

Illegaal grondgebruik en verjaring

Korte inleiding: wat is verjaring?

In veel gevallen van illegaal grondgebruik doen gebruikers van gemeentegrond een beroep op verjaring. Vaak ten onrechte, omdat er helemaal geen sprake is van bezit, maar van houderschap of gebruik.

Geen bezit = geen verjaring

Als er sprake is van gebruik, dan heeft de eigenaar van de grond, zoals een gemeente, geen zorgen (meer) over verjaring, hoe lang het gebruik ook (al) duurt of nog zal voortduren. Het is dus van het grootste belang om in gevallen van illegaal grondgebruik te bezien of er wel sprake is van verjaring. En daartoe zal allereerst de vraag moeten worden beantwoord of er wel sprake is van bezit bij een ander dan de eigenaar, namelijk de gemeente.

Bezit en de wil om te bezitten

In beginsel bepaalt artikel 3:109 BW dat degene die een goed houdt, dit vermoedelijk ook voor zichzelf houdt. Onder omstandigheden moet dit vermoeden echter wijken voor het bezitsvermoeden van de rechthebbende – zie bijvoorbeeld artikel 6:174 BW lid 5, die bepaalt dat degene die in de openbare registers als eigenaar van de opstal of van de grond staat ingeschreven, wordt vermoed de bezitter van de opstal te zijn.

Bezitter van een onroerende zaak is degene die de feitelijke macht uitoefent. Bezit kan vervolgens leiden tot eigendom. Bezit is ook noodzakelijk voor een succesvol beroep op verjaring. Bezit is niet alleen een feitelijke toestand (= machtsuitoefening) maar ook een bepaalde wil: bezit is het houden voor zichzelf. Bezit suggereert immers een eigen recht, zo bepaalt artikel 3:107 BW.

De feiten tellen

Bezit moet zich naar buiten toe uiten en dan vooral jegens degene die eigenaar is van de grond in kwestie. Of iemand een goed houdt en of hij dat voor zichzelf of voor een ander doet, wordt beoordeeld naar verkeersopvatting, met inachtneming van de wettelijke regels en overigens op grond van uiterlijke feiten. Een dossier van illegaal grondgebruik is dan ook vaak een speurtocht naar de (relevante) feiten. Welke feiten kunnen een beeld geven van de situatie? Spreken de omstandigheden van bezit of van houderschap?



Niet alle feiten zijn belangrijk

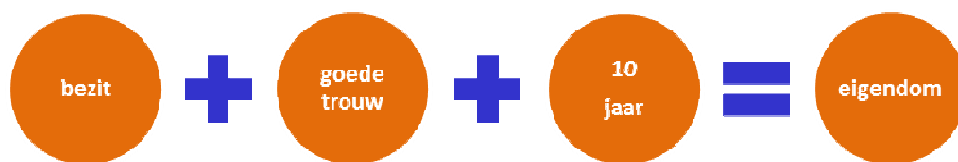
En als de feiten dan uitwijzen dat er sprake is of kan zijn van bezit van de occupant, dan zijn enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen niet genoeg: vereist is dat de feiten en omstandigheden ondubbelzinnig wijzen op de pretentie van eigendom van de occupant. Noodzakelijk is dat de occupant zich gedraagt alsof ie eigenaar is én dat de macht van de oorspronkelijke eigenaar over de zaak is beëindigd. Niet ieder gebruik van een onroerende zaak kan als bezit worden aangemerkt; gebruik kan immers ook zijn grond vinden in afspraken tussen de eigenaren van aan elkaar grenzende percelen of andere omstandigheden.

Bevrijdende en verkrijgende verjaring

Goede trouw is een kernbegrip uit het verbintenissenrecht. Het onderscheid tussen goede en kwade trouw speelt een belangrijke rol bij verjaring. Artikel 3:11 BW bepaalt dat goede trouw vereist is voor rechtsgevolgen. De goede trouw wordt niet alleen beoordeeld naar de feitelijke situatie – welk feit of recht kent betrokkene in kwestie? (een subjectieve maatstaf) – maar artikel 3:11 BW legt ook een objectieve maatstaf aan – wat behoort men in deze situatie te kennen?¹

Er zijn twee wijzen van verjaring mogelijk: de **verkrijgende** verjaring en de **bevrijdende** verjaring. Beide wijzen van verjaring leiden, wat betreft onroerende zaken, tot hetzelfde resultaat, namelijk tot eigendomsovergang. Wanneer iemand door verjaring eigenaar wordt van een stuk grond, dat reeds in zijn of haar bezit is, spreken we van verkrijgende of acquisitieve verjaring: de bezitter verkrijgt (ook) de eigendom. Daarnaast kan een bezitter ook eigenaar worden doordat de oorspronkelijke eigenaar het recht verliest de eigendom op te eisen – dat is de bevrijdende of extinctieve verjaring.

De artikelen 3:99 tot en met 3:104 BW zijn gewijd aan de verkrijgende verjaring die ontstaat door een onafgebroken bezit te goeder trouw van tien jaar. Dit dus vanuit het perspectief van de bezitter: die verkrijgt iets, namelijk (naast het bezit, ook) de eigendom van een zaak. Schematisch:



Artikel 3:105 lid 1 BW ziet op verkrijging door bevrijdende verjaring (extinctieve verjaring) van de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van een onrechtmatige toestand. Wanneer aan de vereisten van verkrijgende verjaring (artikel 3:99 BW) is voldaan, vindt deze van rechtswege en onontkoombaar plaats. Schematisch:



¹ Hof Amsterdam: 19 mei 2009, NJB-nr. BJ4028, zaaknr. 200.017.768, Amersfoort.

Normaal gesproken wordt goede trouw vermoed te bestaan en moet kwade trouw worden bewezen door degene die zich daarop wil beroepen – artikel 3:118 lid 3 BW. Het recht gaat in beginsel immers uit van de goedheid van de mens. Aan bezit koppelt artikel 3:119 lid 1 BW het vermoeden van goede trouw. En dit is dan ook de volgorde die de rechter aanhoudt, bij een beroep op verjaring: allereerst wordt bezien of er redenen zijn het beroep op verjaring te goeder trouw te honoreren. Dat zal in veel gevallen niet lukken, gelet op artikel 3:11 (je behoort bepaalde dingen te weten) en 3:23 BW (een beroep op onbekendheid met de openbare registers slaagt niet).² Daarna komt een eventueel beroep op verjaring te kwader trouw aan de orde.³

² Rb Utrecht: 14 mei 2008, LJN BD1551, zaaknr. 240838/ HA ZA 07-2258.

³ Rb Arnhem: 11 augustus 2004, LJN AR3023, zaaknr. 105492, gemeente Renkum.

Uitgangspunten stappenplan

De ervaring leert dat samenwerking en een respectvolle benadering van dossiers, vaak tot een snelle en praktische oplossing leidt. Zo'n benadering kan prima samengaan met eisen als praktische uitvoerbaarheid, behartiging van het gemeentelijk belang en bewijsgaring. Daarom adviseer ik om de volgende uitgangspunten te hanteren.

