



# Jurisprudentie update Verjaring 4<sup>e</sup> kwartaal 2025

Onze juristen Menno, Sümeyra en Jamilla hebben de uitspraken over verjaring die in het 4e kwartaal van 2025 zijn gepubliceerd, verzameld en geanalyseerd. In deze update leest u de belangrijkste rechtsoverwegingen uit de door onze verjaringsspecialisten geselecteerde uitspraken.

## Inhoud

Gerechtshof Amsterdam 14 oktober 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:2717 [Ambtshalve toepassing verjaringsverkrijging, geen afstand mogelijk].....	2
Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 18 november 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:7440 [Bevrijdende verjaring patio] .....	3
Rechtbank Den Haag 19 november 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:22017 [Bevrijdende verjaring, Heusdens vordering slaagt niet].....	7
Rechtbank Noord-Holland 3 december 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:15864 [De gemeente wordt door verjaring eigenaar van twee percelen].....	10
Rechtbank Overijssel 9 december 2025, ECLI:NL:RBOVE:2025:7294 [Eigendomsverkrijging van een strook grond door bevrijdende verjaring].....	14

## Gerechtshof Amsterdam 14 oktober 2025, [ECLI:NL:GHAMS:2025:2717](#) [Ambtshalve toepassing verjaringsverkrijging, geen afstand mogelijk]

Deze zaak gaat over een geschil tussen twee burens over de erfgrens. Appellante (in principaal hoger beroep) heeft aangetoond dat zij gedurende twintig jaar een deel van de door haar geclaimde strook grond in bezit heeft gehad. Daardoor is zij eigenaar van dat deel geworden. Voor het overige deel van de strook heeft zij dit bewijs niet geleverd. Als partijen (al) een overeenkomst zouden hebben gesloten, inhoudend dat geïntimeerde niettemin eigenaar van voormelde door appellante verkregen grond is gebleven/geworden, dan hebben partijen daaraan geen uitvoering gegeven: er heeft geen (terug)levering plaatsgevonden.

r.o. 3.18.

(...)Verder betogen [geïntimeerden] met deze grief dat partijen zijn overeengekomen, althans **dat [geïntimeerden] er gerechtvaardigd op mochten vertrouwen dat partijen zijn overeengekomen dat de kadastrale erfgrens de tussen hen geldende erfgrens is.** Ook dit verweer **wordt verworpen.** Het hof stelt voorop dat [geïntimeerden] niet hebben gesteld dat **de door partijen gesloten overeenkomst (mede) inhield dat [appellant] hun heeft toegezegd zich in of buiten rechte niet op bevrijdende verjaring te zullen beroepen.** [Geïntimeerden] hebben een dergelijke toezegging ook niet aangenomen of kunnen aannemen, omdat zij naar hun eigen stellingen ten tijde van het sluiten van de door hen gestelde overeenkomst niet van de rechtsfiguur van bevrijdende verjaring op de hoogte waren, evenmin als [appellant]. [Geïntimeerden] hebben zich in het kader van hun verweer tegen het beroep van [appellant] op bevrijdende verjaring op een dergelijke toezegging ook niet beroepen. **Nu [appellant] in dit geding ten aanzien van het stuk grond naast de garage met succes een beroep op bevrijdende verjaring heeft gedaan, geldt het volgende. Artikel 3:105 lid 1 BW** bepaalt dat degene die een goed bezit op het tijdstip waarop de verjaring van de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed verkrijgt. **De rechter dient deze bepaling ambtshalve toe te passen en het doen van afstand van verkrijgende verjaring (als gevolg van bevrijdende verjaring) is niet mogelijk.** Indien al zou moeten worden geoordeeld dat partijen tussen het moment waarop duidelijk werd hoe de kadastrale grens liep (medio februari 2012) en de verplaatsing van de schutting (medio 2012) zijn overeengekomen dat de kadastrale grens de erfgrens zou zijn (althans dat [geïntimeerden] daarop gerechtvaardigd mochten vertrouwen), wat in het midden wordt gelaten, dan stelt het hof vast dat aan die overeenkomst **geen uitvoering is gegeven door een levering** van [appellant] aan [geïntimeerden]. De grond naast de garage, die [appellant] (uiterlijk) eind februari 2012 door verjaring had verkregen, is dan ook haar eigendom gebleven. Ook in zoverre faalt deze grief van [geïntimeerden] dus.”

## Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 18 november 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:7440 [Bevrijdende verjaring patio]

Het gaat in deze zaak om de vraag of [appellanten] c.s. op grond van verjaring eigenaar is geworden van een stuk grond dat achter zijn woning ligt en grenst aan een bedrijfspand dat eigendom is van Harderpark. Het stuk grond achter de woning van [appellanten] c.s. betreft een omsloten binnentuin. [Appellanten] c.s. had deze helemaal in gebruik. Een deel ervan behoort volgens de kadastrale gegevens toe aan Harderpark, die wil dat de rechter aan [appellanten] c.s. verbiedt om gebruik te maken van dat deel.

