

vonnis

RECHTBANK GELDERLAND

Civiel recht

Zittingsplaats Arnhem

zaaknummer: NL19.3650

Vonnis van 10 januari 2020

in de zaak van

1. **W.**
wonende te
2.
wonende te
eisers, hierna samen te noemen: W c.s.,
advocaat mr. M.J.W. van Osch te Buren Gld,

tegen

1. **B**
wonende te
2.
wonende te
verweerders, hierna samen te noemen: B c.s.,
advocaat mr. G.W. Boogaard te Leerdam.

1. De procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- de procesinleiding
 - het verweerschrift
 - het proces-verbaal van mondelinge behandeling op 11 oktober 2019.
- 1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

- 2.1. Partijen zijn burens. Dit geschil gaat over de grens tussen hun percelen.
- 2.2. B , bestaande uit de percelen Geldermalsen en . Van 16 december 1984 tot 5 september 2018 huurde hij deze woning van (rechtsvoorgangers van) de woningstichting KleurrijkWonen (hierna worden met KleurrijkWonen waar nodig ook haar rechtsvoorgangers bedoeld).

2.3. W[redacted] heeft op 15 september 2017 de naastgelegen woning [redacted] gekocht, bestaande uit onder meer het perceel [redacted]

2.4. Op 3 juli 2018 heeft het Kadaster, op verzoek van W[redacted], een reconstructie uitgevoerd van de kadastrale grens tussen de percelen [redacted] enerzijds en [redacted] anderzijds. Hieruit bleek dat de schutting tussen de twee percelen niet op de kadastrale grens stond, maar op het perceel [redacted] van W[redacted] c.s. Tussen de kadastrale grens en de schutting bevindt zich een strookje grond (hierna: de strook) variërend van ongeveer 30 tot ongeveer 50 centimeter breed, dat kadastraal tot het perceel van W[redacted] c.s. behoort maar door B[redacted] c.s. wordt gebruikt. De totale oppervlakte van deze strook is ongeveer 9 m².

2.5. Nog op 3 juli 2018 heeft W[redacted] c.s. een e-mailbericht met de volgende passage aan KleurrijkWonen gezonden:

(...)

Vanochtend hebben we de grens reconstructie gehad in het bijzijn van de heer Cazano, de heer Van Steijn van het Kadaster en de huurders van de [redacted] te [redacted].

- conclusie is dat over de gehele lengte de erfgrens met 30 tot 50 cm is overschreden door de huurders. Er is geen sprake van verjaring, Het is ook duidelijk zichtbaar dat de bestrating is onderbroken en doorgelegd vanaf de plaats waar de erfgrens ligt.
- Ons verzoek is dus dat de erfgrens wordt hersteld.
- We willen de kosten delen voor de aanleg van een nieuwe (2m hoge) schutting
- Bovenstaande richten we dus aan u als zijnde eigenaren en vertegenwoordigers van KleurrijkWonen.

Mijn vraag voor nu; het heeft natuurlijk onze voorkeur om deze zaak nu en snel af te ronden zonder advocaten.

Starten jullie bovenstaande op en zo ja hoe?

(...)

2.6. KleurrijkWonen heeft bij brief van 6 augustus 2018 gereageerd:

(...)

Inleiding

Wij zijn geconfronteerd met het feit dat onze huurder aan de [redacted] te [redacted] een strook grond in gebruik heeft die volgens het Kadaster uw eigendom is.

Advies

Omdat dit een situatie is die al vele jaren lang bestaat, heeft KleurrijkWonen advies ingewonnen bij een jurist met de vraag hoe hiermee om te gaan.

Positie huurder

Uit het advies blijkt dat een huurder geen aanspraak kan maken op verjaring. Een huurder die een strook grond in bezit neemt, wordt nooit eigenaar. Hij wordt geacht middellijk houder te zijn voor de verhuurder. Met andere woorden: indien sprake is van verkrijging door verjaring wordt de verhuurder en niet de huurder eigenaar. De huurder blijft altijd houder en dus geen huurder van het betreffende strookje grond en zal dus op eerste verzoek van de verhuurder het strookje grond moeten ontruimen.

Standpunt KleurrijkWonen

KleurrijkWonen heeft niet de intentie om stroken grond, die oorspronkelijk niet tot haar bezit behoren, tot zich te nemen en is dan ook van mening dat de betreffende strook grond moet worden terug gegeven aan u. KleurrijkWonen heeft vandaag de huurder in een brief

verzocht om de betreffende strook grond terug te geven.

