

## Verjaring. Is de eigendom van een stuk grond verkregen door (bevrijdende) verjaring?

Rb. Midden-Nederland 17-06-2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:2230

**Instantie**

Rechtbank Midden-Nederland

**Datum**

17 juni 2020

**Magistraten**

Mr. A.R. Creutzberg

**Zaaknummer**

8020789 UC EXPL 19-9604

**JCDI**

JCDI:ADS234542:1

**Vakgebied(en)**

Vermogensrecht / Rechtsvorderingen

Goederenrecht / Eigendom, bezit en houderschap

Verbintenissenrecht / Onrechtmatige daad

Verbintenissenrecht / Schadevergoeding

**Brondocumenten**

ECLI:NL:RBMNE:2020:2230, Uitspraak, Rechtbank Midden-Nederland, 17-06-2020

**Wetingang**

Art. 3:105, 6:162 BW

### Essentie

**Verjaring. Bezit. Onrechtmatige daad.****Is de eigendom van een stuk grond verkregen door (bevrijdende) verjaring? Kan de opvolgend koper van deze grond teruglevering van de grond of schadevergoeding van de bezitter vorderen?**

### Samenvatting

*Deze zaak gaat over een burengeschil over het gebruik van een strook grond. Eiser heeft in 1986 een woning gekocht van de Nederlandse Spoorwegen (NS). De woning lag direct naast een spoorlijn, maar de NS heeft de spoorlijn in 1987 opgeheven. Sindsdien gebruikt eiser de grond onder en direct naast de voormalige spoorlijn als oprit, tuin, houtopslag, weide voor kleinvee en moestuin bij zijn woning.*

*Gedaagde heeft sinds 1983 een melkveehouderijbedrijf op een naastgelegen perceel. In 2014 heeft de NS de grond onder de oude spoorlijn – als onderdeel van een veel groter grondpakket – verkocht aan een vastgoedhandelaar. Vervolgens is de grond aan een derde verkocht en uiteindelijk heeft gedaagde in 2016 deze grond onder de oude spoorlijn, die dus al jaren in gebruik was bij eiser, gekocht.*

*Tussen partijen ontstaat vervolgens een geschil over de eigendom van de grond. Eiser stelt dat hij op grond van verjaring ex art. 3:105 BW inmiddels eigenaar is geworden van de grond. Eiser stelt daartoe dat hij de grond al langer dan twintig jaar in bezit heeft. Gedaagde meent dat hij als koper van de grond ook eigenaar is. Voorts heeft eiser nimmer het bezit van de grond gehad, aldus gedaagde.*

*Ktr.: De kantonrechter concludeert dat eiser de grond vanaf 1987 op een zodanige wijze heeft gebruikt dat voldaan is aan het bezitsvereiste. Eiser heeft de grond volledig ingericht als tuin met oprit, houtopslag en moestuin. Eiser heeft ook een hek geplaatst. Voorts heeft eiser op een deel van de grond schapen grazen en is de grond steeds door hem onderhouden. De grond vormt zowel optisch als gebruiksmatig een eenheid met de woning. De kantonrechter oordeelt dat sprake was van ondubbelzinnige bezitsdaden, die voor de NS destijds ook kenbaar waren. Eiser is derhalve op grond van artikel 3:105 BW door het enkele verloop van twintig jaar eigenaar van de grond geworden.*

*Gedaagde beroept zich in reconventie op het inmiddels veel besproken arrest 'gemeente Heusden' van de Hoge Raad uit 2017 (zie onder 'Zie ook'). Op basis van dit arrest zou de oorspronkelijke eigenaar van de grond teruglevering van de grond of schadevergoeding van de bezitter kunnen vorderen indien de grond te kwader trouw in bezit is genomen. De*

*kantonrechter oordeelt evenwel dat die situatie in casu niet opgaat, omdat de NS de eigendom al in 2007 aan eiser heeft verloren. Gedaagde is dus in 2016 ook geen eigenaar van de grond geworden, zodat eiser geen onrechtmatige daad jegens gedaagde kan hebben gepleegd.*