- (1) **Eerst praten.** In eerste instantie wordt getracht illegaal grondgebruik op informele wijze te beëindigen en/of te legaliseren. Daarbij zullen de belangen van de gebruiker in kaart worden gebracht en afgewogen tegen de belangen van de gemeente.
- (2) **Wees reëel en praktisch.** Probeer principekwesaties over kruimelgevallen zo veel mogelijk te voorkomen. Hanteer een prioriteitsvolgorde die rekening houdt met de gemeentelijke ambities en beschikbare mensen. Begin op bescheiden schaal en doe eerst ervaring op, bij voorkeur met zowel eenvoudige als ook complexe dossiers.
- (3) **Niet meewerken = kostenverhaal.** Als op informele wijze of in onderling overleg een dossier niet beëindigd kan worden, dan zal de gemeente de kosten die zij vervolgens moet maken, verhalen op de veroorzaker.
- (4) De **juiste juridische methode:** aanpak via de privaatrechtelijke weg waar mogelijk, anders via administratiefrechtelijke weg. Afspraken met gebruikers altijd schriftelijk vastleggen.
- (5) **Wie stelt bewijst.** Leg de bewijslast zoveel mogelijk bij de gebruiker neer, zonder deze tot tegenwerking uit te dagen.
- (6) **Metten is weten.** Waar nodig zal de gemeente de precieze eigendomsgrenzen laten uitmeten door het Kadaster of een landmeetkundig bedrijf.
- (7) **Grond naar de gemeente terug? Dan neemt de gemeente de grond weer zelf in gebruik.** Een opnieuw in bezit genomen strook gemeentegrond verdient het om onmiddellijk weer belast worden met bezitsdaden, dit om de burgers van Almere te tonen dat het de gemeente ernst is met illegaal grondgebruik, dat teruggenomen gemeentegrond ingezet wordt voor het algemeen belang en om herhaling te voorkomen.

Chronologische volgorde toepassing stappenplan

Stap 1: situatie in kaart brengen & vergaring van bewijsstukken

Door middel van overleg, archiefonderzoek, (lucht)foto's en het ter plekke inmeten wordt de situatie in kaart gebracht, eventuele alternatieven onderzocht en ingespeeld op mogelijke weerstand.

Stap 2: juridische oordeelsvorming

De gemeente vormt een oordeel over de aangetroffen situatie. Is verjaring aan de orde? Hoe stevig is de positie van de gemeente? Wat wil de gemeente eigenlijk met de grond: zelf weer gaan gebruiken of kan het gebruik van deze grond gelegaliseerd worden? Moet er onmiddellijk actie worden ondernomen omdat een verjaringstermijn dreigt te verstrijken of kan dit dossier nog even wachten?

Stap 3: overleg met betrokkenen: gebruikers en eventuele anderen

In eerste instantie wordt bekeken of er een mogelijkheid is om in overleg met alle betrokkenen tot een oplossing te komen – uitgangspunt 1. Overleg met betrokkenen zal in het ene dossier individueel geschieden, in andere gevallen kan wellicht overleg worden gevoerd met enkele betrokkenen tegelijkertijd, dat kan veel tijd schelen. Het overleg kan verschillende doelen dienen, onder meer om met partijen tot een oplossing te komen. Daarnaast kan een overleg ook zeer belangrijk zijn voor het (verder) verzamelen van informatie, die later kan dienen tot bewijs.

Overleg is niet zo zinvol als de gemeente al tot de conclusie is gekomen dat zij zelf de grond weer in gebruik wil nemen. Dan moet er wel gesproken worden met de gebruikers, maar dan zal het gesprek zich veeleer richten op het verzamelen van informatie (ter voorbereiding op eventueel verzet tegen het staken van het gebruik) en op beëindiging van het gebruik.

Stap 4: vastlegging afspraken

Leg de afspraken en/of vergaarde informatie duidelijk vast.

Stap 5: legalisatie of zelf in gebruik nemen

Legalisatie

De afspraken worden in praktijk gebracht. Dat kan betekenen dat er uiterlijk niets verandert (de bestaande situatie is gelegaliseerd - bijvoorbeeld door verkoop, schenking, verhuur of erkenning van verjaring), maar wellicht ook dat een schutting wordt teruggeplaatst, dat de gemeente het plantsoen opnieuw inricht, een bewoner een stuk grond ontruimt, enz.

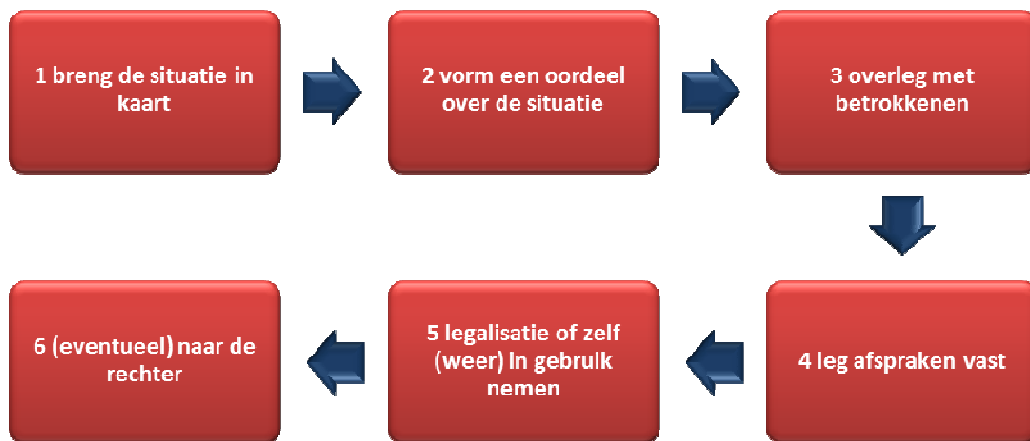
Als gemeente zelf weer in gebruik nemen

Als samenwerking geen resultaten heeft opgeleverd, neemt de gemeente de grond zelf weer in gebruik. Deze optie komt in aanmerking daar waar de gemeente de grond direct nodig heeft ten behoeve van de uitvoering van één of meer wettelijke, publieke taken – bijvoorbeeld ten behoeve van herstel of onderhoud van het gemeentelijk groen, de aanleg van een weg, paddepoel of ecologische verbindingzone, enz. Het is zaak dat een gemeente ook plannen daartoe heeft ontwikkeld - opdat de wens tot het zelf weer in gebruik nemen, geen loze kreet is. Bovendien kan een gemeentelijk inrichtingsplan ook zijn nut bewijzen in een eventuele gerechtelijke procedure, om daarmee het gemeentelijk belang nader te onderbouwen.

Stap 6: gerechtelijke procedures

Het is mogelijk dat partijen er niet uitkomen en hun geschil voorleggen aan de rechter. De ervaring leert dat dit relatief weinig voorkomt. Veel hangt af van de gemeentelijke aanpak in het traject ervoor: hoe beter dat is, hoe minder gebruikers in de verleiding zullen komen om toch naar de rechter te gaan. En hoe minder de gemeente zich genooddaakt zal zien om zelf naar de rechter te gaan en bijvoorbeeld een ontruimingsvordering te eisen.

Schematisch:



Communicatie

De ervaring leert dat ruimhartige communicatie over dit onderwerp heel wat los kan maken onder de bevolking. Zowel ten goede (afschrikwekkende werking) als ten kwade (mensen stellen zich assertief op). Ook het kan het veel politieke aandacht genereren. Dit alles kan een gunstig effect hebben op de uitvoerbaarheid van het stappenplan. Het kan echter ook nadelig uitpakken, met name als een project door zijn omvang (veel dossiers), complexiteit (wel of niet verjaring) of tijdsverloop veel taaier blijkt te zijn dan aanvankelijk is ingeschat. De effecten van communicatie vallen op voorhand niet altijd te voorspellen.

Wanneer is er sprake van verjaring?

Indien een gebruiker van gemeentegrond een beroep doet op verjaring – of om een dergelijk beroep in onderhandelingen of andere contacten met gebruikers afdoende te pareren, is het zaak om een paar vragen te kunnen beantwoorden:

- (1) Heeft men daadwerkelijk de wil gehad om het stuk gemeentegrond zelf te bezitten? Met andere woorden: wilde men echt de grond zelf hebben of (slechts) gebruiken?
- (2) Welke feiten ondersteunen het verhaal van de gebruiker? En welke feiten geven een ander beeld?
- (3) En als feiten zijn verzameld, is er dan sprake van gebruik of bezit? En als er (onverhoopt) sprake is van bezit, wanneer is deze dan aangevangen? Dat is van belang voor het bepalen van de einddatum van de verjaringstermijn.