(...)

2.7. Per e-mail van 9 augustus 2018 heeft B. c.s. een brief aan Kleurrijk Wonnenn verzonden waarin hij onder meer schrijft:

(...)

Waar wij nu in het bijzonder aan u de aandacht voor willen vragen is dat wij enkele weken geleden zijn benaderd door een medewerker van het kadaster welke in opdracht van onze buurman de heer W. de perceelsgrens uit moest komen zetten. De belangrijkste uitkomst van deze uitzetting is dat wij volgens het kadaster over de gehele lengte een strookje grond van gemiddeld 15 a 20 cm in gebruik zouden hebben. Ook onze voorburen zouden een strook grond in gebruik hebben en tevens de achterburen [de nieuwe huizen aan de] zouden ook de erfgrens verkeerd hebben staan.

De heer W. heeft tegen deze partijen aangegeven dat hij met de uitkomst van het kadaster niks gaat doen en beseft daar dat er door de lang durende situatie verjaring is opgetreden en hij naar grote waarschijnlijkheid geen aanspraak kan maken omdat de voorgaande eigenaren van zijn woning welke hij een jaar geleden gekocht heeft nooit hebben gewezen op het gebruik.

In ons geval gaat de heer Wim Canzano welke als vertegenwoordiger van kleurrijk wonen aanwezig is geweest bij de zogenaamde aanwijzing door het kadaster tegen de heer W. vertellen dat een huurder nooit geen aanspraak kan maken op verjaring en geen rechten heeft als het gaat om aanspraak op verjaring, vervolgens ontvangen wij een mail van de heer Wim Canzano op 5 juli 2018 waarin naar onze mening de heer W. als zijnde de buurman zeer onterecht zich voordoet als eigenaar van enkele centimeters grond die grenzen aan het perceel van kleurrijk wonen welke wij inmiddels bijna 34 jaar huren en altijd als zodanig in gebruik hebben gehad, daarmee de heer W. naar onze mening ook onterecht en in ieder geval voorbarig is om te stellen dat kleurrijk wonen de grens moet terug brengen naar de kadastrale grens.

Met andere woorden, waar het bij de overige burens door de heer w. word gezien als zijnde een verjaarde situatie is de buurman in ons geval van mening dat omdat wij huurder zijn van het perceel en de heer Wim Canzano heeft verteld in het bijzijn van de heer w. dat huurders nooit aanspraak kunnen maken op verjaring van mening dat de perceelsgrens terug gebracht naar de kadastrale [zeer oude] grens, aldus de weergave die de heer Canzano doet in de mail van 5 juli 2018.

(...)

2.8. Op 20 augustus 2018 heeft KleurrijkWonen per e-mailbericht aan B. c.s. geschreven dat B. c.s. middels foto's had aangetoond dat hij de huurwoning aan de vanaf de aanvang van de huurovereenkomst met de huidige erfgrens had gehuurd en het stukje grond dus niet op eigen initiatief in gebruik had genomen. KleurrijkWonen schrijft verder:

Wij kunnen u daarom ook niet sommeren om dit zelf ongedaan te maken.

Omdat u de woning gaat aankopen, probeert u zelf tot overeenstemming te komen met uw buurman over het handhaven van de huidige erfgrens. KleurrijkWonen vertrouwt erop dat u daar uit komt en dat uw buurman u op gelijke wijze zal behandelen zoals dat ook bij de overige burens gebeurt.

2.9. Op 22 augustus 2018 heeft KleurrijkWonen de woning aan B c.s. verkocht. De koopovereenkomst bevat de volgende omschrijving van het gekochte:
De hoekwoning met berging, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend: , kadastraal bekend: gemeente Geldermalsen, , groot 2 are en 68 centiare;

Verder luidt artikel 23 van de koopovereenkomst:

Aan koper is bekend dat de feitelijke grenzen afwijken van de kadastrale grenzen. Het betreft hier een strook grond naast de woning, welke behoort aan de eigenaar van het perceel; kadastraal bekend gemeente Geldermalsen . Koper handelt deze situatie zelf verder af zonder tussenkomst van verkoper.