## Verwant oordeel

### Zie ook:

- HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309: recente bevestiging van de vereisten voor inbezitneming van grond. Op grond van dit arrest is het onder omstandigheden tevens mogelijk teruglevering van de grond of schadevergoeding op grond van een onrechtmatige daad van de bezitter te vorderen;
- HR 18 september 2015, ECLI:NL:HR:2015:2743: de enkele vaststelling dat ook een huurder een stenen huisnummerbord kan plaatsen en een toegangspad kan aanleggen, is onvoldoende om te concluderen dat reeds daarom geen sprake kan zijn van bezit;
- HR 15 januari 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC0826: de door de Hoge Raad geformuleerd en nog steeds onder het NBW geldende vereisten van ondubbelzinnig en openbaar bezit;
- Conclusie A-G De Vries Lentsch-Kostense 19 december 2008, ECLI:NL:PHR:2009:BH1634: over de eisen voor inbezitneming van grond, door de HR gevolgd in een art. 81 RO-arrest;
- Hof Amsterdam 22 januari 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:138: de vordering tot teruglevering van de grond wegens een onrechtmatige daad kan niet slagen omdat dit alleen ziet op situaties waarin de ene partij zelf te kwader trouw jegens de andere partij een zaak in bezit heeft genomen;
- Rb. Den Haag 2 januari 2019, ECLI:NL:RBDHA:2019:286: de vordering tot teruglevering van de grond wegens een onrechtmatige daad kan niet slagen omdat de verjaring al was voltooid voordat eiser eigenaar van de betrokken percelen werd. Hij heeft daardoor ook geen schade geleden;
- Rb. Midden-Nederland 12 maart 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:965: bezit en verjaring van een strook grond aangenomen met name vanwege de omheining daarvan, maar geen sprake van een onrechtmatige daad omdat bezitter niet behoefde te weten dat de grond van de provincie was;
- Rb. Midden-Nederland 29 mei 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:2673: bezit en verjaring van een strook grond aangenomen en vordering uit onrechtmatige daad afgewezen omdat ook die vordering al verjaard zou zijn;
- L.C.A. Verstappen e.a., 'Verkrijgende verjaring, het lot van beperkte rechten en de rol van het Kadaster en de notaris', *WPNR* 2017/7147: verjaring heeft geen terugwerkende kracht.

### Zie anders:

- Hof Amsterdam 19 mei 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020: geen bezit van strook grond omdat het gebruik van de grond grotendeels berustte op door toenmalige buurman gegeven toestemming;
- Hof 's-Hertogenbosch 24 maart 2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:1059: geen bezit van strook gemeentegrond bij tuin aangenomen ondanks aanwezigheid grote ondoordringbare haag, r.o. 6.22;
- Rb. Zeeland-West-Brabant 1 april 2020, ECLI:NL:RBZWB:2020:2644: geen verjaring aangenomen omdat niet was voldaan aan de vereisten van bezit van een stukje gemeentegrond;
- Rb. Limburg 14 november 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:10698: toewijzing van een vordering tot teruglevering, omdat wordt vastgesteld dat de bezitter de grond te kwader trouw in bezit heeft genomen;
- Rb. Rotterdam 19 juli 2017, ECLI:NL:RBROT:2017:9336: er is sprake van bezit en verkrijgende verjaring wegens het beplantingen en omheinen van een strook grond, maar tevens van een onrechtmatige daad zodat de bezitter wordt veroordeeld tot schadevergoeding ter hoogte van de gemeentelijke grondprijs.
- Rb. Zeeland-West-Brabant 1 april 2020, ECLI:NL:RBZWB:2020:2644: geen verjaring aangenomen omdat niet was voldaan aan de vereisten van bezit van een stukje gemeentegrond.

## Wenk

Deze zaak is illustratief voor de wijze waarop de eigendom van grond kan overgaan door (bevrijdende) verjaring ex art. 3:105 BW. Dit artikel bepaalt dat hij die een goed bezit op het tijdstip waarop de verjaring van de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed verkrijgt, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw.

Op grond van de art. 3:306 BW juncto 3:314 lid 2 BW bedraagt deze termijn twintig jaar en gaat deze lopen op het moment dat een niet-rechthebbende bezitter van de grond is geworden. De termijn loopt ook door indien het bezit van de grond tussentijds wordt overgedragen. Zolang het bezit maar niet bij de eigenaar terugkeert, loopt de verjaringstermijn door. Verkrijging door verjaring geschiedt van rechtswege. Inschrijving van de voltooiing van de verjaring in het kadaster is weliswaar mogelijk (art. 3:17 lid 1 sub i BW en art. 34 Kadasterwet), maar niet nodig om verjaring te doen intreden. De ratio van de verjaring is gelegen in de rechtszekerheid: de rechtstoestand dient op een zeker moment bij de feitelijke toestand aan te sluiten.

De crux van dit leerstuk betreft het vereiste van bezit. Of sprake is van het bezit van grond moet worden beantwoord aan de hand van de artt. 3:107 e.v. BW. Bezit is het houden van een goed voor zichzelf en dat moet worden beoordeeld naar de verkeersopvattingen en op grond van de uiterlijke feiten. Verder moet volgens art. 3:113 BW door de bezitter de feitelijke macht worden uitgeoefend en zijn enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen voor inbezitneming van grond niet voldoende.