Cruciaal is een juiste verzameling en vervolgens presentatie van feiten. Daarbij is het feit dat een succesvol beroep op verjaring allereerst de bewijslast bij de occupant legt, geen aansporing als gemeente om maar rustig achterover te leunen.



Eerste eis: wel of niet houden voor jezelf: bezitswil

In beginsel bepaalt artikel 3:109 BW dat degene die een goed houdt, dit vermoedelijk ook voor zichzelf houdt. Onder omstandigheden moet dit vermoeden echter wijken voor het bezitsvermoeden van de rechthebbende – zie bijvoorbeeld artikel 6:174 BW lid 5, die bepaalt dat degene die in de openbare registers als eigenaar van de opstal of van de grond staat ingeschreven, wordt vermoed de bezitter van de opstal te zijn.

Bezitter van een onroerende zaak is degene die de feitelijke macht uitoefent. Bezit kan vervolgens leiden tot eigendom. Bezit is ook noodzakelijk voor een succesvol beroep op verjaring. Bezit is niet alleen een feitelijke toestand (= machtsuitoefening) maar ook een bepaalde wil: bezit is het houden voor zichzelf. Bezit suggereert immers een eigen recht, zo bepaalt artikel 3:107 BW. Bezit moet zich naar buiten toe uiten en dan vooral jegens degene die eigenaar is van de grond in kwestie.

Vaak gooien gebruikers zelf roet in het eten en krijgen daardoor de bewijslast voor bezit niet rond. Dat is gunstig voor de positie van de gemeente. Het is namelijk heel goed mogelijk dat gebruikers door uitspraken te doen, zichzelf kwalificeren als houders, in plaats van als bezitters en dus geen (of niet langer) een beroep kunnen doen op verjaring.⁴ Denk aan verklaringen van gebruikers of hun rechtsvoorgangers over het eigendomsrecht en bezitspretentie of over de aard van het gebruik, bijvoorbeeld:

- *bij de uitmeting heb ik geen bezwaar gemaakt tegen de grensaanwijz en heb ik niet opgemerkt dat ik rechthebbende was op de strook grond, hoewel die aan de andere kant van de vastgestelde kadastrale grens lag⁵;*
- *ik wist wel dat het perceel destijds niet op mijn naam stond⁶;*

⁴ Hof Den Bosch: 24 juni 2008, LJN BD9829, zaaknr. 103.003.840.

⁵ Hof Den Bosch: 6 maart 2007, LJN BA0774, zaaknr. C0500593, Boerenbond.

⁶ Hof Arnhem: 10 juni 2003 (NJ 2004, 155) Schoonhoven/Kroes.

Rb Arnhem: 14 juni 2006, LJN AY4144, zaaknr. 130108, aanleg provinciale weg S101.

- ik heb het indertijd proberen aan te kopen of te huren⁷;
- ik heb het stukje grond altijd keurig onderhouden⁸;
- ik heb het stukje grond altijd gebruikt en daarvoor hadden mijn ouders het al in gebruik⁹;

Dergelijke uitspraken kunnen voor de rechter reden zijn om aan te nemen dat de gebruikers niet meer zijn dan houder (omdat zij expliciet of impliciet de eigendom van een ander erkennen) en geen bezitters.¹⁰ En daarmee vervalt elk beroep op verjaring.



Tweede eis: de feiten tellen

Op grond van artikel 3:108 BW moet naar verkeersopvatting en op grond van de uiterlijke feiten worden beoordeeld of een gebruiker voor zichzelf of voor de rechthebbende houdt. Of iemand een goed houdt en of hij dat voor zichzelf of voor een ander doet, wordt beoordeeld naar verkeersopvatting, met inachtneming van de wettelijke regels en overigens op grond van uiterlijke feiten.

Een geschil over perceelsgrenzen betekent een speurtocht naar feiten. Aan de hand van (lucht)foto's, getuigenverklaringen, correspondentie, verslagen van overleggen, eigendomsoverdrachten, aktes en andere documenten en dergelijke moet je op zoek naar die feiten die een beeld kunnen geven van de situatie: houderschap of bezit? Spreekt uit de omstandigheden duidelijk een bezitswil van de houder? Of is daarvan geen sprake? Hoe heeft de rechthebbende zich de afgelopen tijd (namelijk: tijdens een mogelijke verjaringstermijn) gedragen?

Daarbij kan het raadzaam zijn ook te rade gaan bij rechtsvoorgangers: hoe zat het vroeger? Wie heeft ooit die schutting geplaatst of die boom geplant? Ga ook altijd ter plekke kijken, aangezien wat men schriftelijk beweert, niet altijd blijkt te kloppen met of slechts een deel blijkt te zijn van de werkelijkheid.¹¹ Maak veel foto's en documenteer die goed (data, windrichting, enz.).

Naar welke feiten moet je op zoek? Dat hangt sterk af van de situatie. Uit de jurisprudentie komt een waslijst aan feiten, allemaal meer of minder van belang of meer of minder doorslaggevend. We kunnen de feiten voor een beter begrip van de materie onderverdelen in drie categorieën, namelijk de feiten die afkomstig zijn van of worden veroorzaakt door de gebruiker, feiten die de gemeente produceert en feiten die min of meer neutraal zijn.

Onderstaande waslijst is gebaseerd op de jurisprudentie van de afgelopen jaren. Deze lijst is zo uitputtend mogelijk, maar in geen enkel dossier komen alle onderstaande feiten voor. Het is zaak om aan de hand van deze lijst, zoveel mogelijk feiten te verzamelen, zonder weken door te brengen in het archief of eindeloze vraaggesprekken te houden met potentiële getuigen. Hoe weerspanniger de wederpartij, hoe intensiever de speurtocht naar de feiten kan zijn.

⁷ Hof Den Bosch: 24 juni 2008, LJV BD9829, zaaknr. 103.003.840.

⁸ Hof Den Bosch: 6 september 2005, LJV AU5184, zaaknr. C0301237. Maar, wellicht in tegenspraak daarmee:

⁹ Hof Amsterdam: 8 mei 2003, LJV AO2388, zaaknr. 426/02, Zijkanaal I te Amsterdam-Noord.

HR: 18 november 2005, LJV AT8240, zaaknr. C04/118HR, conclusie AG.

Rb Rotterdam: 23 september 2009, LJV BJ9029, zaaknr. 327995/HA ZA 09-925.

¹⁰ Hof Den Bosch: 27 januari 2007, LJV BA0750, zaaknr. C200401521, Cuijk.

Rb Rotterdam: 23 september 2009, LJV BJ9029, zaaknr. 327995/HA ZA 09-925.

President Rb Utrecht: 30 december 1997 (KG 1998, 158).

President Rb Arnhem: 16 oktober 2001, LJV AD4596, zaaknr. 77798/KG ZA 01-528, kraakpand.

Rb Amsterdam: 18 april 2007, LJV BA5589, zaaknr. 330112, Hedonia/NS Vastgoed (westelijk havengebied Amsterdam).

¹¹ Hoge Raad: 27 februari 2009, LJV BH1634, zaaknr. C07/188HR, Harlingen.