2.10. De woning is op 5 september 2018 aan B c.s. geleverd. De akte van levering bevat de volgende omschrijving van het geleverde:
het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond met het daarop staande woonhuis met berging, tuin en verder aanbehoren gelegen te , kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, , nummer , ter grootte van twee are en achtenzestig centiare (2 a 68 ca)

3. Het geschil

3.1. W c.s. vordert - samengevat - :

- I. veroordeling van B c.s. om binnen 30 dagen na betekening van het vonnis de strook grond die volgens de kadastrale grensreconstructie van 2018 behoort tot het perceel van W c.s. maar gebruikt wordt door B c.s. te ontruimen, alles daarop te verwijderen en het gebruik te beëindigen, op straffe van een dwangsom,
 - II. B c.s. te verbieden om deze strook na ontruiming opnieuw te (doen) betreden, daarop zaken te (doen) plaatsen of werkzaamheden daaraan te (doen) verrichten,
 - III. een verklaring voor recht dat B c.s. aansprakelijk is voor schade als gevolg van het niet tijdig ontruimen van de strook,
 - IV. een verklaring voor recht dat de schutting langs het perceel Geldermalsen op dat perceel staat en eigendom is van W c.s.,
- Met veroordeling van B c.s. in de kosten van de procedure en de nakosten.

3.2. W c.s. legt aan zijn vordering ten grondslag dat B c.s. gebruik maakt van de strook grond, terwijl die volgens de kadastrale grensreconstructie onderdeel vormt van het perceel van W c.s. Dit is op 6 augustus 2018 door de toenmalige eigenaar, KleurrijkWonen, erkend. Op grond van artikel 5:2 BW vordert W c.s. zijn eigendom terug. Verder handelt B c.s. onrechtmatig door grond van W c.s. te gebruiken.

3.3. B c.s. voert verweer.

3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4. De beoordeling

4.1. Tussen partijen is niet in geschil dat de strook kadastraal tot het perceel van W c.s. behoort maar door B c.s. wordt gebruikt. B c.s. verweert zich tegen de vordering tot ontruiming met de stelling dat hij de strook heeft verkregen door bevrijdende verjaring en de daaropvolgende koopovereenkomst met KleurrijkWonen.

4.2. Artikel 3:105 lid 1 BW 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. De verjaringstermijn van een rechtsvordering die strekt tot beëindiging van het bezit van een niet-rechthebbende vangt aan op de dag nadat een ander dan de rechthebbende bezitter is geworden (artikel 3:314 lid 2 BW). De verjaringstermijn voor zo'n rechtsvordering bedraagt 20 jaren (artikel 3:306 BW). Artikel 3:105 BW is ook van toepassing op situaties waarin de verjaringstermijn voor 1 januari 1992 is begonnen (artikel 93 Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek).

4.3. Voor het verkrijgen van een goed door bevrijdende verjaring is bezit vereist. Bezit is het houden van een goed voor zichzelf en kan middellijk of onmiddellijk zijn. Bezit is onmiddellijk, wanneer iemand bezit zonder dat een ander het goed voor hem houdt en middellijk indien iemand bezit door middel van een ander die het goed voor hem houdt (artikel 3:107 BW). Of iemand een goed houdt en of hij dat voor zichzelf of voor een ander doet wordt naar de verkeersopvatting beoordeeld, met inachtneming van de wettelijke regels en overigens op grond van de uiterlijke feiten (artikel 3:108 BW).

4.4. De rechtbank zal hierna oordelen dat B c.s. en de eerdere huurders van de als houders van de betreffende strook grond moeten worden aangemerkt en dat KleurrijkWonen in ieder geval met ingang van 16 december 1984 middellijk bezitter was van die strook. Om die reden heeft KleurrijkWonen de strook in ieder geval per 16 december 2004 door bevrijdende verjaring verkregen. Voor dit oordeel zijn allereerst de volgende omstandigheden van belang.

4.5. De heer B heeft gesteld dat hij meer dan veertig jaar geleden al regelmatig bij de woning kwam omdat een van zijn schoolvriendjes, Cock de Ruiter, daar destijds woonde. Toen al stond de afscheiding tussen en op de plaats waar deze ook nu nog staat. Ook toen B c.s. de woning per 16 december 1984 is gaan huren stond de afscheiding op die plaats en deze is nadien nooit verplaatst. Ter onderbouwing van deze stellingen heeft B c.s. een schriftelijke verklaring van Cock de Ruiter overgelegd, waarin deze onder meer schrijft:

(...)

