

mr. G.L. Breunesse
Postbus 230
3830 AE Leusden

Handel

bezoekadres
Wilhelminaplein 100 / 125
3072 AK Rotterdam

correspondentieadres
postbus 50954
3007 BR Rotterdam

t 088-36 11915

rechtspraak.nl/contact/Rdam

Bij beantwoording de datum
en ons kenmerk vermelden.
Wilt u slechts één zaak in uw
brief behandelen.

datum 26 februari 2025
contactpersoon B.H.C. Luu
doorkiesnummer 088-3611915
ons kenmerk C/10/680664 / HA ZA 24/512
uw kenmerk
bijlage(n) 1
onderwerp RIKKERS/MENKE

Ter informatie

- ☐ Om te behouden
- ☐ Volgens afspraak van
- ☐ Op uw verzoek van
- ☐ In dank terug
- ☐ Voor de vergadering van
- ☐ Uw advies vóór
- ☐ Uw commentaar vóór
- ☐ Terugzenden vóór
- ☐ Ter verdere behandeling



vonnis

RECHTBANK ROTTERDAM

Team handel en haven

Zaaknummer: C/10/680664 / HA ZA 24-512

Vonnis van 26 februari 2025

in de zaak van

In naam van de Koning

1. **JOHANNES RIKKERS**,
2. **HEIDI VAN GRONINGEN**,
beiden wonend in Dordrecht,
eisers,
advocaat: mr. G.L. Breunesse,

tegen

1. **BRIAN FABIAN MENKE**,
2. **JOSEPHINE FRANCESCA ZIJDEMANS**,
beiden wonend in Dordrecht,
gedaagden,
advocaat: mr. D.J.C. van Bommel.

Eisers worden samen Rijkers c.s. genoemd. Gedaagden worden samen Menke c.s. genoemd.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 5 juni 2024, met producties 1 tot en met 16;
- de conclusie van antwoord, met producties 1 tot en met 11;
- de akte producties mondelinge behandeling van Menke c.s., met producties 12 tot en met 17;
- de aanvullende producties 17 tot en met 19 van Rijkers c.s.;
- de spreekantekeningen van partijen voor de mondelinge behandeling op 5 december 2024.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De zaak en het oordeel van de rechtbank in het kort

2.1. Rijkers c.s. en Menke c.s. zijn buren en verschillen van mening over de vraag waar de erfgronden tussen de percelen W66 en W200 van Rijkers c.s. en perceel W65 van Menke c.s. lopen. Volgens Rijkers c.s. zijn de erfgronden tussen deze percelen gelijk aan de kadastrale gronden. De conclusie van de rechtbank is dat Rijkers c.s. geen gelijk hebben als

het gaat om de ligging van de erfgrens tussen percelen W66 en W65. Rijkers c.s. hebben wel gelijk wat betreft de erfgrens tussen percelen W200 en W65. In beginsel mogen Menke c.s. daarom geen gebruik maken van de strook grond in/bij de greppel die behoort tot perceel W200 en die onderwerp is van deze procedure. De rechtbank is echter van oordeel dat, gelet op de omstandigheden in deze zaak en de belangen van partijen, Menke c.s. niet over hoeven te gaan tot het afbreken en verwijderen van hun onroerende zaken voor zover die zich bevinden op perceel W200.

3. De feiten

3.1. Op 7 november 2018 hebben Rijkers c.s. een perceel grond gekocht, gelegen aan de Wioldrechtse Zeedijk 2A, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie W, nummer 200 (perceel W200). De omschrijving van het perceel in de koopovereenkomst is inhoudelijk gelijk aan de omschrijving in de leveringsakte (zie onder 3.6).

3.2. Op 17 december 2018 hebben Menke c.s. het eeuwigdurend recht van erfpacht gekocht van een perceel grond, gelegen aan de Wioldrechtse Zeedijk 2, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie W, nummer 65 (perceel W65).