### R.o. 3.5.

*“De eerste vraag die moet worden beantwoord is de vraag of de patio in bezit was van [appellanten] c.s.*

*[Appellanten] c.s. heeft in dat verband gesteld dat sprake is van opvolging in het bezit van de vorige eigenaar van de woning. Hij wijst daarbij op het feit dat de woning destijds in de verkoopadvertentie werd aangeboden als: “Royale binnenstadswoning met flinke plaats”. Volgens [appellanten] c.s. wordt hiermee overduidelijk bedoeld op de gehele binnenplaats, inclusief de patio, die volgens de verkoopadvertentie bij de woning hoorde. **Verder voert [appellanten] c.s. aan dat de patio (ook toen al) één geheel vormde met de tuin van de woning en dat deze vanaf de achterdeur in zijn geheel vrij toegankelijk was. Achterin de patio was een houten terras (door partijen “vlonder” genoemd) aangelegd. Bovendien was de muur die in het verlengde van de woning staat, waarin zich de toegangsdeur naar het bedrijfspand bevindt, volledig dichtgegroeid met klimop, terwijl voor die muur en toegangsdeur over de volle breedte rieten matten waren geplaatst. De patio was daardoor alleen toegankelijk via de woning van [appellanten] c.s.***

*[Appellanten] c.s. heeft ter onderbouwing daarvan zowel bij conclusie van antwoord als bij akte overlegging producties van 24 mei 2024 foto’s van de situatie in 1998 overgelegd.”*

### R.o. 3.7. t/m 3.11.

*“Op de foto’s die in 1998 zijn genomen is inderdaad een houten terras te zien en een begroeide tuin. **Deze tuin vormt één geheel met de woning; er is geen scheiding waarneembaar tussen het kadastrale perceel [nummer2] van [appellanten] c.s. en de patio.***

*Op de foto’s die in de jaren daarna zijn genomen, zijn de kinderen en [appellanten] c.s. in steeds ouder wordende leeftijden te zien. **Op al deze foto’s ziet de patio er ook uit als één geheel met de bij de woning behorende plaats.** In de patio zijn voor het houten terras houten vlondertegels neergelegd, is gras gezaaid en staat onder meer een glijbaan, een minitrampoline, een zandbak,*

tuinmeubilair en divers speelgoed. Op een gegeven moment, als de kinderen wat ouder zijn geworden, is het houten terras uitgebreid en zijn de vlonders verdwenen en nog later is het gras in de tuin vervangen door klinkers die doorlopen tot en één geheel vormen met de woning van [appellanten] c.s. Ook is op deze foto's te zien dat de muur waarin zich de toegangsdeur naar het bedrijfspand bevindt, volledig is begroeid met klimop en dat zich voor die muur rieten matten bevinden. De andere muren rondom de patio zijn ook deels begroeid met klimplanten en er is een druivenstruik te zien die langs een pergola geleid is. Op latere foto's staat behalve tuinmeubilair een barbecue en een houtkachel in de patio en is er een hangmat opgehangen aan de muren. Ook is er op een aantal foto's veel bezoek in de tuin te zien. Op één van die foto's is verder zichtbaar dat een schaduwdoek over het houten terras is opgehangen, terwijl op een andere foto lampionnen zichtbaar zijn, die daar zijn opgehangen.

Tijdens de bezichtiging ter plaatse was alle begroeiing al verwijderd en was de patio, in opdracht van Harderpark, volledig betegeld. Op de muur waarin de toegangsdeur zich bevindt waren echter de restanten van de (wortels van de) klimop te zien, die die muur volledig bedekt moet hebben, inclusief de toegangsdeur.

**"Het hof is van oordeel dat uit de onder 3.5. beschreven handelingen die verricht zijn door de rechtsvoorganger(s) van [appellanten] c.s. volgt dat al voor 1998 sprake is geweest van inbezitneming van de patio, welk bezit vervolgens is voortgezet door [appellanten] c.s. De patio is toen immers al als één geheel ingericht en gebruikt als tuin alsof die bij de woning hoorde en zelfs als zodanig te koop aangeboden. Bovendien duiden de plaatsing van klimop en rieten matten over de volle breedte van de muur, inclusief de toegangsdeur, erop dat de rechtsvoorganger(s) dit bezit met uitsluiting van de eigenaar van de patio hebben uitgeoefend. [Appellanten] c.s. heeft dit bezit vervolgens onafgebroken voortgezet."**