Feiten bezien vanuit de gebruiker

Of men als gebruiker nu in een procedure gedaagde of eiser is, maakt in beginsel voor de bewijsvoering niet zoveel uit. Het is zaak als gemeente voorbereid te zijn op een presentatie van feiten door de gebruiker die een beroep op verjaring ondersteunen. Denk aan zaken als:

- ✓ **De aanleiding voor het gebruik.** Heeft het gebruik van het stuk grond direct verband met iets anders? Kan de gebruiker zonder de grond bijvoorbeeld geen gebruik maken van een ontheffing of vergunning, zijn huis of woonboot niet betreden, geen achteruitgang, enz. Is het gebruik van het stuk grond in dat verband gerechtvaardigd?
- ✓ **De houding tegenover de gemeente.** Hoe gedroeg de gebruiker zich jegens de eigenaar van de onroerende zaak? Kan de gemeente als eigenaar uit de gedragingen opmaken dat er sprake is van bezitswil en dus ook van occupatie? De houding kan blijken uit woord en gebaar. Zowel mondeling als schriftelijk.
- ✓ **De (geografische) positie ten opzichte van hetgeen in occupatie is genomen.** Vrijwel altijd betreft het gebruik van strookjes gemeentegrond nabij of direct gelegen naast eigen eigendom. Of aansluitend aan een strook grond (of woning) die men huurt van een derde.
- ✓ **De voorgeschiedenis.** Wanneer kwam men daar wonen? Wat trof men toen aan? Hoe is de woning en/of grond overgedragen, in welke staat? Wat werd er toen verteld over de eigendomssituatie? Of over de erfafscheidingen?
- ✓ **De juridische kwalificatie.** Hoe heeft de gebruiker zich in dit dossier gepresenteerd, als houder of als bezitter? Of neemt men halverwege een ander standpunt in?¹² Is hierover ooit gecorrespondeerd – rechtstreeks of zijdelings (bijvoorbeeld in een vergunningsaanvraag)? Heeft de gebruiker zich ook bij bijvoorbeeld een aanwys of opmeting van het kadaster als eigenaar gedragen?¹³Verandering van standpunt is niet altijd verstandig.¹⁴
- ✓ **Wijze van gebruik.** Als tuin, als oprit, als braakliggend terrein? Loopt men er af en toe overheen of is de strook grond helemaal ingericht en in gebruik als tuin of iets dergelijks? Wanneer is wat aangelegd, opgericht of in gebruik genomen – zoals hekwerken, schuttingen, beplanting, bestrating, enz.? Wat was de functie van een omheining of hekwerk: was deze bedoeld als erfafscheiding of als iets anders?¹⁵ Is het gebruik duurzaam, intensief of incidenteel?¹⁶ Zijn er nog anderen die van het stuk grond gebruik maken of is/was het gebruik exclusief, in die zin dat het anderen uitsloot/uitsluit? Hoe hebben eventuele anderen gebruik van de grond gemaakt: met instemming van de 'hoofdgebruiker' of allemaal min of meer gelijkwaardig?¹⁷ Heeft de gebruiker vergunningen of ontheffingen aangevraagd voor (mede) het desbetreffende strook grond? Of een taxatierapport laten opstellen of iets dergelijks?
- ✓ **De omvang of grootte van de onroerende zaak.** Menig gebruiker is volledig te goede trouw en heeft helemaal niet in de gaten dat een stuk of strook grond niet bij het eigendom hoort. Dat kan aan de orde zijn bij kleine overschrijdingen van de eigendomsgrens. Of bij verkeerd geplaatste schuttingen of andere erfafscheidingen.

¹² Rb Amsterdam: 18 april 2007, LJN BA5589, zaaknr. 330112, Hedonia/NS Vastgoed (westelijk havengebied Amsterdam).

¹³ Hof Den Bosch: 6 maart 2007, LJN BA0774, zaaknr. C0500593, Boerenbond ⇒ daarmee is nog geen sprake van ondubbelzinnig begrip.

¹⁴ Rb Amsterdam: 14 februari 2007, LJN BA1510, zaaknr. 317842, walkanten Osdorp, Slotervaart e.d. te Amsterdam.

¹⁵ Rb Arnhem: 19 juni 2005, zaak-en rolnr. 1129061/HA ZA 04-811 (niet gepubliceerd).

¹⁶ Rb Arnhem: 15 juni 2005, LJN AU1297, zaaknr. 105495/HA ZA 03-1799, Renkum.

¹⁷ Hoge Raad: 6 november 2009, LJN BJ7863, zaaknr. 07/13564, conclusie PG De Vries Lentsch-Kostense.

Feiten bezien vanuit de gemeente als rechthebbende

- ✓ De **voorgeschiedenis**. Wanneer is de gemeente eigenaar geworden van de onroerende zaak? Met welk doel? Van wie is de grond ooit gekocht? Hoe zag de grond of het perceel er toen uit? Lag de grond braak of werd deze ingeplant? Zijn er nog onderhoudsplannen of -bestekken, inrichtingsplannen of zoiets uit die tijd in het archief beschikbaar? Zijn er nog foto's van (luchtfoto's of andere foto's).
- ✓ **Feitelijk gedrag** van de gemeente. Heeft de gemeente als rechthebbende zich ná ingebruikname door de wederpartij nog (ooit) op de grond begeven of deze betreden¹⁸, bezitsdaden verricht en/of er correspondentie over gevoerd? Of heeft de gemeente rekening gehouden met de gebruiker in woord of gebaar – bijvoorbeeld door er om heen te bouwen, maaien of snoeien of zelf geen gebruik meer te maken van de grond? Of zelfs toestemming voor het huidige of een vorig gebruik, gegeven? Elke snipper bewijs kan van belang zijn – bijvoorbeeld over het snoeien van bomen of openbaar groen, het verkopen van gras (weideperceel)¹⁹, inspectie van rioleringsbuizen in de grond, plaatsing of onderhoud van aanwezige kabels en leidingen, verkeersborden enz.
- ✓ **Bestemming**. Wat was/is de functie of bestemming van de strook grond? Plantsoen? Weg?
- ✓ **Geldelijke vergoeding**. Heeft men de gemeente (ooit of regelmatig) betaald voor het gebruik van het stukje grond? Of daarom gevraagd?
- ✓ **Overeenkomsten**. Is er (ooit) een bruikleenovereenkomst gesloten over de bewuste grond? Of is deze wellicht stilzwijgend ontstaan? Zijn er andere afspraken gemaakt? Welke feiten zouden dat beeld kunnen vormen (correspondentie, verklaringen, aanvragen, enz.)?
- ✓ **Stellingname** gemeente. Heeft de gemeente zich in de kwestie als eigenaar van de grond gepresenteerd?²⁰ Was er sprake van duurzaam gebruik of incidenteel? Kijk naar correspondentie, overlegverslagen, informatieavonden, aanvragen, vergunningen, enz.
- ✓ Zijn er **archiefstukken** waarin de bedoelingen van partijen zijn vastgelegd? Memoranda, koopcontracten, leveringscontracten, correspondentie, overeenkomsten, B&W-adviezen, voorlichtingsbijeenkomsten, enz.

Voor een goed onderzoek naar de feiten is niet alleen archief- en dossieronderzoek van belang. Veel informatie kan ook worden verkregen van degenen die letterlijk buiten met de grond bezig zijn (geweest): medewerkers van de Buitendienst of Plantsoendienst of bijvoorbeeld Rijkswaterstaat (kantonniers) of het waterschap, aannemers, opzichters, enz. Maar ook gebruikers zelf zijn (vaak onbewust) een belangrijke bron van informatie.

Neutrale feiten

Behalve informatie van de betrokken partijen, kunnen er ook feiten worden ontleend aan anderen, betrokken bij de onroerende zaak. Deze feiten kunnen van doorslaggevend belang zijn.

- ✓ **Kadastrale recherche**. Wat is de kadastrale situatie? Wie staat als eigenaar bij het kadaster te boek? En hoe was het vóór of tijdens de laatste eigendomsoverdracht?²¹ Heeft er ooit een aanwijzing of uitmeting plaatsgevonden? Wat bleek er precies bij de uitmeting en/of aan-

¹⁸ Hof Den Haag: 17 januari 2008, LJN BC5682, zaaknr. 07/286, Ter Aar. 217.