3.3. Op 31 januari 2019 is dat recht van erfpacht geleverd aan Menke c.s. In de akte van levering is dit recht als volgt omschreven:

“het altijddurend recht van erfpacht van een perceel grond, gelegen aan de Wioldrechtse Zeedijk (...), met de daarop staande woning met aanpandige schuur en bijgebouwen, plaatselijk bekend 3329 KT Dordrecht, Wioldrechtse Zeedijk 2, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie W, nummer 65, groot veertien are vijftig centiare”

3.4. Op 12 februari 2019 hebben Rijkers c.s. een tweede perceel grond gekocht, gelegen aan de Wioldrechtse Zeedijk, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie W, nummer 66 (perceel W66). Perceel W66 vormt de uitrit van perceel W200. In een e-mailbericht van 12 februari 2019, waarbij deze koopovereenkomst tot stand is gekomen, is het perceel omschreven als:

“perceel dijkgrond (in gebruik als uitpad) (...) groot 250 m²”

3.5. Volgens de kadastrale kaart zijn percelen W200, W65 en W66 als volgt gelegen:



3.6. Op 20 maart 2019 is het eigendom van percelen W200 en W66 geleverd aan Rikkers c.s. In de akte van levering van perceel W200 wordt dat perceel als volgt omschreven:

“een perceel grond met de daarop aanwezige stacaravan en bedrijfsgebouwen, gelegen aan de Wioldrechtsezeedijk 2a te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie W nummer 200, groot één hectare, tweeënveertig are en zeventig centiare (1 ha 42 a 70 ca)”

3.7. In de akte van levering van perceel W66 is de volgende omschrijving gegeven van dat perceel:

“een perceel weg, gelegen aan de Wioldrechtsezeedijk te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie W nummer 66, groot twee are en vijftig centiare (2 a 50 ca)”

3.8. In de akte van levering van perceel W66 is onder meer ook vermeld:

“hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als weg.”

3.9. Op 27 januari 2023 is het eigendom van perceel W65 geleverd aan Menke c.s.

3.10. Op 6 juni 2023 heeft de landmeter van het Kadaster (de landmeter) een erfgransreconstructie uitgevoerd van percelen W200, W66 en W65. In het relaas van bevindingen staat:

“Grenzen zijn onzichtbaar en nader aangeduid door 2 spijkers, 6 ijzeren buizen en 1 krijtstreep op de noordwest hoek van huisnummer 2.”

3.11. Daarnaast bevat het relaas van bevindingen de volgende tekening:



3.12. Uit de erfgransreconstructie is gebleken dat Menke c.s. een strook grond gebruiken die valt binnen de kadastrale grenzen van perceel W66, zoals gemeten door de landmeter (strook 1). Daarnaast is gebleken dat Menke c.s. een strook grond gebruiken die valt binnen de kadastrale grenzen van perceel W200, zoals gemeten door de landmeter (strook 2). Deze bevindingen zijn gelijk aan het resultaat van een erfgransmeting die Rijkers c.s. in november 2022 hebben laten uitvoeren door het meetbedrijf Basepoint. Strook 1 en strook 2 (de stroken grond) zijn met schuine arcering weergegeven op het digitale veldwerk van Basepoint, zoals hieronder weergegeven:



3.13. Op onderstaande foto's (die Menke c.s. tijdens de mondelinge behandeling aan de hand van Google Streetview hebben laten zien) zijn perceel W66, een deel van perceel W65 en strook 1 te zien. De uitrit van Rijkers c.s. geeft via het hek toegang tot perceel W200.

Strook 1 begint vanaf het hek en loopt in de lengte met de bocht mee tot aan het gebouw met de gele muur en het bruine dak en is ongeveer 1 tot 2 meter breed. Op strook 1 staan zaken die feitelijk onderdeel uitmaken van de tuin van Menke c.s., waaronder een heg, een lage stenen muur, het gras voor de heg, de boom in het midden en een rij keien.



3.14. Onderstaande foto geeft de ligging van een gedeelte van perceel W65 (links) en een gedeelte van perceel W200 (rechts) weer. Links staat de schuur van Menke c.s. en rechts is een rij bomen te zien. Tussen de bomen en het stuk grasland aan de linkerzijde loopt een greppel (de term greppel is puur feitelijk en niet juridisch bedoeld). Strook 2 is deels te zien op de foto. De strook is ongeveer 35 meter lang en ongeveer 1 tot 1,5 meter breed. In de breedte loopt de strook van het midden van de greppel tot (ongeveer) de schuur van Menke c.s. en een aantal daarachter gelegen bouwwerken. In de lengte loopt de strook door.