Uit de jurisprudentie volgt dat bezit van grond niet te snel mag worden aangenomen. Het bezit moet zodanig zijn, dat naar verkeersopvattingen het bezit van de eigenaar teniet wordt gedaan. Het bezit moet tevens ondubbelzinnig en openbaar zijn. Hiermee wordt bedoeld dat de bezitter zich, naar objectieve maatstaven, zodanig gedraagt dat de eigenaar daaruit niet anders kan afleiden dan dat de bezitter pretendeert eigenaar te zijn. Overigens is niet vereist dat de eigenaar daadwerkelijk kennis heeft van de betreffende bezitsdaden. Voldoende is dat dit naar buiten toe kenbaar was.

Het enkel betreden en gebruiken van de grond als onderdeel van een tuin is doorgaans niet genoeg. Ook als het gebruik van de grond is gebaseerd op eenmaal door de eigenaar gegeven toestemming of een (stilzwijgend) gedogen, is geen sprake van bezit, maar van houderschap. Het geheel inrichten van een strook grond als tuin c.a. en dat tevens ontoegankelijk voor derden maken (bijvoorbeeld door de grond te omheinen) is daarentegen vaak wel genoeg. In deze zaak was die laatste situatie ook aan de orde. Eiser had de grond onder de voormalige spoorlijn in feite al 33 jaar exclusief in gebruik genomen als (moes)tuin en weide voor kleinvee bij zijn woning. Hij had de tuin volledig ingericht, opstallen geplaatst en de grond (deels) omheind, zodat de grond optisch en gebruiksmatig een eenheid vormde met de woning. Uit deze bezitsdaden had de oorspronkelijke eigenaar (de NS) kunnen afleiden dat de eiser pretendeerde eigenaar te zijn van de grond.

Interessant is nog dat de verjaring al in 2007 was voltooid. De eigendom van de grond is dus op dat moment al van rechtswege overgegaan op eiser. In het Kadaster was dat echter niet zichtbaar. Gedaagde dacht dus in 2016 de grond van een derde te hebben gekocht, maar dit vonnis maakt duidelijk dat hij nooit eigenaar is geworden. Om diezelfde reden kan ook het beroep van gedaagde op het arrest van de Hoge Raad uit 2017 niet slagen, aangezien eiser al eigenaar was en dus jegens gedaagde niet onrechtmatig gehandeld kan hebben. Eiser heeft hooguit onrechtmatig gehandeld jegens de NS. Gedaagde heeft mogelijk nog wel een vordering op de verkoper van deze grond, aangezien de eigendom in weerwil van de koopovereenkomst – achteraf bezien – dus niet aan hem kon worden geleverd. Saillant detail is nog dat eiser gedaagde heeft aangeboden om de door hem betaalde vierkante meterprijs te vergoeden. Gedaagde heeft dit aanbod kennelijk echter afgewezen. Eiser zal met dit vonnis in de hand niet snel meer genegen zijn om gedaagde nog te compenseren.

W. den Harder

## Partij(en)

Vonnis inzake

[Eiser], gemachtigde: mr. P.J.H. Siemons,  
tegen

[Gedaagde], gemachtigde: mr. J.H. van Vliet.

## Uitspraak

### Kantonrechter Utrecht:

#### 1. De procedure

##### 1.1.

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding met producties 1 tot en met 19;
- de conclusie van antwoord in conventie, tevens een voorwaardelijke conclusie van eis in reconventie en incidentele conclusie tot onbevoegdheid, met producties 1 tot en met 3;
- de conclusie van antwoord in het incident;
- het vonnis van 18 december 2019 in het incident;
- de conclusie van antwoord in voorwaardelijke reconventie

##### 1.2.

De kantonrechter heeft een zitting bepaald. Op 19 mei 2020 vond die zitting plaats. Verschenen zijn:

- de heer [A], namens de heer [eiser];
- mr. P.J.H. Siemons en mr. P. van Rutten, de advocaten van [eiser];
- de heer [gedaagde], voornoemd, samen met zijn echtgenote;
- mr. J.H. van Vliet, de advocaat van [gedaagde].

### 1.3.

De kantonrechter heeft besloten dat de uitspraak vandaag is.