**"Maar ook als deze handelingen van de rechtsvoorganger(s) van [appellanten] c.s. niet als inbezitneming aangemerkt kunnen worden, is [appellanten] c.s. bezitter van de patio geworden door zijn eigen handelingen. [Appellanten] c.s. heeft zich namelijk, vanaf het moment dat hij eigenaar werd van de woning, door de onder 3.6. en 3.7 beschreven handelingen te verrichten, naar verkeersopvattingen gedragen als bezitter van de patio. Het inrichten van de patio met speeltoestellen, bloemperken, klimplanten, houten terrassen, bestrating en diverse tuinartikelen en het dagelijks gebruik van die patio door het gezin alsof dit hun eigen tuin was, wijzen erop dat [appellanten] c.s. pretendeerde rechthebbende van de patio te zijn. Dit gebruik vond plaats met uitsluiting van de rechten die de rechtsvoorganger van Harderpark had. De patio was immers praktisch niet meer toegankelijk voor deze rechtsvoorganger als gevolg van de klimop, die de toegangsdeur vanuit de bedrijfsruimte naar de patio geheel bedekte, en de rieten matten die daarvoor stonden. Dat deze klimop en rieten matten in theorie nog verwijderd hadden kunnen worden, doet niet af aan de feitelijke macht die [appellanten] c.s. over de patio uitoefende."**

**"De vorige eigenaar van het bedrijfspand moet zich redelijkerwijs bewust zijn geweest van deze daden van inbezitneming. Zo was het praktisch niet meer mogelijk via de deur van het**

**bedrijfspannd de patio te betreden en de patio te gebruiken. Deze eigenaar had vrij toegang tot het boven het bedrijfspannd gelegen dak en de zich daar bevindende appartementen. Daarvandaan was de patio en het gebruik dat [appellanten] c.s. daarvan maakte, goed zichtbaar. Hij had zich daardoor kunnen realiseren dat [appellanten] c.s. zich de patio had toegeëigend. Tijdens de bezichtiging ter plaatse heeft [appellanten] c.s. ook toegelicht dat de vorige eigenaar vanaf het eigen dak, in verband met problemen met de afwatering, aan de bovenkant een deel van de klimop heeft uitgedund omdat de afvoer niet meer werkte. De rest bleef echter gewoon staan. Daaruit valt af te leiden dat de eigenaar zich bewust was van de situatie.**

“[Appellanten] c.s. heeft er overigens nog op gewezen dat **in de koopovereenkomst en de akte van levering van het bedrijfspannd aan Harderpark staat** dat is komen vast te staan dat de termijn van het feitelijk gebruik van de binnentuin door de bewoners van [adres1] dermate lang is **dat verjaring aannemelijk is** en dat **tevens het vermoeden bestaat dat het feitelijk gebruik van de grond te goeder trouw is**. Deze bewoordingen zijn opgenomen in een brief van de voormalige rechtsbijstandverlener van [appellanten] c.s. aan de advocaat van Harderpark. Deze brief, [van] 2022, is door Harderpark overgelegd als productie 12 bij dagvaarding. Harderpark heeft bovendien desgevraagd tijdens de mondelinge behandeling niet betwist dat deze passage in de koopovereenkomst en leveringsakte staat.

**Het hof overweegt daarom ten overvloede dat ook hieruit valt af te leiden dat de vorige eigenaar van de patio heeft begrepen dat [appellanten] c.s. zich gedurende meer dan 20 jaar had gedragen als bezitter van de patio en dat hij pretendeerde daarvan de rechthebbende te zijn.”**

Geen verkrijgende verjaring/ Goede trouw toets blijft streng

R.o. 3.15 en 3.16.

“[Appellanten] c.s. heeft zich op het standpunt gesteld dat zijn bezit te goeder trouw was, zodat hij op grond van verkrijgende verjaring in 2008 eigenaar is geworden van de patio.

**Het hof volgt [appellanten] c.s. daarin niet. Weliswaar is de woning in 1998 aangeboden als royale binnenstadswoning met flinke plaats, maar dat laat onverlet dat de kadastrale grootte van het perceel dat aan [appellanten] c.s. werd overgedragen slechts 82 m2 bedroeg. Die oppervlakte is onder meer vermeld in de akte van levering van de woning. Op die 82 m2 staat ook de woning. Volgens Harderpark bedraagt de oppervlakte daarvan ongeveer 74 m2 en dat heeft [appellanten] c.s. niet weersproken, zodat er nog weinig vierkante meters overblijven voor een tuin/patio. [Appellanten] c.s. had zich er daarom redelijkerwijs van bewust moeten zijn dat de patio niet bij de woning kon horen. Dat wordt niet anders doordat [appellanten] c.s. geen kennis had genomen van de kadastrale kaart, omdat die niet bij de verkoopbrochure, koopovereenkomst of leveringsakte zat. Van, voor verkrijgende verjaring vereiste, goede trouw is daarom geen sprake.”**

Bevrijdende verjaring

R.o. 3.17.