3.15. Rijkers c.s. hebben Menke c.s. gesommeerd om de stroken grond te ontruimen. Menke c.s. hebben niet aan deze sommaties voldaan. Verdere gesprekken en correspondentie tussen partijen hebben niet tot een oplossing geleid.

4. Het geschil

4.1. Rijkers c.s. vorderen, samengevat, een verklaring voor recht dat de juridische erfgrenzen tussen hun percelen W200 en W66 en perceel W65 van Menke c.s. gelijk zijn aan de kadastrale grenzen, zoals weergegeven in het relaas van bevindingen van de erfgrensreconstructie van 6 juni 2023. Daarnaast vorderen Rijkers c.s., uitvoerbaar bij voorraad, een hoofdelijke veroordeling van Menke c.s. om de stroken grond te ontruimen en ter vrije beschikking van Rijkers c.s. te stellen en te laten, op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 100,00 per dag, met een maximum van € 50.000,00. Tot slot vorderen Rijkers c.s. een hoofdelijke veroordeling van Menke c.s. in de proceskosten en in de kosten die Rijkers c.s. hebben gemaakt voor de erfgrensreconstructie, te vermeerderen met de wettelijke rente.

4.2. Aan hun vorderingen leggen Rijkers c.s. samengevat het volgende ten grondslag. Uit de akten van levering met betrekking tot percelen W200 en W66 en de kadastrale documentatie, waaronder het relaas van bevindingen van de erfgrensreconstructie, volgt dat de erfgrenzen tussen percelen W200, W66 en W65 gelijk zijn aan de kadastrale grenzen. Menke c.s. maken dus onrechtmatig gebruik van de stroken grond. Op grond van artikel 5:2 BW eisen Rijkers c.s. deze stroken grond op.

4.3. De conclusie van Menke c.s. strekt tot niet-ontvankelijkverklaring van Rijkers c.s. in hun vorderingen of afwijzing van deze vorderingen met veroordeling, uitvoerbaar bij voorraad, van Rijkers c.s. in de kosten van deze procedure, te vermeerderen met de wettelijke rente. Menke c.s. stellen ten eerste dat Rijkers c.s. geen gerechtvaardigd belang hebben bij het voeren van deze procedure. Voor die stelling hebben Menke c.s. aangevoerd dat Rijkers c.s. deze procedure alleen als drukmiddel hebben ingesteld met het oog op een ander geschil tussen partijen en niet van plan zijn om de stroken grond daadwerkelijk te gebruiken. Daarnaast betwisten Menke c.s. dat de door de landmeter gemeten grenzen de juridische erfgrenzen zijn. De erfgrens tussen percelen W200 en W65 ligt volgens Menke c.s. op grond van het rechtsvermoeden van artikel 5:36 BW in het midden van de greppel (zoals omschreven onder 3.14), omdat die greppel een sloot is of was en dient als afscheiding tussen de erven van partijen. Rijkers c.s. hebben dit vermoeden volgens Menke c.s. niet weerlegd. Tot slot doen Menke c.s. wat betreft strook 1 een subsidiair beroep op (bevrijdende) verjaring.

5. De beoordeling

Formele punten die eerst zullen worden behandeld

5.1. Op de mondelinge behandeling hebben Menke c.s. bevestigend geantwoord op de vraag van de rechtbank of zij met hun stellingen over de situatie sinds 1994 een beroep doen op verjaring wat betreft strook 1. Rijkers c.s. hebben bezwaar gemaakt tegen deze aanvulling van rechtsgronden en de rechtbank subsidiair verzocht om hen in de gelegenheid

te stellen schriftelijk te reageren op het verjaringsverweer. Daarnaast hebben Menke c.s. bezwaar gemaakt tegen de toelating van producties 17 tot en met 19 van Rijkers c.s. en – nadat de rechtbank had beslist dat de producties worden toegevoegd aan het procesdossier – de rechtbank verzocht om haar beslissing te heroverwegen. Ook hebben Menke c.s. een verzoek gedaan tot een descende. De rechtbank zal eerst ingaan op deze bezwaren en verzoeken.