## 2. De feiten

### 2.1.

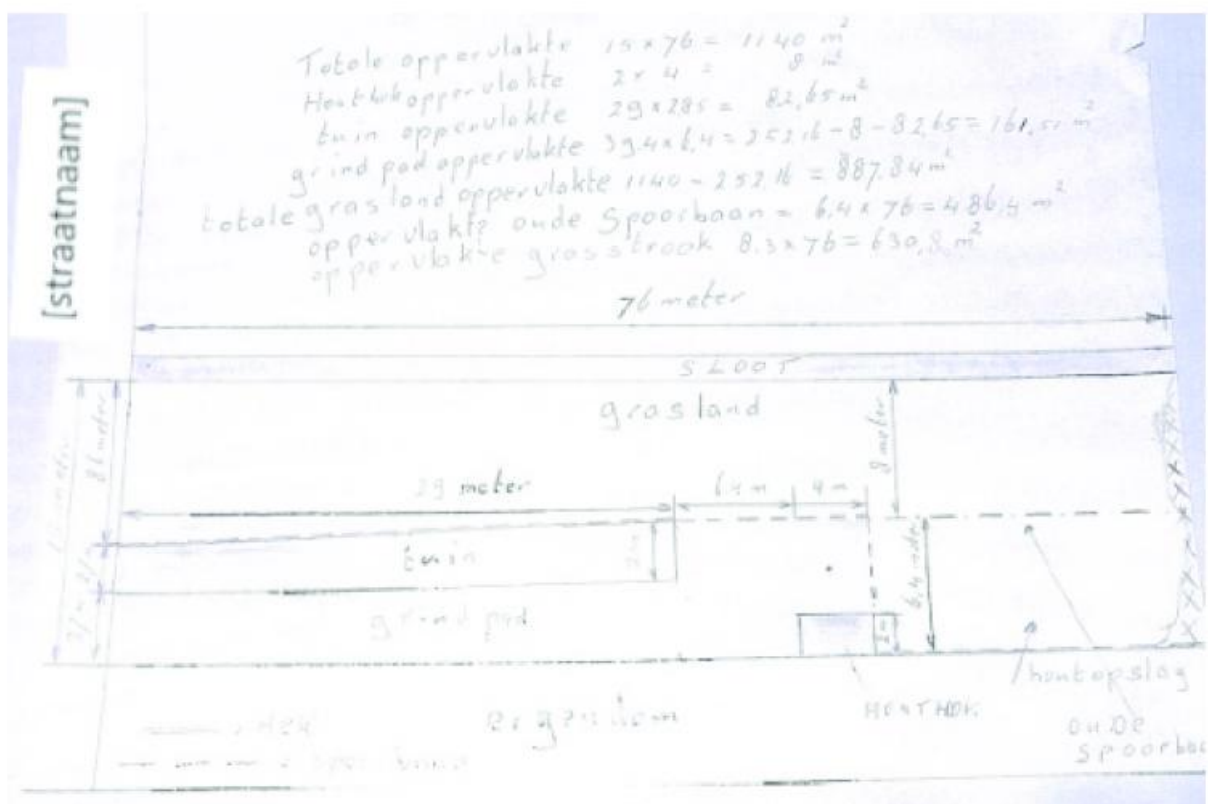
[Eiser] en [gedaagde] zijn burens en wonen aan de [straatnaam] in [woonplaats].

### 2.2.

In 1986 heeft [eiser] zijn woning op nummer [nummeraanduiding 1] gekocht van de Nederlandse Spoorwegen N.V. (hierna: de NS). De woning lag direct naast een spoorlijn. Aan de andere kant van de spoorlijn lag grasland. De NS was eigenaar van de grond onder het spoor en het grasland aan de andere zijde van het spoor.

### 2.3.

De NS heeft in 1986 besloten de spoorlijn op te heffen. Het spoor is verwijderd en de grond naast de woning van [eiser] lag vervolgens braak. Sinds 1987 gebruikt [eiser] de grond onder het oude spoor en het grasland aan de andere kant van het spoor (totaal 1.038,72 m<sup>2</sup>), als oprit (grindpad), voortuin, houtopslag, weide voor kleinvee en moestuin. Op de afbeelding hieronder is de situatie uitgetekend. Deze grond wordt in het vervolg aangeduid als: de Grond.



### 2.4.

Sinds 1994 woont [gedaagde] op nummer [nummeraanduiding 2]. [Gedaagde] had daar sinds 1983 al een melkveehouderijbedrijf.

### 2.5.

Rond 2000, toen [eiser] geen schapen had lopen, heeft [gedaagde] aan [eiser] gevraagd of zijn schapen op het grasland, onderdeel van de Grond, mochten grazen. Hier heeft [eiser] toestemming voor gegeven.

### 2.6.

In 2014 heeft de NS de Grond, als deel van een groter grondpakket, verkocht aan een vastgoedhandelaar. Die vastgoedhandelaar heeft het grondpakket vervolgens verkocht aan [bedrijfsnaam] B.V.

### 2.7.

Op 23 december 2016 heeft [gedaagde] uit het grotere grondpakket van [bedrijfsnaam] B.V. een hoeveelheid van 30.325 m<sup>2</sup> grond in de nabije omgeving van zijn bedrijf gekocht. Die grond staat kadastraal bekend als 'gemeente [naam gemeente], sectie [sectie-aanduiding], nummer [nummeraanduiding 3]'. De Grond was daar onderdeel van.