Ik ben vorige week bij jullie thuis wezen kijken en er is heel veel veranderd.

Om dan precies in detail te verklaren hoe de situatie vroeger was ten opzichte van nu vind ik moeilijk. Wel is het zo dat ik zeker weet dat de strook grond die naast jullie woning is niet breder is geworden dan dat die was toen wij in de woonde.

Ik weet dat wij zeker 4 meter naast ons huis hadden, vroeger hadden wij een brede stoep met daarnaast de tuin waar we met de auto in konden, voor mijn gevoel was het vroeger zelfs wat breder.

Het zelfde betreft de situatie in de achtertuin, hier stond vroeger in onze tijd de heining van een soort grof gaas met houten zwarte palen van ongeveer een meter hoog.

Jullie lieten mij foto's zien van de tijd dat jullie er al jaren woonde en toen stond deze heining er nog.

Ik weet verder zeker dat ons perceel gewoon recht was afgezet, zoals het nu eigenlijk nog steeds is.

Mijn tante heeft jullie een foto gegeven van 41 jaar geleden waarop toen mijn opa Kees Meel met mijn neefje David in onze tuin op het grasveld zit, op deze foto is als je goed kijkt de heining ook nog te zien. Zelfs de struiken en bomen bij de buurman in de tuin zijn nog aanwezig, alles veel hoger en groter natuurlijk maar zie duidelijk dat jullie tuin zeker niet groter is geworden.

(...)

4.6. B. c.s. heeft verder gesteld dat de erfafscheiding in 1996 is vervangen, maar dat de nieuwe schutting op dezelfde plek is teruggeplaatst. In 1998 heeft hij, in overleg met een rechtsvoorgangster van KleurrijkWonen, een kantoorunit in de achtertuin geplaatst. Ten slotte is in 2006, wederom in overleg met de verhuurder, een aanbouw aan de woning gerealiseerd. Bij deze werkzaamheden heeft telkens wel straatwerk plaatsgevonden maar is de schutting niet verplaatst.

Met betrekking tot deze stellingen heeft B. c.s. ook schriftelijke verklaringen overgelegd. Erik Kaasjager heeft in een verklaring van 25 maart 2019 onder meer geschreven;

(...)

Hierbij verklaar ik voor de volledige waarheid dat jij in de zomer van 1998 in de maand augustus een kantoorunit heb laten plaatsen in de achtertuin bij jullie woning aan de . Aansluitend hebben wij toen de bestrating in de tuin gerealiseerd waarbij ik met de aanleg hiervan jou heb geholpen. Ik heb samen met mijn broer en wat wederzijdse kennissen jullie destijds geholpen met het uitgraven, o.a. zandbed aanbrengen en verder het leggen van de stenen. (...)

Ik weet dat de afmetingen tussen de zijgevel van jullie woning en de schutting [erfafscheiding] ca 4 meter breed was, en herkende direct de foto waarop te zien is dat het straatwerk gelegd wordt, dit is een foto van september 1998 waarop ik zelf, Aart van Aelst, André Schrijvers en jij [Rob B.] bezig zijn met stenen leggen, wij hebben de stenen tegen de bestaande erfafscheiding geplaatst.

(...)

Met betrekking tot de aanbouw welke jullie in 1998 hebben laten bouwen weet ik dat de bestrating die wij in 1998 hebben gelegd gedeeltelijk plaats heeft moeten maken voor de aanbouw. Toen de aanbouw klaar was in 2006 is het restant van de tuin weer opnieuw met de oude stenen dicht gestraat en is de erfafscheiding gebleven voor wat die was.

Ik kom met enige regelmaat bij jullie thuis en het zou mij direct opvallen als er een verandering zou plaatsvinden in jullie tuin, dit omdat ik bij de aanleg hiervan nauw betrokken ben geweest in 1998, en verder op de hoogte ben van al de gedane stappen in het bijzonder de aanbouw van 2006 aan de woning die door ROWEBO is gerealiseerd.

(...)

Chris van Rumpst heeft schriftelijk verklaard:

Op uw verzoek bevestig ik als buurman wonende op het adres in .. Ik woon al heel lange tijd op dit adres vanaf 1991 en ben zeer goed op de hoogte wat betreft de tuin van jullie woning, als ook de situatie op het pad aan de voorkant van onze huizen.