Het bezwaar en verzoek van Rijkers c.s. met betrekking tot het verjaringsverweer behoeven geen bespreking, omdat de rechtbank niet in hoeft te gaan op dat verweer

5.2. Omdat de rechtbank tot het oordeel komt dat Rijkers c.s. geen eigenaren zijn van strook 1 (zie hierna onder 5.10 - 5.13), behoeven het beroep van Menke c.s. op verjaring en het bezwaar en verzoek van Rijkers c.s. geen bespreking.

Het bezwaar van Menke c.s. tegen producties 17-19 van Rijkers c.s. wordt niet gehonoreerd

5.3. Ook na heroverweging wijst de rechtbank het verzoek van Menke c.s. om producties 17-19 van Rijkers c.s. buiten beschouwing te laten af. Hierna wordt uitgelegd waarom.

5.4. De producties zijn één dag na de termijn van artikel 87 lid 6 Rv ingediend. In dat artikel staat dat te laat ingediende stukken buiten beschouwing worden gelaten, tenzij de goede procesorde zich daartegen verzet. Het doel van deze regel is dat partijen en de rechter voldoende gelegenheid krijgen om ingediende stukken vóór de mondelinge behandeling te bestuderen, zodat zij zich adequaat kunnen voorbereiden op de mondelinge behandeling. Menke c.s. hebben voldoende tijd en gelegenheid gehad om producties 17-19 van Rijkers c.s. te bestuderen. Dat blijkt uit het gegeven dat zij tijdens de mondelinge behandeling inhoudelijk hebben gereageerd op deze drie producties. De producties zijn ook beperkt qua omvang en complexiteit. Het gaat namelijk om een e-mail van een halve pagina van mevrouw Berkhout (de voormalige bewoonster van perceel W200) met een verklaring over de erfgrans tussen percelen W200 en W65, een brief van het Waterschap Hollandse Delta van één pagina en de reactie daarop van mevrouw Berkhout van een paar regels.

5.5. Menke c.s. hebben gesteld dat zij desondanks in hun verdediging zijn geschaad, omdat productie 17 (de e-mail met een verklaring van mevrouw Berkhout) niet bij dagvaarding in het geding is gebracht. Volgens Menke c.s. zijn zij daardoor verhinderd om een tijdig verzoek te doen aan de rechtbank om mevrouw Berkhout als getuige op de mondelinge behandeling te doen horen over de vraag of zij deze verklaring onafhankelijk van Rijkers c.s. heeft afgelegd. Zoals hierna zal blijken onder 5.26, is de verklaring van mevrouw Berkhout niet doorslaggevend voor de uitkomst van deze zaak. Het is dan ook niet noodzakelijk om in te gaan op de bezwaren die Menke c.s. tegen deze verklaring hebben aangevoerd.

Het verzoek tot het houden van een descende wordt afgewezen

5.6. Vóór en tijdens de mondelinge behandeling heeft de rechtbank aangegeven dat zij vooralsnog geen aanleiding ziet om een descende te gelasten. Die conclusie is na de mondelinge behandeling onveranderd gebleven. Een descende is namelijk niet nodig om uit te maken wie van de partijen gelijk heeft. Het verzoek wordt daarom afgewezen.

Rijkers c.s. hebben wel een belang in de zin van artikel 3:303 BW

5.7. Voor hun stelling dat Rijkers c.s. geen gerechtvaardigd belang hebben bij het voeren van deze procedure hebben Menke c.s. een beroep gedaan op artikel 3:303 BW. In dat artikel staat dat zonder belang aan niemand een rechtsvordering toekomt. In deze procedure hebben Rijkers c.s. een voldoende belang in de zin van artikel 3:303 BW bij hun vorderingen. Hierna wordt uitgelegd waarom.

