staan om op de e-mails van 8 oktober 2020 en 23 december 2020 te reageren,** terwijl [eisers] naar het oordeel van de rechtbank wat betreft de bewijslast de spijker op z'n kop hebben geslagen in hun hiervoor onder 2.11 vermelde standpunt. **Die e-mail schreeuwt om een (inhoudelijke) reactie van [gedaagde sub 3], welke reactie is uitgebleven. Die handelwijze van [gedaagde sub 3] is onbegrijpelijk en onzorgvuldig.** De rechtbank is gelet op het hiervoor overwogene van oordeel dat [gedaagde sub 3] door zijn onzorgvuldige handelwijze toerekenbaar onrechtmatig jegens [eisers] heeft gehandeld.



Rechtbank Den Haag 27 november 2024, [ECLI:NL:RBDHA:2024:19818](#) [Erfpacht sluit bezit aangrenzende grond uit]

R.o. 4.5.

[Naam 2] c.s. heeft een **recht van erfpacht** op de grond van de Gemeente [gemeente], waarop zijn woning staat (nummer [huisnummer 1]). Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken (artikel 5:85 BW). Dit houden voor een ander sluit uit dat [naam 2] c.s. de gepachte grond voor zichzelf heeft gehouden. [Naam 2] c.s. bezit de gepachte grond dus niet. **Het gebruik door [naam 2] c.s. van de betwiste strook grond moet daarom in beginsel zo worden opgevat dat de betwiste strook ook werd beschouwd als een deel van het aan hem verschaft erfpachtrecht, in plaats van inbezitneming als eigenaar.** [Naam 2] c.s. heeft geen feiten en omstandigheden aangedragen waaruit anderszins zou kunnen worden afgeleid.

Gerechtshof 's-Hertogenbosch 3 december 2024, [ECLI:NL:GHSHE:2024:3840](#) [gebruik gemeentegrond bij huurwoning is houderschap]

R.o. 3.10

(..) [appellanten] zijn sinds 1 oktober 2015 eigenaar van de woning en stellen (op enig moment) ook bezitter van de strook grond te zijn geworden. Daar sinds oktober 2015 de verjaringstermijn van twintig jaren niet is verstreken, is relevant of de ouders respectievelijk moeder als bezitter (in de zin van artikel 3:107 BW) van de strook grond aan te merken is geweest. **Moeder huurde** (aanvankelijk samen met de vader van [appellant]) de woning vanaf januari 1982 van de woningbouwvereniging, waarna zij de strook grond – zo volgt uit haar alsook uit de verklaring van [appellant] – **in de/medio jaren '90 is gaan gebruiken**. De gemeente heeft onweersproken gesteld dat zij wist dat de ouders de woning huurden. **Naar het oordeel van het hof behoeft de gemeente er niet op bedacht te zijn dat de ouders respectievelijk de moeder als houder van de gehuurde aanspraak zou(den) maken op de achter de gehuurde woning met tuin gelegen strook grond als bezitter, en dus met de pretentie eigenaar te zijn.** Met de rechtbank is het hof van oordeel dat volgens **verkeersopvatting het bestaan van de huurovereenkomst met betrekking de woning met tuin aan het aannemen van eigendomspretentie van de strook grond in de weg staat, terwijl [appellanten] geenszins aannemelijk hebben gemaakt dat de ouders respectievelijk moeder pretendeerde bezitter van de strook grond te zijn.** Over die **verkeersopvatting** merkt het Hof nog het volgende op. **Als iemand een huis heeft met een tuin met een hek eromheen en daarvan eigenaar is, dan zullen anderen het, als diegene daar een stuk grond bijtrekt en daar ook een hek omheen zet, zo kunnen opvatten dat diegene doet alsof hij daar óók eigenaar van is. Maar als die anderen (in dit geval gaat het dan vooral om de gemeente) weten dat iemand een huis met een tuin met een hek eromheen huurt, zullen zij het, als diegene een stuk grond bij zijn tuin trekt en daar ook een hek omheen zet, niet zo opvatten**



dat hij doet alsof hij daar eigenaar van is. Ze zullen het alleen maar zo opvatten dat hij dat stuk wil gebruiken zolang hij het huis huurt, en niet wil dat anderen het gebruiken zolang hij het huis huurt.

R.o. 3.11.

Uit de briefwisseling tussen de gemeente en moeder in 2006 volgt dat de **gemeente zich toentertijd als eigenaar en daarmee als (middellijk) bezitter van (onder meer) de strook grond beschouwde**. Vanuit die hoedanigheid legt de gemeente aan moeder voor of zij akkoord is met het gebruik van de strook grond door een derde. Moeder maakt vervolgens kenbaar de strook grond zelf te gebruiken en bezwaar te maken tegen het gebruik van de strook grond door een derde. Met deze reactie weerspreekt zij het eigendomsrecht (noch het bezit) van de gemeente niet. Dit had, als moeder daadwerkelijk van mening was dat ze de strook grond in haar bezit had, wel van haar mogen verwacht.

Met de rechtbank is het hof van oordeel dat uit **voornoemde correspondentie tussen moeder en de gemeente volgt dat voor moeder duidelijk was dat de gemeente eigenaar was van (onder meer) de strook grond en dat de gemeente instemde met het gebruik van de grond door moeder**. Daarmee was moeder aan te merken als **houder van de strook grond** en valt niet in te zien waarom – als door [appellanten] gesteld – sprake zou zijn van een naar buiten zichtbare, onrechtmatige situatie op grond waarvan de gemeente gehouden was het gebruik te beëindigen. Als uitgangspunt heeft te gelden dat een houder steeds houder blijft en zichzelf niet tot bezitter of tot houder van een ander kan maken. Gesteld noch anderszins gebleken is dat moeder op enig moment verandering heeft gebracht in haar houderschapstitel met betrekking tot de strook grond (artikel 3:111 BW).