**“Het hof is van oordeel dat [appellanten] c.s. wel op basis van bevrijdende verjaring de eigendom van de patio heeft verkregen. [Appellanten] c.s. heeft het bezit vanaf in ieder geval 1998 onafgebroken gedurende meer dan 20 jaren gehad. Weliswaar zijn de rieten matten op een gegeven moment weggehaald, maar dat laat onverlet dat de klimop is blijven staan en dat [appellanten] c.s. ook na de verwijdering van de rieten matten de patio is blijven gebruiken alsof hij daarvan de rechthebbende was. De rechtsvoorganger van Harderpark heeft voor het eerst bij brief [van] 2020 geprotesteerd tegen het “oneigenlijk gebruik” van de patio en verzocht dit gebruik te staken. De termijn waarbinnen de eigenaar van het bedrijfspand een vordering tegen [appellanten] c.s. had kunnen instellen om zijn bezit te beëindigen was toen echter al verstreken.”**

## Rechtbank Den Haag 19 november 2025, [ECLI:NL:RBDHA:2025:22017](#) [Bevrijdende verjaring, Heusdens vordering slaagt niet]

Eiser vordert in deze zaak revindicatie van de strook grond die gedaagde in bezit heeft genomen. Gedaagde is in 2021 als gevolg van bevrijdende verjaring eigenaar geworden van de strook grond. Hij heeft met de inbezitneming van de strook grond niet onrechtmatig tegenover eiser gehandeld, omdat niet vast is komen te staan dat gedaagde ten tijde van de inbezitneming van de strook grond wist dat dat hij grond van een ander in gebruik nam. De 'Heusdense vordering' wordt dan ook afgewezen.

r.o. 5.3. en 5.4.

*"[Eiseres] heeft aangevoerd dat [gedaagde] de Strook niet in bezit kan hebben genomen, omdat hij als aandeelhouder en een van de twee bestuurders van [bedrijfsnaam] wist dat [bedrijfsnaam] eigenaar was van de Strook en in hoedanigheid van bestuurder van deze vennootschap niet zou hebben ingestemd met inbezitneming door [gedaagde] in privé. **De vennootschap zou [gedaagde] het perceel slechts in bruikleen hebben gegeven, zodat geen sprake is van bezit.***

*"De rechtbank is van oordeel dat [eiseres] **het bestaan van een dergelijke bruikleenconstructie** in het licht van de betwisting daarvan door [gedaagde], **onvoldoende heeft onderbouwd. Concrete feiten en omstandigheden waaruit blijkt dat [bedrijfsnaam] en [gedaagde] een afspraak hebben gemaakt over bruikleen van de Strook ontbreken.** Uit de omstandigheid dat niet is gebleken dat [bedrijfsnaam] zich heeft verzet tegen het gebruik van de Strook door [gedaagde], kan het bestaan van een overeenkomst van bruikleen niet worden afgeleid. Het kan immers zo zijn dat [bedrijfsnaam] zich niet heeft gerealiseerd dat [gedaagde] een stuk grond van haar in bezit had."*

Goede trouw

r.o. 5.7. en 5.8.

*" [Eiseres] heeft aangevoerd dat [gedaagde] niet te goeder trouw was omdat de percelen [perceel 1] en [perceel 2] tot 1999 één perceel vormden en eerst na levering van de percelen aan [gedaagde] respectievelijk [bedrijfsnaam] zijn gesplitst. De te splitsen percelen zijn door het Kadaster op 22 maart 1999 en 21 mei 1999 ingemeten, waarbij op grond van de door [eiseres] overgelegde stukken **bleekt dat [gedaagde] zelf bij het inmeten aanwezig was.** Ook loopt volgens [eiseres] de perceelgrens zoals die is aangegeven bij de gemeentelijke aanvraag van [gedaagde] voor de bouw van de woning zo dat hij wist dan wel moet hebben geweten dat de erfgrans van [perceel 1] niet tot aan de kassen liep."*