5.8. Aangezien er discussie bestaat over wat tot het eigendom van Rijkers c.s. hoort, hebben zij voldoende belang bij de gevorderde verklaring voor recht. Rijkers c.s. hebben ook voldoende belang in de zin van artikel 3:303 BW bij hun vordering tot ontruiming, aangezien zij hun eigendomsrecht in beginsel mogen handhaven tegenover eenieder die zonder hun toestemming gebruik maakt van hun grond. Deze belangen van Rijkers c.s. zijn voldoende voor het instellen (en voortzetten) van deze procedure. De stellingen van Menke c.s. dat Rijkers c.s. niet van plan zijn de stroken grond te gebruiken en bereid zijn deze prijs te geven als Menke c.s. hun aanspraken in een ander lopend geschil tussen partijen laten varen, wat volgens hen oneigenlijk is, zullen worden beoordeeld in het kader van de vraag in hoeverre de vordering van Rijkers c.s. tot ontruiming toewijsbaar is.

De toepasselijke maatstaf voor het bepalen van de (juridische) erfgrens

5.9. De (juridische) erfgrens tussen twee percelen hoeft niet gelijk te lopen met de kadastrale grens. Het gaat immers om de vraag wat de verkrijger van een perceel grond geleverd heeft gekregen. Dat wordt volgens vaste rechtspraak beoordeeld aan de hand van de partijbedoeling, zoals tot uitdrukking gebracht in de akte van levering. Bij de levering van een registergoed, zoals een perceel grond, moet de partijbedoeling naar objectieve maatstaven worden afgeleid uit de omschrijving van het registergoed in de akte van levering, gelezen in het licht van de volledige inhoud van de akte. Bij de uitleg van de akte mag alleen worden gekeken naar informatie die voor derden kenbaar is uit of aan de hand van stukken die in de openbare registers zijn ingeschreven.

Strook 1 is eigendom van Menke c.s.

5.10. De erfgrens tussen percelen W66 en W65 valt niet samen met de kadastrale grens, maar met de scheiding tussen de geasfalteerde uitrit en het onverharde gedeelte dat Menke c.s. als hun tuin gebruiken, zoals te zien is op de foto's onder 3.13. Strook 1 behoort dus tot het eigendom van Menke c.s. Hieronder legt de rechtbank uit hoe zij tot dit oordeel komt.

5.11. In de akte van levering met betrekking tot perceel W66 staat dat, conform de koopovereenkomst, aan Rijkers c.s. een "perceel weg" geleverd wordt. Daarnaast bevat de akte de volgende bepaling:

"Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht. (...)"

5.12. Uit de bewoordingen van de akte blijkt dat het de bedoeling van Rijkers c.s. en hun rechtsvoorgangers was dat Rijkers c.s. een weg aan de Wieldrechtse Zeedijk geleverd zouden krijgen in de feitelijke staat waarin deze zich bevond op het moment van de koop op

12 februari 2019. Volgens (ook) Rijkers c.s. zag op dat moment de feitelijke situatie tussen percelen W66 en W65 eruit zoals afgebeeld op de foto's onder 3.13. Op de foto's is een duidelijk onderscheid te zien tussen een weg die als uitrit functioneert en de niet geasfalteerde grond daarnaast, die door Menke c.s. als onderdeel van hun tuin wordt gebruikt. Rijkers c.s. mochten er niet van uitgaan dat het onverharde gedeelte naast het asfalt onderdeel uitmaakte van de weg die zij kochten en geleverd kregen. Op dat gedeelte staan immers vaste onderdelen, zoals een heg, muur en beplanting, die duidelijk niet functioneren als (gedeelte van) een uitrit.

5.13. Een objectieve uitleg van de bewoordingen van de akte van levering leidt dus tot de conclusie dat de erfgrans tussen percelen W66 en W65 niet op de door de landmeter gemeten grens valt en dat strook 1 (daarom) niet tot het eigendom van Rijkers c.s. behoort. De vorderingen van Rijkers c.s. met betrekking tot strook 1 worden dan ook afgewezen.

De kadastrale grens tussen perceel W200 en W65 ligt niet in het midden van de greppel

5.14. Voordat de rechtbank ingaat op de vraag of de (juridische) erfgrans tussen percelen W200 en W65 samenvalt met de kadastrale grens, moet worden beoordeeld waar de kadastrale grens ligt, aangezien ook dat ter discussie staat tussen partijen.