Wat betreft jullie tuin kan ik zeggen dat deze in de periode dat ik jullie burens ben altijd dezelfde afmetingen heeft gehad en ben ik getuige geweest toen jullie in de achtertuin een kantoor lieten plaatsen welke over het grasveld achter onze tuinen met een vrachtwagen met kraan is geplaatst.

Ik weet dat dit meer dan 20 jaar geleden is gebeurd, en dat jullie ook in deze tijd straatwerk hebben laten leggen.

Ik verklaar hierbij dat ik met zekerheid weet dat tijdens deze werkzaamheden in jullie tuin de erfgrens niet is vergroot of dat jullie grond in gebruik hebben genomen van jullie burens. Met zekerheid kan ik dit verklaren omdat ik zelf een handje heb geholpen met het plaatsen van de schutting dit was in 1996, ook ben ik aanwezig geweest toen het straatwerk werd gelegd in de zomer van 1998 toen ook het kantoor in jullie tuin is geplaatst welke jullie gingen gebruiken voor de eigen zaak die jullie toen zijn begonnen, hiervan is een foto waarop ik zelf Chris van Rumpst met mijn toenmalige vriendin Mariëlle en enkele andere mensen op sta.

Verder wil ik verklaren dat ik weet dat jullie in 2006 een aanbouw hebben laten bouwen achter en naast jullie woning, het straatwerk is toen gedeeltelijk weggehaald uit jullie tuin waar de aanbouw zou komen te staan, toen de aanbouw was gebouwd heeft de stratenmaker jullie straatwerk weer dicht gestraat maar is er geen verandering geweest tussen de erfgrens van jullie en de burens van de boerderij.

(...)

Dit bovenstaande naar waarheid te hebben opgemaakt waarbij mijn buurman mij heeft geholpen dit op papier te zetten omdat ik dit zelf niet kan.

4.7. Uit deze stellingen en verklaringen volgt de erfafscheiding zich al vóór 1984, toen de familie De Ruiter daar nog woonde, op de huidige locatie bevond. Ook op het moment dat B c.s. de woning in 1984 ging huren stond de erfafscheiding op die plaats en vormde de strook onderdeel van de tuin van c.s. heeft de strook nadien ook altijd als onderdeel van de tuin gebruikt. Ten slotte blijkt uit de overgelegde verklaringen dat nadien weliswaar een kantoorunit is geplaatst en een aanbouw heeft plaatsgevonden, maar dat de erfafscheiding daarbij niet is verplaatst of gewijzigd. W c.s. heeft deze stellingen en de overgelegde verklaringen niet gemotiveerd betwist.

4.8. Daarmee staat in rechte vast dat zowel in een periode vóór als in de periode na 1984, de strook naar verkeersopvatting en uiterlijke feiten onderdeel vormde van de tuin van . De familie De Ruiter en vanaf 1984 B c.s. oefenden ook de feitelijke macht over die strook uit. Tussen partijen is niet in geschil dat zij om die reden als houders van de strook moeten worden aangemerkt.

4.9. Tussen partijen is vervolgens niet in geschil dat een dergelijk houderschap niet voldoende is voor een succesvol beroep op verkrijging na bevrijdende verjaring. Voor een dergelijk beroep is immers bezit vereist. Zoals ook door W c.s. aangevoerd ligt in het begrip bezit het vereiste van ondubbelzinnigheid besloten. Voor het aannemen van ondubbelzinnigheid is nodig dat de bezitter zich zodanig gedraagt dat de eigenaar, tegen wie de verjaring loopt, daaruit niet anders kan afleiden dan dat de bezitter pretendeert eigenaar te zijn. Nu § c.s. tot 5 september 2018 huurder was van de woning en uit de vastgestelde feiten volgt dat geen sprake was van een duidelijk onderscheid tussen de strook en de rest van de tuin van B c.s., is sprake van objectieve aanwijzingen om de machtsuitoefening door B c.s., ook waar het de strook betreft, als die van een

huurder aan te merken. Om die reden kon B c.s. tot 5 september 2018 niet als bezitter van de strook worden aangemerkt.

4.10. B c.s. stelt ook niet dat hij destijds al bezitter was van die strook. Hij betoogt dat hij de strook destijds hield voor zijn verhuurder, KleurrijkWonen, en dat die verhuurder middellijk bezitter van de strook was. Niet hijzelf maar KleurrijkWonen heeft de strook na het verstrijken van de verjaringstermijn verkregen. Ten slotte stelt B c.s. dat met de verkoop van de woning op 5 september 2018, ook de eigendom van de strook aan hem is overgedragen.