“Artikel 3:118 lid 3 BW bepaalt dat goede trouw wordt vermoed aanwezig te zijn en het ontbreken van goede trouw moet worden bewezen. Naar het oordeel van de rechtbank heeft [eiseres] voldoende bewijs geleverd dat [gedaagde] bij inbezitneming van de Strook niet te goeder trouw was. **In het door [eiseres] overgelegde relaas van bevindingen van het Kadaster, opgemaakt op 21 mei 1999, is opgenomen dat [gedaagde] op 22 maart en 21 mei 1999 aanwezig is geweest bij de grensaanwijzing.** [Gedaagde] heeft niet gemotiveerd weersproken dat hij bij de grensaanwijzing aanwezig is geweest. De rechtbank tekent hierbij aan dat deze grensaanwijzing geen betrekking had op de grens van het perceel met de kassen en het aan [gedaagde] te leveren perceel, maar op de grens tussen voornoemde percelen en de openbare weg en berm aan de [straatnaam]. Onder nr. 3 in dit relaas van bevindingen is een beschrijving van de aangewezen grenzen opgenomen, die luidt: “gevels warenhuis en schuur + verlengdes, grens evenwijdig aan gevel warenhuis op 2.00 m en 1,50 m (verspringing in verlengde voorgevel woonhuis nr. 1), grens aangegeven met ijz palen en piketten lopend naar een maat van 37.0 m op warenhuis (z.o.z)”. **Op de achterzijde van dit relaas van bevindingen is een tekening opgenomen waar de aangewezen grenzen zijn ingetekend.** Uit deze tekening blijkt dat de grens van [perceel 4] (thans [perceel 2]) en de [straatnaam] op twee meter van de gevel van het warenhuis/de kas ligt en dat de grens tussen het warenhuis/de kas ter hoogte van [perceel 1] op een nog grotere afstand dan twee meter van de gevel van het warenhuis/de kas loopt. **Uit dit relaas van bevindingen – en in het bijzonder de tekening – had [gedaagde] kunnen opmaken dat zijn (toekomstige) perceel ([perceel 1]) niet tot de kassen (of enkele centimeters daarvoor) liep,** maar op meer dan twee meter voor de gevel van de kassen eindigde. [Gedaagde] had beter moeten weten en lijkt er ten onrechte van uit te zijn gegaan dat zijn perceel zich tot vlak voor de kassen uitstreckte. Hij was dus niet te goeder trouw bij de inbezitneming.”

Schadevergoeding aan de hand van het Heusden arrest

r.o. 5.10. t/m 5.12.

“**Volgens [eiseres] heeft [gedaagde] met inbezitneming van de stuk grond onrechtmatig jegens hem gehandeld en moet hij de schade die [eiseres] daardoor lijdt vergoeden.** Hij voert daartoe aan dat [gedaagde] een inbreuk gemaakt heeft op het eigendomsrecht van [eiseres] **doordat hij de Strook in bezit heeft genomen terwijl hij wist of behoorde te weten dat de Strook niet zijn eigendom was.** Daarmee heeft [gedaagde] volgens [eiseres] in strijd gehandeld met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt. **[Gedaagde] heeft betwist dat hij wist dat hij grond van een ander in bezit heeft genomen. Hij heeft aangevoerd dat hij altijd in de veronderstelling heeft verkeerd dat zijn perceel zich uitstreckte tot vlak voor de kassen.**”

“**Uit het arrest van de Hoge Raad van 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309 (Gemeente Heusden) volgt dat een persoon die een zaak in bezit neemt en houdt, wetende dat een ander daarvan eigenaar is, tegenover die eigenaar onrechtmatig handelt.** Dat brengt mee dat

deze laatste, mits aan de overige voorwaarden daarvoor is voldaan, kan vorderen dat hem door de bezitter de schade wordt vergoed die hij als gevolg van dat onrechtmatig handelen lijdt en dat hij op grond van artikel 6:103 BW kan vorderen dat het verloren goed bij wijze van schadevergoeding aan hem (terug) wordt overgedragen.”

**“De rechtbank kan niet vaststellen dat [gedaagde] de Strook onrechtmatig in bezit heeft genomen. Daarvoor is gelet op de formulering ‘wetende dat’ uit het Gemeente Heusden-arrest vereist dat [gedaagde] ten tijde van de inbezitneming wist dat een ander eigenaar was van de Strook. De rechtbank heeft hiervoor onder 5.8 vastgesteld dat [gedaagde] ten tijde van de inbezitneming niet te goeder trouw was, omdat hij uit het relaas van bevindingen van het Kadaster had kunnen afleiden dat zijn perceel zich niet tot vlak voor de kassen uitstreckte. [Gedaagde] had dus beter moeten weten. Maar uit de omstandigheid dat [gedaagde] destijds zorgvuldiger had moeten handelen, kan nog niet worden afgeleid dat hij onrechtmatig jegens [eiseres] en diens rechtsvoorgangers heeft gehandeld. In het licht van de betwisting daarvan door [gedaagde] heeft [eiseres] onvoldoende concrete feiten en omstandigheden aangevoerd waaruit volgt dat [gedaagde] wist dat hij met inbezitneming van de Strook grond van een ander in bezit nam. Uit het relaas van bevindingen van het Kadaster – dat zoals gezegd niet zag op de vaststelling van de grens tussen het perceel van met de kassen en het door [gedaagde] te verkrijgen perceel – volgt niet dat [gedaagde] zich er rekenschap van heeft gegeven dat zijn (op dat moment nog te verkrijgen) perceel ruim twee meter voor de kassen eindigde en dus niet vlak voor de kassen. Uit de omschrijving van het verkochte in de notariële akte waarbij [gedaagde] zijn perceel geleverd heeft gekregen blijkt dat het gedeelte van een groter perceel dat aan [gedaagde] werd geleverd “ter plaatse afgepaald” zou zijn. [Gedaagde] heeft betwist dat hij die paaltjes heeft gezien en bovendien volgt uit de akte niet waar die paaltjes dan precies hebben gestaan en of die paaltjes er nog stonden toen [gedaagde] na de bouw van zijn woning zijn tuin ging aanleggen. Uit deze documenten kan dus niet worden afgeleid dat [gedaagde] wist dat hij grond van een ander in bezit nam. Van een situatie dat het voor [gedaagde] zo evident was dat hij grond van een ander in bezit nam dat zijn onzorgvuldigheid gelijk kan worden gesteld aan het opzettelijk in gebruik nemen van grond van een ander, is de rechtbank gelet op het voorgaande niet gebleken. Anders dan [eiseres] aanvoert is voor toewijzing van de ‘Heusdense vordering’ onvoldoende dat [gedaagde] had behoren te weten dat hij grond van een ander in bezit nam.”**