5.15. De rechtbank stelt voorop dat Menke c.s. de juistheid van de grensreconstructie van 6 juni 2023 hebben betwist, maar die betwisting niet hebben onderbouwd, zodat daaraan voorbij wordt gegaan. Daarnaast stellen Menke c.s. ten onrechte dat de kadastrale grens zich bevindt in wat Menke c.s. aanduiden als een sloot en Rijkers c.s. als een greppel (zie ook de foto onder 3.14). De juistheid van deze stelling van Menke c.s. blijkt niet – zoals zij stellen – uit de tekening die is gehecht aan het relaas van bevindingen van 6 juni 2023 (weergegeven onder 3.11). Nergens op die tekening wordt melding gemaakt van een sloot (of greppel), terwijl zaken als bomen wel zijn aangeduid op de tekening. Een sloot (of greppel) wordt ook niet genoemd in de woordelijke omschrijving van de grenzen van perceel W200 in het relaas van bevindingen (weergegeven onder 3.10). Uit die omschrijving, in combinatie met de tekening, blijkt dat de (onzichtbare) grens tussen perceel W200 en W65 door de landmeter is gemarkeerd met spijkers en ijzeren buizen.

5.16. De juistheid van de stelling van Menke c.s. over de ligging van de kadastrale grens blijkt ook niet uit de topografische kaarten die zij tijdens de mondelinge behandeling hebben laten zien via www.topotijdreis.nl. Uit de toelichting die Menke c.s. op de mondelinge behandeling hebben gegeven bij de besproken topografische kaarten volgt niet dat een sloot (of greppel) de grens vormde tussen percelen W200 en W65. Bovendien hebben Rijkers c.s. gesteld dat de website www.topotijdreis.nl geen informatie geeft over de ligging van grenslijnen. Die stelling is onvoldoende weersproken door Menke c.s.

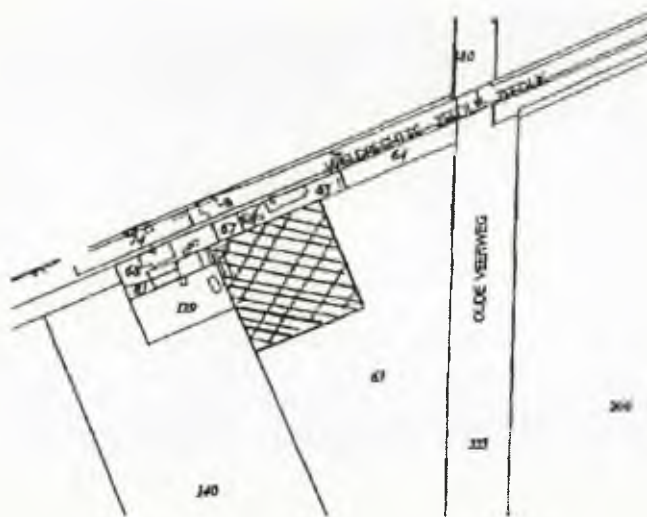
5.17. Tot slot volgt de juistheid van de stelling van Menke c.s. niet uit een relaas van bevindingen van een grensreconstructie die in 2006 is uitgevoerd nadat perceel W200 werd afgesplitst van perceel W63 (waar perceel W200 aanvankelijk onderdeel van uitmaakte). Het relaas van bevindingen van die grensreconstructie ziet namelijk niet op de grens tussen percelen W200 en W65, maar op de grens tussen perceel W200 en een ander perceel. Dat die grens is omschreven als “midden sloot”, brengt niet mee dat de kadastrale grens tussen percelen W200 en W65 ook in een sloot ligt.

5.18. Kortom, de kadastrale grens valt niet in de greppel (die Menke c.s. aanduiden als een sloot), maar ligt bij de schutting van Menke c.s. Dat blijkt niet alleen uit van de erfgrensreconstructie van 6 juni 2023, maar ook uit de erfgrensmeting van Basepoint.

Uit de in de akte van levering tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling volgt dat de kadastrale grens tussen percelen W200 en W65 de erfgrens is

5.19. De tweede vraag is of de kadastrale grens tussen percelen W200 en W65 ook de juridische erfgrens is. Dat hebben Rijkers c.s. voldoende onderbouwd gesteld aan de hand van de in de akte van levering tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling.