### 3. Het geschil

#### In conventie

##### 3.1.

Volgens [eiser] is hij door bevrijdende verjaring sinds 2007 eigenaar van de Grond. Maar [gedaagde] heeft de Grond, als deel van een groter grondpakket, gekocht van [bedrijfsnaam] B.V. en wil er aanspraak op maken. [Eiser] vordert daarom in deze procedure een verklaring voor recht dat hij door bevrijdende verjaring eigenaar is van de Grond en dat de kantonrechter [gedaagde] verbiedt om de Grond te betreden, op straffe van een dwangsom. [Eiser] heeft ook gevorderd dat [gedaagde] zijn proceskosten betaalt.

##### 3.2.

[Gedaagde] voert verweer. Er was – kort gezegd – geen sprake van niet-dubbelzinnig bezit van de Grond door [eiser]. Daarom heeft [eiser] de Grond niet door bevrijdende verjaring in eigendom gekregen, aldus [gedaagde].

#### In reconventie

##### 3.3.

Als de kantonrechter van oordeel is dat [eiser] eigenaar is van de Grond, vordert [gedaagde] in reconventie een schadevergoeding van [eiser]. Die vordering baseert [gedaagde] op onrechtmatige daad (artikel 6:162 van het Burgerlijke Wetboek (BW)) en de gevolgen van het arrest van de Hoge Raad van 24 februari 2017 (ECLI:NL:HR:2017:309). Primair vordert [gedaagde] dat [eiser] de Grond in eigendom overdraagt aan [gedaagde], ter vergoeding van de door hem geleden schade, op straffe van een dwangsom. Subsidiair vordert [gedaagde] een schadevergoeding in geld.

##### 3.4.

[Eiser] voert verweer. In het voornoemde arrest van de Hoge Raad is bepaald dat een vordering op grond van onrechtmatige daad alleen kan toekomen aan de oorspronkelijke eigenaar, aldus [eiser]. In dit geval was dat de NS. De vordering van [gedaagde] moet daarom worden afgewezen.

##### 3.5.

Op de stellingen van partijen in conventie en reconventie wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

### 4. De beoordeling

#### In conventie

##### Het beoordelingskader

##### 4.1.

In artikel 3:105 BW is bepaald dat degene die een goed bezit op het moment waarop de verjaring van de rechtsvordering tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, dat goed verkrijgt. Ook als zijn bezit niet te goeder trouw was. Er is dan sprake van 'bevrijdende verjaring'. Volgens artikel 3:314 lid 2 BW begint de verjaringstermijn van een rechtsvordering, die strekt tot beëindiging van het bezit van een niet-rechthebbende, op de dag nadat een ander dan de rechthebbende bezitter is geworden. De verjaringstermijn voor zo'n vordering is volgens artikel 3:306 BW twintig jaar.

##### 4.2.

De vraag of op het moment van voltooiing van de verjaring sprake is van bezit, moet worden beantwoord aan de hand van artikel 3:107 BW en volgende. Of er sprake is van bezit wordt beoordeeld naar de verkeersopvattingen (met inachtneming van de wet) en naar de uiterlijke feiten. Dit is bepaald in artikel 3:108 BW.

##### 4.3.

Voor de beantwoording van de vraag of iemand een zaak in bezit heeft genomen, is bepalend of hij de feitelijke macht over die zaak is gaan uitoefenen, zo volgt uit artikel 3:113 lid 1 BW. Volgens lid 2 van dat artikel zijn enkele op zichzelf staande machtufoefeningen voor inbezitneming onvoldoende. De inbezitneming moet zodanig zijn, dat die naar verkeersopvattingen het bezit van de oorspronkelijke bezitter dan wel eigenaar teniet doet. Dit is steeds een kwestie van feitelijke aard. De rol van de verkeersopvattingen brengt mee dat de aard en de bestemming van het betrokken goed in aanmerking moeten worden genomen. Vereist is dat er sprake is van 'niet-dubbelzinnig bezit' dat inhoudt dat de bezitter zich zo gedraagt, dat de

eigenaar tegen wie de verjaring loopt niet anders kan afleiden, dan dat de bezitter pretendeert eigenaar te zijn. Dat moet worden beoordeeld naar objectieve maatstaven.[\[1.\]](#)

#### 4.4.

De partijen zijn het er niet over eens of is voldaan aan het bezitsvereiste.

#### 4.5.

De partijen zijn het er wel over eens dat de verjaringstermijn van twintig jaar is verstreken en dat die begon toen [eiser] in 1987 gebruik ging maken van de Grond. Op dat moment was de NS eigenaar van de grond. Bij de beoordeling wordt daarom steeds uitgegaan van de NS als (voormalig) rechthebbende van de Grond. Dat leidt ertoe dat alleen de feiten en omstandigheden waarvan de NS tot het einde van de verjaringstermijn in 2007 kennis kon nemen, worden betrokken in de beoordeling. Bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van niet-dubbelzinnig bezit, moet immers worden gekeken naar de wijze waarop de eigenaar tegen wie de verjaring liep (de NS), de gedragingen van de bezitter kon interpreteren. Het komt de kantonrechter niet juist voor recente omstandigheden, waaronder die sinds het moment waarop [gedaagde] de Grond kocht, te betrekken in de beoordeling, omdat de NS toen al uit beeld was.