Rb Rotterdam: 13 januari 2010, LJN BL3673, zaaknr. 325196/HA ZA 09-520.

¹⁹ Hof Arnhem: 3 juli 2007, rolnummer 2006/748, rijksweg N837 (niet gepubliceerd).

²⁰ Hof Den Haag: 17 januari 2008, LJN BC5682, zaaknr. 07/286, Ter Aar.

²¹ Rb Utrecht: 14 mei 2008, LJN BD1551, zaaknr. 240838/ HA ZA 07-2258.

wijs? Wat werd er toen wel en niet aangetroffen op de grond – hekwerken²², schuttingen, beplanting? Wie waren bij een uitmeting aanwezig? Kunnen die getuigen er thans nog iets over zeggen?

- ✓ Rusten er nog **zakelijke rechten** op de grond – zoals een recht van opstal of iets dergelijks? Zo ja, wat zeggen de overeenkomsten die daartoe zijn gesloten? Is misschien de Belemmeringenwet privaatrecht van toepassing?
- ✓ Zijn er ook **taxatierapporten** of andere rapporten (nadeelcompensatie, onteigening, enz.) opgemaakt van de strook grond of van het omstreden perceel? Ging zo'n rapport uit van alleen het perceel of ook van het geoccupeerde stuk?
- ✓ **Verklaringen van derden**. Denk aan de makelaar, (voormalige) buren, rechtsvoorgangers, medewerkers van de gemeente (Buitendienst e.d.) of andere overheden, loonwerkers, enz. Zie verder hieronder, bij de paragraaf over getuigenverklaringen.
- ✓ **Bestemmingsplan**. Welke bestemming geeft het geldende bestemmingsplan aan de onroerende zaak? Hoe oud is het bestemmingsplan? Staat er nog een herziening of een nieuw bestemmingsplan op stapel? Zijn er omgevingsvergunningen afgegeven ten behoeve van een afwijking van het bestemmingsplan? Of zijn daartoe aanvragen ingediend?
- ✓ Zijn er **luchtfoto's of foto's** vanaf de grond die de situatie in kaart hebben gebracht? Allerlei foto's kunnen behulpzaam zijn, zoals foto's die overheden maken van werkzaamheden (zoals riolering, reconstructies aan de weg, verkeerssituaties, onderhoud). Maar ook foto's van evenementen, de krant, het streekarchief of privéfoto's kunnen helderheid verschaffen. Van belang is natuurlijk wanneer de foto is gemaakt en wát er te zien valt op een (lucht)foto: is er sprake van een samenhangend geheel of juist niet? Windrichting van de foto? Valt er beplanting of iets dergelijks waar te nemen, die fungeert als (erf)afscheiding?²³ Verandert de beplanting in de loop van de jaren of blijft deze hetzelfde? Staan of liggen er andere objecten die van belang kunnen zijn voor een situering of het gebruik van de grond (hekken, schuttingen, spoorlijn, sloten, vaartuigen²⁴ en dergelijke)? Staan alle schuttingen, hagen of hekwerken in de loop van de jaren steeds op dezelfde plaats of verandert dat? Daarnaast is het natuurlijk van groot belang dat de foto's voldoende helderheid verschaffen op vragen over de datum, de locatie (windrichting en dergelijke) en de feitelijke toestand.

Derde eis: waardering van het feitenmateriaal

En als de feiten dan uitwijzen dat er sprake is of kan zijn van bezit van de occupant, dan zijn enkele op zichzelf staande machtsuitoefeningen niet genoeg: vereist is dat de feiten en omstandigheden ondubbelzinnig wijzen op de prentie van eigendom van de occupant. Noodzakelijk is dat de occupant zich gedraagt alsof ie eigenaar is én dat de macht van de oorspronkelijke eigenaar (de gemeente) over de zaak is beëindigd. Niet ieder gebruik van een onroerende zaak kan als bezit worden aangemerkt; gebruik kan immers ook zijn grond vinden in afspraken tussen de eigenaren van aan elkaar grenzende percelen of andere omstandigheden.

Na het spuurwerk naar de feiten is het vervolgens zaak is om al die feiten op hun juiste waarde te schatten. Wat betekent het nu, als er op andermans grond hekwerken staan? Of als daar een haag al 20 jaar geleden is geplant? Of de oprit, mét bestrating en al, deels over gemeentegrond loopt? Kortom: welke feiten zijn nu eigenlijk van belang?



²² Rb Arnhem: 11 augustus 2004, LJN AR3041, zaaknr. 105498, gemeente Renkum.

²³ Hof Den Bosch: 3 augustus 2004, LJN AR4309, zaaknr. C0300549/RO.

²⁴ Hof Amsterdam: 27 mei 2008, LJN BG0962, zaaknr. 104.003.306, Vinkeveense plassen.

De jurisprudentie van de afgelopen jaren was sterk op specifieke situaties gericht. Het beeld dat er uit oprijst, is menigmaal een lijstje van feiten, waaruit enkele feiten doorslaggevend bleken te zijn. Hier en daar neemt de rechter genoegen met slechts één of hooguit een paar zaken die voor de beantwoording van de vraag óf er sprake is van bezit (door de occupant) en zo ja, of daarmee een beroep op verjaring slaagt, van belang zijn. In veel andere gevallen is het meer een kwestie van het optellen en aftrekken van meer of minder relevante feiten en dan maar zien of er sprake is van bezit. In vrijwel alle gevallen bleek het aangedragen bewijs van partijen van groot belang. Een paar zaken springen er echter wel uit en die worden hieronder nader toegelicht.

Aandachtspunt 1: één gebruiksgeheel

Met een serie van zo'n 7 uitspraken staat de rechtbank in Arnhem aan de basis van de jongste jurisprudentie over illegaal grondgebruik.²⁵ In een uitspraak van 11 augustus 2004 stelt de rechtbank zúlke hoge eisen aan de machtsuitoefening van een gebruiker, dat zijn beroep op bevrijdende verjaring niet slaagt. Het gebrek aan eigendomspretentie van de gebruiker leidt de rechtbank af uit het ontkennde antwoord op de vraag of de betwiste strook grond één geheel is gaan vormen met het eigen perceel én de mate van toegankelijkheid van het perceel voor de gemeente.

Het is van tweeën één: als er sprake is van één gebruiksgeheel, bezien vanuit het perspectief van de gebruiker, dan kan er geen sprake meer zijn van bezit door de gemeente, omdat deze geen toegang meer heeft tot zijn eigendom. Is er daarentegen wél toegankelijkheid, dan kan er weer geen sprake zijn van één gebruiksgeheel en dus ook niet van een eigendomspretentie. De feiten moeten dus aanleiding geven tot slechts één conclusie. Van inbezitneming van een goed en dus ook van een onroerende zaak, kan alleen sprake zijn als naar verkeersopvatting de oorspronkelijke bezitter (de gemeente) niet meer als zodanig kán gelden. De machtsuitoefening van de gebruiker moet die van de oorspronkelijke bezitter (de gemeente) teniet doen, pas dan staat de machtsuitoefening niet meer op zichzelf.²⁶ Met andere woorden: de machtsuitoefening moet **exclusief** zijn.²⁷ En heel vaak is daarvan géén sprake.