4.11. Hiervoor is reeds overwogen dat sprake is van middellijk bezit wanneer iemand bezit door middel van een ander die het goed voor hem houdt (artikel 3:107 lid 3 BW), waarbij de vraag of iemand voor zichzelf houdt of voor een ander, naar verkeersopvatting wordt beoordeeld met inachtneming van de wettelijke regels en overigens op grond van uiterlijke feiten (artikel 3:108 BW). Zoals ook overwogen door A-G Rank-Berenschot in haar conclusie van 1 maart 2013 (ECLI:NL:HR:2013:BY6754) brengt de enkele omstandigheid dat sprake is van verhuurrelatie niet met zich dat door de huurder gepleegde machtsuitoefeningen ten aanzien van een aanpalend perceel naar verkeersopvattingen aan de verhuurder dienen te worden toegerekend (lees: dat hem het bezit moet worden opgedrongen). Voor middellijke bezitsverkrijging is vereist dat sprake is van feiten en omstandigheden die meebrengen dat de feitelijke ingebruikneming door de huurder op grond van vertegenwoordiging of een rechtsverhouding als bedoeld in artikel 3:110 BW aan de verhuurder kan worden toegerekend.

4.12. Naar het oordeel van de rechtbank is in dit geval van dergelijke feiten en omstandigheden sprake. Het gaat hier immers niet om de situatie waarin B c.s. zelf op enig moment, terwijl hij huurder was van , een strook grond van een aangrenzend perceel bij zijn tuin heeft getrokken. In een dergelijk geval staat de verhuurder daar buiten en kan deze feitelijke ingebruikneming niet aan de verhuurder worden toegerekend. In het huidige geval staat echter vast dat de betreffende strook al bij de tuin van de woning aan de was getrokken op het moment dat deze woning door KleurrijkWonen aan B c.s. werd verhuurd. Naar uiterlijke kenmerken en de verkeersopvatting werd deze strook door KleurrijkWonen meeverhuurd en is B c.s. ook deze strook voor zijn verhuurder gaan houden (zie ook het arrest van de Hoge Raad van 3 maart 1927, NJ 1927, p.687, ook aangehaald in de conclusie van A-G Rank-Berenschot). Daarmee is KleurrijkWonen in ieder geval met ingang van 1984 middellijk bezitter geworden van de strook. Op grond van artikel 3:314 lid 2 BW is in ieder geval op dat moment de verjaringstermijn van artikel 3:306 BW gaan lopen, zodat de rechtsvordering tot ongedaanmaking van die toestand in elk geval is verjaard in 2004 (20 jaar na 1984). Op grond van artikel 3:105 van het Burgerlijk Wetboek is KleurrijkWonen toen eigenaar geworden van de strook grond.

4.13. W c.s. betoogt vervolgens dat KleurrijkWonen bij brief van 6 augustus 2018 heeft erkend dat de strook grond van W c.s. is. Dit betoog faalt. Ten eerste kon de brief de verjaring niet stuiten aangezien de verjaringstermijn toen al was verstreken. Verder was de rechtsvoorganger van W c.s. al in 2004 de eigendom van de strook verloren zodat een eventuele erkenning door KleurrijkWonen in 2018 W c.s. ook overigens niet meer kan baten (zie ook ECLI:NL:GHSHE:2016:4295). Overigens lijkt het standpunt van KleurrijkWonen in de brief van 6 augustus 2018 te zijn gebaseerd op onjuiste

informatie van W c.s., die immers had geschreven dat van verjaring geen sprake was en dat B c.s. zelf de erfgrens zou hebben verschoven. Dat KleurrijkWonen een ander standpunt innam nadat van de onjuistheid van de stellingen van W c.s. was gebleken, is begrijpelijk.

4.14. Ten slotte betoogt W c.s. dat uit de koop- en leveringsakten volgt dat slechts het kadastrale perceel is verkocht en niet de strook grond. Hij wijst erop dat beide akten het kadastrale perceel noemen, terwijl in artikel 23 van de koopakte is bepaald dat het B c.s. bekend is dat de feitelijke grenzen afwijken van de kadastrale grenzen en dat zich naast de woning een strook bevindt die behoort aan de eigenaar van het naastliggende perceel.