### Heeft [eiser] bezitsdaden ex artikel 3:113 BW verricht?

#### 4.6.

Nadat de Grond braak kwam te liggen, heeft [eiser] de oprit naar zijn woning verbreed, tot een breed grindpad, op de plek waar het spoor vroeger lag. Op hetzelfde stuk heeft [eiser] een voortuin met beplanting aangelegd. De tuin, gelegen aan weerszijden van het grindpad, is altijd door [eiser] onderhouden. Er staat een hek aan de rand van de tuin, grenzend aan het grasland. De oprit en de tuin vormen samen een geheel met het erf van [eiser]. De oprit is altijd uitsluitend gebruikt als toegang tot en uitweg van het erf en de woning van [eiser]. Naast en achter de oprit heeft [eiser] een hek geplaatst om een deel van de Grond. Op dit deel heeft [eiser] schapen laten grazen en heeft hij een houtopslag gemaakt. Het stuk is zo afgeschermd dat derden het stuk niet zonder medewerking van [eiser] kunnen betreden. Dit blijkt ook uit het feit dat [gedaagde] zijn schapen pas op het grasland liet grazen nadat hij daarvoor toestemming had gevraagd en gekregen van [eiser]. Deze handelingen van [eiser] en de wijze waarop de Grond is ingericht, zijn door [gedaagde] niet betwist. De kantonrechter stelt op basis van de foto's en verklaringen ter zitting vast dat de Grond optisch en gebruiksmatig één geheel vormt met de woning en de rest van het perceel van [eiser].

#### 4.7.

[Gedaagde] heeft aangevoerd dat [eiser] de handelingen ook als pachter, bruikleener of huurder had kunnen verrichten. Volgens [gedaagde] heeft de NS namelijk aan [eiser] voorgesteld om de Grond aan hem te verhuren. [Eiser] heeft dit betwist en die betwisting is niet weersproken: het voorstel van de NS om een stuk grond te huren zag op een ander stuk grond en [eiser] heeft dat niet geaccepteerd. Evenmin heeft hij dat andere stuk grond in bezit genomen.

#### 4.8.

Naar het oordeel van de kantonrechter is er geen objectieve aanwijzing om de machtsuitoefening door [eiser] over de Grond aan te merken als die van een pachter, bruikleener of huurder. Van een pacht-, bruikleen- of huurovereenkomst is niet gebleken. De theoretische mogelijkheid dat [eiser] ook in een van die hoedanigheden de feitelijke macht over de Grond kon uitoefenen, is onvoldoende om vast te stellen dat [eiser] de Grond niet in bezit heeft genomen, mede in het licht van de wijze waarop [eiser] invulling heeft gegeven aan het gebruik en de inrichting van de Grond.[\[2.\]](#)

#### 4.9.

Daar komt bij dat [eiser] zich met het gebruik en de inrichting van de Grond zodanig heeft gedragen, dat het voor de NS kenbaar was dat hij de Grond in bezit had genomen. De Grond ligt aan een openbare weg en is grotendeels zichtbaar voor voorbijgangers, zo blijkt uit de plattegrond en de foto's. Door de afbakening van de Grond en het gebruik als oprit, tuin, houtopslag en grasland voor o.a. schapen, heeft [eiser] de NS voldoende belet om haar eigen recht van bezit uit te oefenen. De NS had tegen de handelingen van [eiser] op kunnen komen. Niet is gesteld of gebleken dat de NS dat heeft gedaan. De kantonrechter stelt daarom vast dat de daden van [eiser] ook voldoende openbaar en niet-dubbelzinnig waren om te kunnen gelden als bezitsdaden.

### Het overige verweer van [gedaagde]

#### 4.10.

heeft ook omstandigheden aangevoerd, die zien op gedragingen van [eiser] richting hem en plaatsvonden in de tijd nadat de



verjaringstermijn in 2007 was verlopen. Zoals onder 4.5. is overwogen, is in de beoordeling steeds de verhouding tussen [eiser] en de NS van 1987 tot 2007 van belang. Dat [eiser] volgens [gedaagde] in december 2016 om toestemming zou hebben gevraagd voor het blijven stallen van zijn brandhout op de Grond, is daarom, nog daargelaten dat het betwist is, niet relevant.

#### 4.11.

Dat geldt ook voor het slootwerk, waarvan [gedaagde] stelt dat [eiser] dat niet zelf deed. Volgens [gedaagde] werd het slootwerk uitbesteed en dat heeft hij vernomen van de heer [B], de bestuurder van [bedrijfsnaam] B.V. [Eiser] heeft dit betwist; hij deed het slootwerk in de sloot grenzend aan de Grond zelf, met een baggerbeugel.