In een andere zaak, in Friesland, wezen de feiten ook niet naar bezit:

- er was weliswaar sprake van een compleet ingerichte tuin (door de gebruiker ingericht en onderhouden);
 - en ook stond er een schutting tussen het perceel van een derde en de gebruiker – maar die schutting bleek niet door de gebruiker maar door de naburige derde te zijn geplaatst;
 - maar toch, de rechtmatige eigenaar kon nog steeds – al was het maar in theorie – zijn eigen perceel betreden
- ⇒ en daarom géén sprake van bezitneming en al helemaal niet van voltooide verjaring.²⁸

In bovengenoemde cases konden de gebruikers van andermans grond niet voldoen aan de eis van één gebruiksgeheel én geen toegang meer voor de rechthebbende en werden zij niet als bezitter aangemerkt. Hun beroep op verjaring werd dus van de hand gewezen. De gemeente als eigenaar van de onroerende zaak was bezitter gebleven. Toch slaagt menig occu-

²⁵ Rb Arnhem: 7 juli 2004, LJN AQ6800, zaaknr. 107555, Renkum en Rb Arnhem: 11 augustus 2004, LJN AR2977, zaaknr. 105500; LJN AR3023, zaaknr. 105492; LJN AR2983, zaaknr. 105493; LJN AR3014, zaaknr. 105494; LJN ?, zaaknr. 105495; LJN AR2986, zaaknr. 105496 en LJN AR3041, zaaknr. 105498

²⁶ Hoge Raad: 27 februari 2009, LJN BH1634, zaaknr. C07/188HR, Harlingen, conclusie PG De Vries Lentsch-Kostense.

²⁷ Rb Arnhem: 6 mei 2009, LJN BI 6831, zaaknr. 172895.

²⁸ Hoge Raad: 27 februari 2009, LJN BH1634, zaaknr. C07/188HR, Harlingen.

pant er wél in om aan deze eisen te voldoen. In 2004 moest de gemeente Renkum in een soortgelijke zaak wél in het stof bijten, mede omdat daar wél sprake was van één gebruiksgeheel én ontoegankelijkheid (voor de gemeente als rechthebbende) vanaf de openbare weg.²⁹

In latere jurisprudentie komen deze omstandigheden in allerlei gedaantes en bewoordingen weer terug. Let wel op: het enkele feit dat er in bepaalde situatie sprake is van een ondoordringbare haag of hekwerk, is meestal nog niet voldoende voor een geslaagd beroep op bezit en dus verjaring. De plaats (locatie) en functie van een omheining (hek, haag of andere afscheiding) is natuurlijk ook van belang. Immers: niet elk hek is ook een erfafscheiding. Hekken, hagen en dergelijke fungeren vaak immers allereerst als windscherm, veekeuring, kinderbescherming, beplanting, bescherming tegen inkijk, enz.

Niet gesteld of gebleken is immers dat deze 'erfafscheidingen' bedoeld zijn geweest als omheining van gepretendeerd eigendom. De stellingen duiden eerder op een ander motief, namelijk in verband met de aanwezigheid van jonge kinderen.³⁰

In het licht van voormelde omstandigheden – ook in onderling verband en samenhang bezien – kan de rechtbank niet tot de conclusie komen dat er sprake is van inbezitneming door [eiseres] van de strook water. [Eiseres] heeft de strook water niet als één geheel met [perceel nr.2] als bezitter gebruikt en daarop met een zekere continuïteit bezitsdaden verricht alsof deze strook water haar toebehoorde. Verkrijging door middel van bevrijdende verjaring als door [eiseres] gesteld is dan ook niet aan de orde.³¹

Op die plekken waar dat wel aan de orde is, dus waar sprake is van één gebruiksgeheel én van ontoegankelijkheid voor de rechthebbende, is sprake van exclusieve machtsuitoefening door de bezitter/niet rechthebbende.³² En zo komt PG De Vries Lentsch-Kostense in 2009 tot de conclusie dat

Het plaatsen van een schutting is naar zijn aard een handeling waarmee men beoogt iets bij het eigen bezit te betrekken of te behouden.³³

De omstandigheid dat het pad niet was afgesloten voor derden brengt niet noodzakelijkerwijs mee dat geen sprake kan zijn van bezit van (de rechtsvoorganger van) eiser. Hetzelfde geldt voor de omstandigheid dat getuige X ook van het pad gebruik maakte reeds omdat dat gebruik kan duiden op een gedogen van de kant van de occupant.³⁴

Aandachtspunt 2: bekommernis gemeente

Naast de eventuele aanwezigheid van één gebruiksgeheel, acht de jurisprudentie ook de houding van de gemeente van belang, met name of deze nog bemoeienis heeft met de onroerende zaak. Bezitsdaden van een gebruiker krijgen immers meer of zelfs doorslaggevende betekenis als deze worden geflankeerd door een gebrek aan of totale afwezigheid van enige bemoeienis of bezitsdaden door de gemeente. Als een gemeente zich in het geheel niet meer vertoont op een onroerende zaak³⁵, die door een ander in gebruik is genomen, en/of zich

²⁹ Rb Arnhem: 7 juli 2004, LJN AQ6800, zaaknr. 107555, Renkum.

³⁰ Rb Rotterdam: 4 oktober 2006, LJN AY9672, zaaknr. 249841/HA ZA 05-3244, café 't Anker.

³¹ Rb Utrecht: 20 december 2006, LJN AZ5222, zaaknr. 210846/HA ZA 06-960, Vinkeveense plassen.

³² Hoge Raad: 6 november 2009, LJN BJ7863, zaaknr. 07/13564, conclusie PG De Vries Lentsch-Kostense.

³³ Hoge Raad: 27 februari 2009, LJN BH1634, zaaknr. C07/188HR, Harlingen, conclusie plv PG De Vries Lentsch-Kostense.

³⁴ Hoge Raad: 6 november 2009, LJN BJ7863, zaaknr. 07/13564, Drachten, conclusie PG De Vries Lentsch-Kostense.

Anders: Rb Utrecht: 25 maart 2009, LJN BI1602, zaaknr. 255271/HA ZA 08-1937, oprit ⇒ wel een oprit, maar steeds vrij toegankelijk vanaf de beide, aangrenzende, percelen.

³⁵ Hof Den Haag: 17 januari 2008, LJN BC5682, zaaknr. 07/286.

niet verzet tegen het oprichten van een bouwsel ('hok') door de burens³⁶ of door enig doen of nalaten de bezitswil van de gebruiker niet betwist of daar zelfs rekening mee houdt, dan wordt het lastig om als rechthebbende de eigen bezitswil nog aan te tonen.

In de Renkumse jurisprudentie rekent de rechtbank Arnhem de gemeente Renkum diens afwezigheid als rechthebbende op de betwiste strook grond, zwaar aan.³⁷ Evenzo in een zaak bij het Hof in Den Bosch.³⁸ En nog een voorbeeld uit Zeeland.³⁹

De eis van bekommernis door de gemeente met de onroerende zaak is geen eenvoudige eis. De enkele omstandigheid dat een gemeente als rechthebbende zich niet vertoont op zijn eigendom of deze ogenschijnlijk niet gebruikt noch anderszins bezitsdaden verricht, is lang niet altijd zaligmakend. Het eigendomsrecht kan immers op vele manieren worden uitgeoefend.⁴⁰

Ook de wijze waarop de gemeente zich jegens de gebruiker gedraagt, kan van belang zijn. In beginsel is een eigenaar niet gehouden jegens een eventuele gebruiker (telkens) blijk te doen geven van zijn recht op eigendom. Eerder hebben we immers al gezien dat artikel 6:174 BW lid 5 niet voor niets uitgaat van een bezitsvermoeden van de rechthebbende op een onroerende zaak. Een gemeente kan dus in beginsel niet verweten worden dat deze jarenlang, soms wel meer dan 25 jaar, als eigenaar van de grond niet heeft opgetreden tegen gebruik van een derde. Een dusdanig langdurig ongestoord genot van de zaak door een gebruiker ontnemt nog niet de onrechtmatigheid aan de situatie. Bovendien, er bestaat – behoudens de verplichting om de schade te beperken – geen algemene verplichting om tijdig te klagen door degene wiens rechten door onrechtmatig handelen van de ander dreigen te worden aangetast⁴¹.