## Rechtbank Noord-Holland 3 december 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:15864 [De gemeente wordt door verjaring eigenaar van twee percelen]

Deze zaak ziet op de vraag wie eigenaar is van twee percelen. Volgens de kadastrale registratie is eiseres eigenaar, maar de gemeente stelt dat zij door verkrijgende verjaring eigenaar van de percelen is geworden. De rechtbank oordeelt dat de gemeente door verjaring eigenaar is geworden van de percelen. De vordering van eiseres tot teruglevering van de percelen, omdat sprake zou zijn van een onrechtmatige daad wordt afgewezen. Van een overeenkomst waaruit volgt dat de gemeente heeft erkend dat eiseres eigenaar is van de percelen is niet gebleken, zodat de vordering tot nakoming daarvan niet toewijsbaar is. Het stond de gemeente als eigenaar van de percelen verder vrij om deze te verhuren en zij hoeft niet (een deel van) de huuropbrengsten aan eiseres af te staan. De vorderingen van eiseres worden afgewezen.

r.o. 4.13. t/m 4.15.

*“(…) Het betoog van Westergracht dat de gemeente de percelen op enig moment van NS heeft gehuurd, zodat zij op grond van het interversieverbod nooit voor zichzelf is gaan houden, volgt de rechtbank niet. Bij de beoordeling van deze stelling **geldt als uitgangspunt dat de houder van een goed wordt vermoed de bezitter te zijn** (zie artikel 3:109 BW), **zodat het in deze aan Westergracht is om dat vermoeden te weerleggen**. De enige aanwijzing voor het bestaan van een huurrelatie volgt uit de door de gemeente zelf overgelegde tekening uit 1989 die alleen in een privé archief en niet in de archieven van de gemeente is aangetroffen. **Van een huurovereenkomst of enige huurbetaling door de gemeente is niet gebleken**. In de leveringsaktes uit 2000 en 2005 wordt ook niet verwezen naar enige huurovereenkomst. Zoals de gemeente terecht heeft aangevoerd, is hetgeen op de tekening ter uitvoering staat, niet uitgevoerd: de sloot is niet gedempt en de gemeente heeft geen grond van NS verworven. De feitelijke situatie is ongewijzigd gebleven. **De rechtbank gaat er daarom met de gemeente vanuit dat er geen huurovereenkomst heeft bestaan. Daarmee is het interversieverbod niet aan de orde.**”*

**Mocht toch sprake zijn geweest van enige huurovereenkomst, dan moet aangenomen worden dat die slechts zag op een (klein) deel van de betwiste percelen (het gearceerde deel op de tekening) en op zijn laatst in 1990 is geëindigd.** De gemeente heeft immers in 2010 geconcludeerd dat zij door verjaring (van tenminste twintig jaar) eigenaar was geworden en de toenmalig eigenaar, Westergracht Vastgoed, heeft dat niet betwist. De gedragingen van de gemeente na het einde van die huurovereenkomst (voor zover die heeft bestaan) moeten in het licht van al het voorgaande worden gezien als inbezitneming omdat gelet op alle voornoemde

feiten en omstandigheden duidelijk was voor de toenmalige eigenaar dat de gemeente pretendeerde rechthebbende te zijn.”