4.15. Ten eerste is van belang dat in het geval de strook geen onderdeel zou zijn van het verkochte, de strook nog altijd eigendom van KleurrijkWonen zou zijn en W c.s. daarop dus nog steeds geen rechten kon laten gelden. Maar ook overigens faalt dit betoog. In de koop- en de leveringsakte wordt weliswaar het kadastraal nummer van de te leveren percelen genoemd maar wordt ook een feitelijke omschrijving gegeven van het geleverde, te weten een woonhuis met berging, tuin en verder aanbehoren. Ten tijde van die overdracht viel de strook wel onder die feitelijke beschrijving, maar niet onder de kadastrale. Zeker nu hiervoor al is geoordeeld dat Kleurrijk Wonen op dat moment al eigenaar was geworden van de strook, dient de feitelijke omschrijving te prevaleren. In beginsel heeft KleurrijkWonen dus ook de strook meeverkocht en meegeleverd.

In die akten wordt de strook ook niet expliciet uitgezonderd van het te leveren perceel. Wel wordt in de koopakte, niet in de akte van levering, in artikel 23 genoemd dat aan koper bekend is

“dat de feitelijke grenzen afwijken van de kadastrale grenzen. Het betreft hier een strook grond naast de woning, welke behoort aan de eigenaar van het perceel; kadastraal bekend gemeente Geldermalsen sectie nummer . Koper handelt deze situatie zelf verder af zonder tussenkomst van verkoper.”

Vooropgesteld moet worden dat uit het (door W c.s. overgelegde) e-mailbericht van B c.s. aan KleurrijkWonen van 9 augustus 2018 blijkt B c.s. zich op dat moment al verzette tegen het overdragen van de strook aan W c.s.. Verder schrijft KleurrijkWonen in haar e-mailbericht aan B c.s. van 20 augustus 2018 dat B c.s. zelf zal proberen om met W c.s. tot overeenstemming te komen over het handhaven van de huidige erfgrens, waarbij KleurrijkWonen erop vertrouwt dat W c.s. B c.s. op gelijke wijze zal behandelen zoals dat ook bij de overige burens gebeurt. Niet in geschil is dat W c.s. bij die andere burens (die eenzelfde strook in gebruik hebben) geen vordering tot teruggave heeft ingesteld. Zeker onder deze omstandigheden kan uit artikel 23 niet meer worden afgeleid dan dat, zekerheidshalve, melding wordt gemaakt van de bestaande discussie over de strook en wordt bepaald dat deze discussie verder door B c.s. zal worden afgehandeld. KleurrijkWonen trekt haar handen af van die discussie. Uit artikel 23 kan, zeker gelet op die eerdere e-mailwisseling en het feit dat W c.s. geen partij was bij de koopovereenkomst, in ieder geval niet worden afgeleid dat B c.s. haar recht heeft verspeeld om een beroep te doen op verjaring. Ook dit betoog van W c.s. faalt.

4.16. Het voorgaande betekent dat KleurrijkWonen in ieder geval sinds 2004 eigenaar was van de strook en dat deze strook, tezamen met de andere bij behorende gronden, onderdeel vormde van datgene dat KleurrijkWonen per 5 september 2018 aan

B c.s. heeft overgedragen. Aangezien B c.s. om die reden eigenaar is geworden van de strook, zullen de vorderingen van W c.s. worden afgewezen.

4.17. W c.s. zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van B c.s. worden begroot op:

- griffierecht	€	297,00
- salaris advocaat		<u>1.086,00</u> (2,0 punten × tarief € 543,00)
Totaal	€	1.383,00

5. De beslissing

De rechtbank

5.1. wijst de vorderingen af,

5.2. veroordeelt W c.s. in de proceskosten, aan de zijde van B c.s. tot op heden begroot op € 1.383,00, te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag met ingang van veertien dagen na betekening van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,

5.3. veroordeelt W c.s. in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 157,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat W c.s. niet binnen 14 dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van € 82,00 aan salaris advocaat en de exploitkosten van betekening van de uitspraak, en te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over de nakosten met ingang van veertien dagen na de betekening van dit vonnis tot aan de voldoening,

5.4. verklaart dit vonnis wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. G.A. van der Straaten en door mr. H.F.R. van Heemstra in het openbaar uitgesproken op 10 januari 2020.