Aandachtspunt 3: gebruik of onderhoud

De eis van één gebruiksgeheel is een strenge eis en de aanwezigheid van een ondoordringbare haag of hekwerk, gedurende de verjaringstermijn, is vrijwel altijd noodzakelijk voor een succesvol beroep op verjaring, al dan niet gecombineerd met het ontbreken van bemoeienis van de gemeente als rechthebbende. Alleen daarmee valt het bezit en dus de eigendomspretentie van de gebruikvast te stellen. Vele andere vormen van gebruik zijn in de jurisprudentie gewogen en te licht bevonden.

De aard van het gebruik wordt in de jurisprudentie ondergeschikt gemaakt aan de wijze waarop de gemeentegrond wordt gebruikt. Als er in casu alleen sprake is van **feitelijk gebruik** van de onroerende zaak en/of het betwiste stuk grond⁴² – bijvoorbeeld als (moes)tuin⁴³, kraakpand⁴⁴, achterom⁴⁵, toegangsweg⁴⁶, parkeerplaats⁴⁷ of stalling van huisdieren⁴⁸ – maar dit gebruik leidt niet tot ontoegankelijkheid van de grond⁴⁹, dan is men niet in

³⁶ Rb Leeuwarden: 15 november 2006, LJN AZ2957, zaaknr. 74342/HA ZA 06-73.

³⁷ Rb Arnhem: 7 juli 2004, LJN AQ6800, zaaknr. 107555, Renkum. Zie ook:

Rb Arnhem: 15 juni 2005, LJN AU1297, zaaknr. 105495 (eindvonnis), Renkum.

³⁸ Hof Den Bosch: 24 juni 2008, LJN BD9829, zaaknr. 103.003.840.

³⁹ Rb Middelburg: 7 januari 2009, LJN BH9342, zaaknr. 61304/Ha ZA 08-53, Burgh-Haamstede.

⁴⁰ Rb Alkmaar: 11 februari 2009, LJN BH4017, zaaknr. 100319/HA ZA 08-130, de Harenkarspelse boet.

⁴¹ Rb Zutphen: 22 juli 2009, LJN BJ4982, zaaknr. 97697/HA ZA 08-1275, Steenderen.

⁴² Hof Den Bosch: 27 januari 2007, LJN BA0750, zaaknr. C200401521, Cuijk.

Hof Den Haag: 14 juni 2007, LJN BA9033, zaaknr. 04/250, Badhotel Den Haag.

⁴³ Hoge Raad: 27 februari 2009, LJN BH1634, zaaknr. C07/188HR, Harlingen.

⁴⁴ President Rb Arnhem: 16 oktober 2001, LJN AD4596, zaaknr. 77798/KG ZA 01-528, kraakpand.

⁴⁵ Rb Middelburg: 7 maart 2006, LJN AV3934, zaaknr. 05/251, Nieuw- en Sint Joosland te Zeeland.

⁴⁶ Rb Amsterdam: 14 februari 2007, LJN BA1510, zaaknr. 317842, walkanten Osdorp, Slotervaart e.d. te Amsterdam.

Hof Den Bosch: 8 januari 2008, LJN BC1579, zaaknr. C0600338,

⁴⁷ Hof Leeuwarden: 22 augustus 2007, LJN BB2285, zaaknr. 0600340, SHP.

⁴⁸ Rb Rotterdam: 21 juli 2004, rolnr. 190161/HA ZA 03-194, Vlaardingingen.

⁴⁹ Rb Arnhem: 11 augustus 2004, LJN AR3014, zaaknr. 105494, gemeente Renkum.

Hof Leeuwarden: 22 augustus 2007, LJN BB2285, zaaknr. 0600340, SHP.

Rb Rotterdam: 30 juli 2008, LJN BE9335, zaaknr. 259206/HA ZA 06-1046, erfpachters Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

zijn eigendomspretentie geslaagd. Uit de jurisprudentie komen tal van voorbeelden van gebruik die niet zijn aangemerkt als bezit:

- ◆ het hebben en onderhouden van een haag en de grond waarop deze staat⁵⁰ of vaneen omheining, een dakgoot⁵¹, een brug⁵²; een haag⁵³ of een terrein⁵⁴;
- ◆ de enkele aanwezigheid van een voorwerp dat duidt op bezit, zoals een dakgoot⁵⁵ of een bord⁵⁶;
- ◆ de strook grond bestraten of van een paar tegels voorzien⁵⁷ of voorzien van een afrastering, indien niet blijkt dat deze afrastering bedoeld is als omheining van gepretendeerde eigendom⁵⁸;
- ◆ taxatie ten behoeve van en/of het betalen van onroerende zaakbelasting⁵⁹;
- ◆ onduidelijkheid over de vraag welke gemeente het onderhoud van de bewuste strookjes grond verricht⁶⁰.

Voor al deze vormen van gebruik gold dat de gebruiker zich niet daarmee onderscheidde van bijvoorbeeld houders (zoals vruchtgebruikers, huurders of pachters van gronden).⁶¹ Of dat een onduidelijke situatie van positieve invloed is op een beroep op verjaring. Overigens wil een rechter wel eens niet te zwaar tillen aan de bewijsvoering 'gelet op de situatie ter plaatse' met betrekking tot de naar buiten blijkende wil om over een strook grond de feitelijke macht uit te oefenen.⁶²

Conclusie: optellen en aftrekken van feiten

Al met al lijkt het erop dat de jurisprudentie steeds strenger de bovengenoemde drie uitgangspunten toepast op de rechtens relevante feiten. Beroepen op verjaring lijken steeds moeilijker te slagen. Het is echter niet altijd voorspelbaar, welke feiten nu het zwaarst wegen in een zaak. Het lijkt het in veel gevallen een kwestie van het optellen en aftrekken van meer of minder relevante feiten en dan maar zien of er sprake is van bezit.

Daarom is een zo uitgebreid mogelijke speurtocht naar mogelijke feiten zo belangrijk. Ook als de bewijslast in beginsel ligt bij degene die een beroep doet op verjaring, dan nog is het zaak als gemeente om goed beslagen ten ijs te komen.

⁵⁰ Rb Rotterdam: 28 mei 2008, LJN BD9499, zaaknr. 275207/HA ZA 06-3538.

Rb Rotterdam: 18 juni 2008, LJN BD9503, zaaknr. 253464/HA ZA 06-107, Capelle aan den IJssel.

⁵¹ Voorzieningenrechter Rb Arnhem: 29 juni 2004, LJN AQ6793, zaaknr. 112978.

⁵² Rb Arnhem: 14 juni 2006, LJN AY4144, zaaknr. 130108, aanleg provinciale weg S101.

⁵³ Rb Rotterdam: 28 mei 2008, LJN BD9499, zaaknr. 275207/HA ZA 06-3538.

⁵⁴ Rb Amsterdam: 6 oktober 1994 (KG 1995, 52) ⇒ de omstandigheid dat de occupant het onderhoud van de speelplaats voor hun rekening hebben genomen, geeft over bezit of houderschap geen uitsluitel.

Rb Middelburg: 13 juni 2000 (KG 2000, 225 en JG 2001, 32) ⇒ de omstandigheid dat de occupanten en hun rechtsvoorgangers het onderhoud van de strook grond voor hun rekening hebben genomen, geeft over bezit of houderschap geen uitsluitel.

Hof Amsterdam: 8 mei 2003, LJN AO2388, zaaknr. 426/02, Zijkanaal I te Amsterdam-Noord ⇒ de rechter draaide het juist om: "naar moet worden aangenomen hield het onderhoud van de stukjes grond verband met het gebruik dat de bewoners (**om niet**) van die strook grond maakten." En dus was dit een indicatie van houderschap.