“De voortdurende inrichting als (onderdeel van een) voetbalveld in combinatie met het gegeven dat die voetbalvelden door de sloot en de omheiningen niet vrij voor derden, waaronder de rechtsvoorgangers van Westergracht, toegankelijk waren en het gegeven dat de gemeente de velden heeft aangelegd, onderhouden, gerenoveerd en heeft verhuurd, maken dat sprake is van onafgebroken, ongestoord, openbaar en niet dubbelzinnig bezit. **Dat niet de gemeente zelf maar de voetbalclub de gronden feitelijk gebruikte, maakt het voorgaande niet anders. Dat gebruik vond immers plaats op grond van een huurovereenkomst met de gemeente, die deze overeenkomst had gesloten op basis van de pretentie dat zij eigenaar van de percelen was en is.**

De combinatie van deze feiten en omstandigheden kan niet anders worden uitgelegd dan dat ook voor derden, waaronder de rechtsvoorgangers van Westergracht, duidelijk was dat de gemeente pretendeerde eigenaar van de percelen te zijn. **Uit deze gedragingen was voor de kadastrale eigenaren duidelijk op te maken dat de gemeente pretendeerde rechthebbende te zijn, zodat zij tijdig maatregelen konden nemen om de inbreuk op hun recht te beëindigen.”**

### **Aanvullende verweren Westergracht**

r.o. 4.17 t/m 4.22

Westergracht heeft aangevoerd dat:

- zij een loopplank over de sloot heeft gelegd zodat de betwiste percelen ook voor haar toegankelijk zijn;
- de gemeente in de correspondentie de eigendomsrechten van Westergracht heeft erkend;
- de gemeente de percelen heeft aangewezen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

**Al deze handelingen hebben plaats gevonden lang nadat de verkrijgende verjaring was voltooid en kunnen die verjaring dus niet stuiten.** Door deze handelingen kan de eigendom ook niet overgaan op Westergracht. **Eigendomsverkrijging van onroerende zaken is immers slechts mogelijk op de in de wet omschreven wijzen en geen van bovenstaande handelingen voldoet daaraan.** De conclusie dat de gemeente in ieder geval in 1993 eigenaar is geworden, blijft dus gehandhaafd

### **Misbruik van bevoegdheid/algemene beginselen van behoorlijk bestuur**

Westergracht heeft verder nog een beroep gedaan op het bepaalde in artikel 3:14 BW: een bevoegdheid die een overheidslichaam krachtens het burgerlijk recht toekomt, mag niet worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven publiekrecht, waaronder de algemene

beginselen van behoorlijk bestuur. **Volgens Westergracht heeft de gemeente gehandeld in strijd met:**

– **het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel:** de gemeente mag niet op onverwachte, onberekenbare wijze iemands rechtspositie aantasten, maar dat doet zij wel door in het verleden de eigendom van Westergracht te erkennen en zich nu te beroepen op landjepik, waardoor ook het in het verleden door haar gewekte vertrouwen is beschaamd;

– **het verbod op misbruik van procedure:** de gemeente beroept zich op een privaatrechtelijke bevoegdheid om een doel te bereiken waarvoor zij ook de Wet voorkeursrecht gemeenten heeft gebruikt en dat is niet toegestaan;

– **het evenredigheidsbeginsel:** als het beroep op verkrijgende verjaring zou slagen zou Westergracht, die een groot belang heeft bij de percelen om daar een nieuwbouwproject te realiseren, onevenredig benadeeld worden.

**De gemeente heeft gemotiveerd betwist dat zij heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in artikel 3:14 BW en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.**

#### Rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel

Het beroep van Westergracht op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, slaagt niet gelet op het navolgende. Uitgangspunt is, zoals hiervoor is beslist, dat de gemeente in ieder geval in 1993 door verkrijgende verjaring eigenaar is geworden van de percelen. Westergracht die in 2020, en dus lang na voormelde verjaring, gronden aankocht en verkreeg, ontdekte pas in 2022, na een in haar opdracht uitgevoerde landmeting, dat de betreffende percelen op haar naam geregistreerd waren. Kennelijk ging ook Westergracht er voordien vanuit dat de gemeente, althans een derde, eigenaar was want steeds is zichtbaar geweest dat de percelen werden gebruikt door de voetbalclub en dat daarop een zendmast stond. Zij heeft pas toen geprotesteerd en aanspraak gemaakt op een deel van de huuropbrengsten. Ontruiming van de percelen heeft zij nooit gevraagd en vordert zij ook niet.

De gemeente heeft naar aanleiding van het bericht van Westergracht laten weten dat zij nader onderzoek ging doen en aangeboden een deel van de huur voor het jaar 2022 aan Westergracht te betalen. Die betaling heeft niet plaatsgevonden omdat Westergracht aangaf dat betaling bevestiging van rechten zou betekenen en de gemeente geen rechten wilde prijsgeven.