De heer [B] raakte echter pas in of na 2014 betrokken, nadat de NS de grond had verkocht aan een vastgoedhandelaar, die het vervolgens aan [bedrijfsnaam] B.V. verkocht. Zodoende is het verweer van [gedaagde], wat ziet op het slootwerk, voor de relevante periode – tot 2007 – onvoldoende onderbouwd. Echter ook als dat anders zou zijn, beschouwt de kantonrechter het slootwerk niet als zozeer doorslaggevend dat dit tot een ander oordeel moet leiden dan hiervoor gegeven ten aanzien van de inbezitname van de Grond door [eiser].

#### 4.12.

[Gedaagde] heeft ook nog aangevoerd dat [eiser] geen bezwaar heeft gemaakt tegen de werkzaamheden van de heer [B] op de Grond. De heer [B] zou na de aankoop door [bedrijfsnaam] B.V. bomen hebben gekapt. [Gedaagde] heeft deze stelling niet onderbouwd. De kantonrechter stelt voorop dat ook deze handelingen ruim na 2007 plaatsvonden. De NS was niet meer betrokken. [Eiser] heeft de stelling bovendien voldoende gemotiveerd betwist. De werkzaamheden van de heer [B] zagen op een ander stuk van de spoordijk, aldus [eiser]. Voordat hij de Grond in bezit nam, was het namelijk braakliggend en stonden er grote bomen en bramenstuiken. [Eiser] heeft de Grond geëgaliseerd toen hij het in bezit nam. [Gedaagde] heeft dit niet weersproken.

### Tussenconclusie

#### 4.13.

Al het voorgaande leidt ertoe dat de kantonrechter van oordeel is dat de handelingen door [eiser] zodanig zijn, dat hij de Grond met uitsluiting van anderen aan zich dienstbaar heeft gemaakt. [Eiser] is sinds 1987 de feitelijke macht over de Grond gaat uitoefenen: hij heeft de Grond toen niet-dubbelzinnig in bezit genomen. De Grond is vervolgens twintig jaar onafgebroken in zijn bezit gebleven, waardoor [eiser] sinds 2007 door bevrijdende verjaring eigenaar is geworden van de Grond.

### De overdracht van de Grond door [bedrijfsnaam] B.V. aan [gedaagde]

#### 4.14.

Nu [eiser] sinds 2007 eigenaar is van de Grond, was de NS in 2014 niet bevoegd om de Grond te verkopen aan een vastgoedhandelaar. De vastgoedhandelaar was vervolgens niet bevoegd om de grond te verkopen aan [bedrijfsnaam] B.V. Dit betekent ook dat [bedrijfsnaam] B.V. de Grond niet mocht verkopen aan [gedaagde]. [Gedaagde] heeft de Grond dus gekocht van een onbevoegde verkoper. Om die reden is [gedaagde] nooit juridisch eigenaar geworden van de Grond.

### Conclusie in conventie

#### 4.15.

De door [eiser] gevorderde verklaring voor recht zal worden gegeven. Deze verklaring wordt niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard, omdat de aard van de verklaring zich daar niet voor leent. De gevorderde dwangsom komt de kantonrechter niet redelijk voor, daarom wordt die op een lager bedrag vastgesteld.

### Proceskostenveroordeling in conventie

#### 4.16.

[Gedaagde] heeft ongelijk gekregen, daarom moet hij de proceskosten van [eiser] betalen. De proceskosten van [eiser] worden begroot op totaal € 326,06 zijnde:

- dagvaarding € 101,06
- griffierecht € 81,--

- salaris gemachtigde € 144,-- (2 punten x tarief € 72,--)

[Eiser] heeft ook de nakosten gevorderd. Dat zijn de kosten die ontstaan na dit vonnis. De kantonrechter wijst die toe.

## In reconventie

### Vordering tot schadevergoeding

#### 4.17.

Nu de kantonrechter heeft vastgesteld dat [eiser] eigenaar is van de Grond, komt de voorwaardelijke vordering in reconventie voor behandeling in aanmerking. Die vordering is gebaseerd op artikel 6:162 BW en het arrest van de Hoge Raad van 24 februari 2017 (ECLI:NL:HR:2017:309). In dat arrest heeft de Hoge Raad overwogen dat een bezitter die door bevrijdende verjaring eigenaar is geworden, onder omstandigheden bloot kan staan aan een vordering uit onrechtmatige daad van de (voormalige) rechthebbende die zijn eigendom aan die partij heeft verloren door de werking van artikel 3:105 BW. De Hoge Raad heeft in dat arrest overwogen 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 die laatste, als aan de overige voorwaarden ook is voldaan, kan vorderen dat hem door de bezitter de schade wordt vergoed die hij als gevolg van dat onrechtmatig handelen lijdt.