Rb Rotterdam: 21 juli 2004, rolnr. 190161/HA ZA 03-194, Vlaardingingen.

⁵⁵ Vz Rb Arnhem: 29 juni 2004, LJN AQ6793, zaaknr. 112978.

⁵⁶ Rb Alkmaar: 11 februari 2009, LJN BH4017, zaaknr. 100319/HA ZA 08-130, de Harenkarspelse boet.

⁵⁷ Hof Den Bosch: 2 maart 2004, LJN AR7518, zaaknr. KG C0300625/HE.

Rb Arnhem: 6 mei 2009, LJN BI 6831, zaaknr. 172895.

⁵⁸ Rb Rotterdam: 4 oktober 2006, LJN AY9672, zaaknr. 249841 / HA ZA 05-3244, café 't Anker.

⁵⁹ Rb Rotterdam: 21 juli 2004, rolnr. 190161/HA ZA 03-194, Vlaardingingen.

Rb Amsterdam: 14 februari 2007, LJN BA1510, zaaknr. 317842, walkanten Osdorp, Slotervaart e.d. te Amsterdam.

⁶⁰ Rb Amsterdam: 14 februari 2007, LJN BA1510, zaaknr. 317842, walkanten Osdorp, Slotervaart e.d. te Amsterdam.

⁶¹ Hof Arnhem, tussenaarrest: 12 juni 2001, rolnr. 2000/238, Nijmegen/Ter Meulen.

⁶² Hof Den Bosch: 12 november 1996 (KG 1996, 380) Thujahaag ⇒ in casu ging het om twee burens, waarbij de haag tussen beide percelen **niet** op de erfafscheiding stond, maar in de loop van de jaren wel als zodanig fungeerde en ook nog eens steeds breder werd.

Geraadpleegde jurisprudentie

- Rb Amsterdam: 6 oktober 1994 (KG 1995, 52)
- Hof Den Bosch: 12 november 1996 (KG 1996, 380) Thujahaag.
- President Rb Utrecht: 30 december 1997 (KG 1998, 158).
- Rb Middelburg: 13 juni 2000 (KG 2000, 225 en JG 2001, 32).
- Hof Arnhem, tussenaarrest: 12 juni 2001, rolnr. 2000/238, Nijmegen/Ter Meulen.
- President Rb Arnhem: 16 oktober 2001, LJN AD4596, zaaknr. 77798/KG ZA 01-528, kraakpand.
- Hof Amsterdam: 8 mei 2003, LJN AO2388, zaaknr. 426/02, Zijkanaal I te Amsterdam-Noord.
- Hof Arnhem: 10 juni 2003 (NJ 2004, 155) Schoonhoven/Kroes.
- Hof Den Bosch: 2 maart 2004, LJN AR7518, zaaknr. KG C0300625/HE.
- Voorzieningenrechter Rb Arnhem: 29 juni 2004, LJN AQ6793, zaaknr. 112978.
- Rb Arnhem: 7 juli 2004, LJN AQ6800, zaaknr. 107555, Renkum.
- Rb Rotterdam: 21 juli 2004, rolnr. 190161/HA ZA 03-194, Vlaardingen.
- Hof Den Bosch: 3 augustus 2004, LJN AR4309, zaaknr. C0300549/RO.
- Rb Arnhem: 11 augustus 2004, LJN AR3041, zaaknr. 105498, LJN AR2977, zaaknr. 105500; LJN AR3023, zaaknr. 105492; LJN AR2983, zaaknr. 105493; LJN AR3014, zaaknr. 105494; LJN ?, zaaknr. 105495; LJN AR2986, zaaknr. 105496 en LJN AR3041, zaaknr. 105498, gemeente Renkum.
- Rb Arnhem: 15 juni 2005, LJN AU1297, zaaknr. 105495/HA ZA 03-1799, Renkum.
- Rb Arnhem: 19 juni 2005, zaak-en rolnr. 1129061/HA ZA 04-811 (niet gepubliceerd).
- Hof Den Bosch: 6 september 2005, LJN AU5184, zaaknr. C0301237.
- HR: 18 november 2005, LJN AT8240, zaaknr. C04/118HR, conclusie AG.
- Rb Arnhem: 15 juni 2005, LJN AU1297, zaaknr. 105495 (eindvonnis), Renkum.
- Rb Middelburg: 7 maart 2006, LJN AV3934, zaaknr. 05/251, Nieuw- en Sint Joosland te Zeeland.
- Rb Arnhem: 14 juni 2006, LJN AY4144, zaaknr. 130108, aanleg provinciale weg S101.
- Rb Rotterdam: 4 oktober 2006, LJN AY9672, zaaknr. 249841/HA ZA 05-3244, café 't Anker.
- Rb Leeuwarden: 15 november 2006, LJN AZ2957, zaaknr. 74342/HA ZA 06-73.
- Hof Den Bosch: 27 januari 2007, LJN BA0750, zaaknr. C200401521, Cuijk.
- Rb Amsterdam: 14 februari 2007, LJN BA1510, zaaknr. 317842, walkanten Osdorp, Slo-tervaart e.d. te Amsterdam.
- Hof Den Bosch: 6 maart 2007, LJN BA0774, zaaknr. C0500593, Boerenbond.
- Rb Amsterdam: 18 april 2007, LJN BA5589, zaaknr. 330112, Hedonia/NS Vastgoed.
- Hof Den Haag: 14 juni 2007, LJN BA9033, zaaknr. 04/250, Badhotel Den Haag.
- Hof Arnhem: 3 juli 2007, rolnummer 2006/748, rijksweg N837 (niet gepubliceerd).
- Hof Leeuwarden: 22 augustus 2007, LJN BB2285, zaaknr. 0600340, SHP.
- Hof Den Bosch: 8 januari 2008, LJN BC1579, zaaknr. C0600338,
- Hof Den Haag: 17 januari 2008, LJN BC5682, zaaknr. 07/286, Ter Aar.
- Rb Utrecht: 14 mei 2008, LJN BD1551, zaaknr. 240838/ HA ZA 07-2258.
- Hof Amsterdam: 27 mei 2008, LJN BG0962, zaaknr. 104.003.306, Vinkeveense plassen.
- Rb Rotterdam: 28 mei 2008, LJN BD9499, zaaknr. 275207/HA ZA 06-3538.
- Rb Rotterdam: 18 juni 2008, LJN BD9503, zaaknr. 253464/HA ZA 06-107, Capelle aan den IJssel.
- Hof Den Bosch: 24 juni 2008, LJN BD9829, zaaknr. 103.003.840.

- Rb Rotterdam: 30 juli 2008, LJN BE9335, zaaknr. 259206/HA ZA 06-1046, erfpachters Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.
- Rb Middelburg: 7 januari 2009, LJN BH9342, zaaknr. 61304/Ha ZA 08-53, Burgh-Haamstede.
- Rb Alkmaar: 11 februari 2009, LJN BH4017, zaaknr. 100319/HA ZA 08-130, de Harenkarspelse boet.
- Hoge Raad: 27 februari 2009, LJN BH1634, zaaknr. C07/188HR, Harlingen.
- Rb Utrecht: 25 maart 2009, LJN BI1602, zaaknr. 255271/HA ZA 08-1937.
- Rb Arnhem: 6 mei 2009, LJN BI 6831, zaaknr. 172895.
- Rb Zutphen: 22 juli 2009, LJN BJ4982, zaaknr. 97697/HA ZA 08-1275, Steenderen.
- Rb Rotterdam: 23 september 2009, LJN BJ9029, zaaknr. 327995/HA ZA 09-925.
- Hoge Raad: 6 november 2009, LJN BJ7863, zaaknr. 07/13564.
- Rb Rotterdam: 13 januari 2010, LJN BL3673, zaaknr. 325196/HA ZA 09-520.