**Gelet op het voorgaande geldt ten aanzien van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel dat de rechtspositie van Westergracht niet door de gemeente is aangetast. De verkrijgende verjaring was immers al voltooid voordat Westergracht de gronden kocht en verkreeg.** Westergracht heeft wat betreft deze percelen dus nooit een rechtspositie gehad, anders dan dat – ten onrechte – de kadastrale nummers van de percelen op haar naam staan. **Dat de gemeente de eigendom van Westergracht heeft erkend, kan uit de e-mailcorrespondentie niet worden afgeleid.** De gemeente heeft immers aangegeven de zaak te zullen onderzoeken. **Zij heeft weliswaar aangeboden een deel van de huur over het jaar 2022 te zullen betalen, maar zij heeft die betaling achterwege gelaten toen Westergracht aangaf dat de gemeente daarmee rechten zou prijsgeven. Op basis van de e-**

**mails van de gemeente kan Westergracht er niet op hebben vertrouwd dat de gemeente de aanspraken van Westergracht erkende. Dat blijkt ook wel uit de omstandigheid dat Westergracht aan de door de gemeente te verrichten betaling de voorwaarde van "bevestiging van rechten" verbond. Het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel is dus niet geschonden.**

#### Misbruik van procedure

**Van misbruik van procedure is evenmin sprake. Zoals de gemeente onbetwist heeft aangevoerd heeft zij niet specifiek de onderhavige percelen aangewezen, maar een volledig plan- of ontwikkelgebied waarvan de percelen deel uitmaken. Het doel van een aanwijzing in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten is niet om zelf de gronden in handen te krijgen, maar om speculatie daarmee tegen te gaan. Gelet daarop geldt dat de gemeente met haar beroep op verkrijgende verjaring geen oneigenlijk gebruik maakt van het civiele recht. Bovendien was de verkrijgende verjaring allang voltooid toen de percelen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten werden aangewezen.**

#### Evenredigheidsbeginsel

**Ten slotte heeft de gemeente ook niet gehandeld in strijd met het evenredigheidsbeginsel. Van onevenredige benadeling van Westergracht is niet gebleken: zij heeft niet onderbouwd dat zij de gronden nodig heeft voor de door haar gestelde nieuwbouwplannen en haar vordering is daar ook niet op gericht. Het beroep van de gemeente op de verkrijgende verjaring maakt ook niet dat Westergracht iets verliest: omdat die verkrijgende verjaring allang was voltooid voordat Westergracht in beeld kwam, is zij in feite nooit eigenaar van de percelen geworden.**

## Rechtbank Overijssel 9 december 2025, ECLI:NL:RBOVE:2025:7294 [Eigendomsverkrijging van een strook grond door bevrijdende verjaring]

Deze zaak gaat over de vraag of [gedaagden] door verjaring eigenaar zijn geworden van de strook grond die achter hun perceel ligt en volgens de openbare registers bij het perceel van [eiser] hoort. De kantonrechter oordeelt in dit vonnis dat de strook grond door verjaring eigendom van [gedaagden] is geworden en wijst de vorderingen van [eiser] tot ontruiming van de strook grond daarom af.

r.o. 5.6.

*“(…) De kantonrechter is van oordeel dat [gedaagden] de strook grond in bezit hebben genomen. [Gedaagden] hebben voldoende gemotiveerd aangevoerd, en [eiser] heeft dat onvoldoende gemotiveerd weersproken, dat [gedaagden] in 1995 op hun perceel een natuurvijver hebben gegraven en dat zij met de grond die daarbij is vrijgekomen hun perceel tot aan de slootkant (dus inclusief de strook grond) hebben opgehoogd. Verder hebben zij toegelicht dat zij, om verzakking van delen van de strook grond in de sloot tegen te gaan, aan de slootkant een houten beschoeiing hebben gebouwd. Ook hebben zij midden op de strook grond, op ongeveer 60 cm tot 75 cm vanaf de beschoeiing, een gaashekwerk geplaatst om de sierwatervogels die leven bij de natuurvijver op hun perceel te houden. Verder is tijdens de mondelinge behandeling ter sprake gekomen dat de strook grond door de beschoeiing en het hekwerk voor anderen (ook vanaf het perceel van [eiser]) niet toegankelijk is. **De kantonrechter is van oordeel dat het door de feitelijke handelingen, te weten het ophogen van de grond, het plaatsen van de beschoeiing om verzakking van de grond in de sloot tegen te gaan, het bouwen van het gaashekwerk en het (gedeeltelijk) gebruiken van de strook grond voor het houden van sierwatervogels, naar buiten toe kenbaar was dat [gedaagden] de grond in bezit hadden genomen en de strook grond ook voor zichzelf hielden. [Eiser] heeft deze feitelijke handelingen van [gedaagden] onvoldoende gemotiveerd betwist. [Eiser] heeft tijdens de mondelinge behandeling nog aangevoerd dat het enkele plaatsen van beschoeiing niet is aan te merken als een bezitsdaad en heeft daarbij verwezen naar jurisprudentie, maar de vraag of iets als een bezitsdaad is aan te merken is afhankelijk van de omstandigheden van het geval en bovendien leiden alle hiervoor genoemde omstandigheden tezamen, in onderlinge samenhang bezien, tot het oordeel dat [gedaagden] de grond in bezit hebben genomen.”***