#### 4.18.

In deze zaak gaat de uitspraak van de Hoge Raad naar het oordeel van de kantonrechter niet op. [Gedaagde] was immers geen eigenaar van de Grond, het was de NS die haar eigendom aan [eiser] is verloren. [Gedaagde] is nooit eigenaar geworden van de Grond. Hoewel [gedaagde] pleit voor een ruimere lezing van de uitspraak van de Hoge Raad, ziet de kantonrechter niet in op welke wijze op grond van deze uitspraak een vorderingsrecht aan [gedaagde] kan toekomen; [eiser] heeft geen onrechtmatige daad jegens [gedaagde] gepleegd. Juridisch is daarmee de kous af tussen partijen. Dat [eiser] nog geprobeerd heeft een oplossing in der minne te bereiken door aan te bieden de door [gedaagde] aan [bedrijfsnaam] B.V. voor de Grond betaalde vierkante meterprijs te vergoeden (welk aanbod is afgewezen en inmiddels komen te vervallen), was dus onverplicht.

## Conclusie in reconventie

#### 4.19.

De vordering in reconventie wordt afgewezen.

### Proceskostenveroordeling in reconventie

#### 4.20.

[Gedaagde] heeft ongelijk gekregen, daarom moet hij de proceskosten van [eiser] betalen. De proceskosten van [eiser] worden begroot op totaal € 36,-- zijnde 0,5 punt van het toepasselijke liquidatietarief voor het salaris van de gemachtigde. [Eiser] heeft ook betaling van de nakosten gevorderd. Die zijn in conventie al toegewezen. Dat deel van de vordering wijst de kantonrechter daarom af.

## 5. De beslissing

De kantonrechter:

### In conventie

#### 5.1.

verklaart voor recht dat [eiser] door bevrijdende verjaring in 2007 eigenaar is geworden van de Grond;

#### 5.2.

verbiedt [gedaagde] de Grond te betreden en activiteiten daarop te ontplooiën, op straffe van een dwangsom van € 1.000,-- per overtreding, met een maximum van € 50.000,--;

#### 5.3.

veroordeelt [gedaagde] tot betaling van de proceskosten aan de zijde van [eiser] tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 326,06, waarin begrepen € 144,-- aan salaris gemachtigde, te voldoen binnen 14 dagen na de datum van dit vonnis, bij gebreke waarvan voormeld bedrag wordt vermeerderd met de wettelijke rente met ingang van de vijftiende dag na de datum



van dit vonnis tot de dag van volledige betaling;

#### **5.4.**

veroordeelt [gedaagde] tot betaling van de kosten die zijn ontstaan na dit vonnis, begroot op € 36,-- aan salaris gemachtigde, als niet binnen 14 dagen na aanschrijving van dit vonnis is voldaan, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW met ingang van de vijftiende dag na die aanschrijving tot de dag van betaling, en de exploitkosten van betekening van dit vonnis, als er vervolgens betekening heeft plaatsgevonden, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW met ingang van de vijftiende dag na betekening tot de dag van betaling;

#### **5.5.**

verklaart 5.2. tot en met 5.4. uitvoerbaar bij voorraad;

#### **5.6.**

wijst het meer of anders verzochte af;

#### **In reconventie**

#### **5.7.**

wijst de vorderingen van [gedaagde] af;

#### **5.8.**

veroordeelt [gedaagde] tot betaling van de proceskosten aan de zijde van [eiser] tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 36,-- aan salaris gemachtigde, te voldoen binnen 14 dagen na de datum van dit vonnis, bij gebreke waarvan voormeld bedrag wordt vermeerderd met de wettelijke rente met ingang van de vijftiende dag na de datum van dit vonnis tot de dag van volledige betaling;

#### **5.9.**

verklaart 5.8. uitvoerbaar bij voorraad;

#### **5.10.**

wijst het meer of anders verzochte af.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.R. Creutzberg, kantonrechter, en is in aanwezigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 17 juni 2020.

#### Voetnoten

##### [\[1.\]](#)

O.a. Hoge Raad 24 februari 2017 ECLI:NL:HR:2017:309 en Hof Arnhem 13 november 2018 ECLI:NL:GHARL:2018:9846.

##### [\[2.\]](#)

Hoge Raad 18 september 2015 ECLI:NL:HR:2015:2743.

##### [\[3.\]](#)

Zie o.a. ook: Rechtbank Oost-Brabant 27 maart 2019 ECLI:NL:RBOBR:2019:2001, Rechtbank Den Haag 2 januari 2019 ECLI:NL:RBDHA:2019:286 en Rechtbank Noord-Holland 29 augustus 2018 ECLI:NL:RBNHO:2018:7555.