5.20. In de akte van levering van perceel W200 staat namelijk dat het echtpaar Berkhout-Krenning op 20 maart 2019 een perceel grond aan Rijkers c.s. hebben geleverd dat kadastraal bekend staat als “gemeente Dordrecht sectie W nummer 200, groot één hectare, tweeënveertig are en zeventig centiare (1 ha 42 a 70 ca)”. In de akte staat ook dat Berkhout-Krenning de eigendom over het perceel op 31 oktober 2005 hebben gekregen door inschrijving van een akte van afgifte van een legaat (de akte van legaat). In de akte van legaat is het perceel omschreven als een perceel weiland dat in 2005 nog een kadastraal ongesplitst onderdeel vormde van perceel W63. Aan de akte van legaat is ook een situatietekening gehecht waarop (het huidige) perceel W200 met gekruiste arcering is weergegeven:



5.21. Uit deze tekening volgt dat de noordwestelijke grens van perceel W200 samenvalt met de kadastrale grens met (onder andere) perceel W65. De partijbedoeling om aan Rijkers c.s. een perceel te leveren dat loopt tot aan deze kadastrale grens blijkt dus duidelijk uit de kadastrale documentatie, die raadpleegbaar is via de openbare registers. Aan deze conclusie doet niet af dat in de akte van levering niet uitdrukkelijk wordt genoemd dat ook de grond over de greppel/sloot wordt geleverd. Anders dan Menke c.s. stellen, is het geen feit van algemene bekendheid dat in notariële leveringsakten ook (altijd) uitdrukkelijk alle objecten staan genoemd die onderdeel vormen van het geleverde (zoals een sloot, watergang of greppel, dan wel een gedeelte daarvan).

5.22. Daarnaast kan geen andere partijbedoeling worden afgeleid uit de bepalingen in de akte van levering van perceel W200 waarin staat dat het perceel bestemd is voor het houden van paarden en wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het perceel werd aangetroffen tijdens de bezichtiging. Menke c.s. hebben met een beroep op die bepalingen gesteld dat Rijkers c.s. niet ervan uit hadden mogen gaan dat zij eigenaar zouden worden van de grond die verder reikt dan de bomen die te zien zijn op de foto onder 3.14. Dit omdat de vorige eigenaren van perceel W200 tussen die bomen een zwart doek en prikkeldraad hadden aangebracht voor het tegenhouden van paarden. Daartegen hebben Rijkers c.s. terecht aangevoerd dat afrasteringen en andere hindernissen voor paarden niet zonder meer wijzen op de grensafscheiding tussen een weiland en het erf van een ander. Een houder van paarden kan immers met het aanbrengen van afrasteringen ook beogen om zijn paarden weg te houden van bepaalde delen van zijn eigen erf.

Het rechtsvermoeden van artikel 5:36 BW is niet van toepassing

5.23. Bij de beoordeling van het beroep van Menke c.s. op artikel 5:36 BW wordt het volgende voorop gesteld. Partijen verschillen niet alleen van mening of de onder 3.14 genoemde greppel een greppel of – zoals Menke c.s. stellen – een sloot is, maar ook of deze dient als een afscheiding tussen twee erven. Dat laatste discussiepunt is van belang, omdat het rechtsvermoeden van artikel 5:36 BW alleen geldt als de greppel of sloot daadwerkelijk dient als de afscheiding tussen percelen W200 en W65. Omdat Menke c.s. zich hebben beroepen op de rechtsgevolgen van artikel 5:36 BW, rust op hen de verplichting om voldoende feiten te stellen – en zo nodig te bewijzen – die deze conclusie kunnen dragen.

5.24. De stellingen die Menke c.s. in dat kader hebben ingenomen komen erop neer dat uit de aard van perceel W200 als polderperceel zou volgen dat de door hen aangeduide sloot de natuurlijke erfgrans vormt van het perceel. Dat is onvoldoende vast komen te staan in deze procedure. Anders dan Menke c.s. stellen, is het namelijk geen feit van algemene bekendheid dat de juridische grenzen van polderpercelen altijd worden gevormd door sloten of watergangen, zodat de rechtbank dat niet als vaststaand kan aannemen. Menke c.s. hebben zich daarnaast beroepen op luchtfoto's over de jaren 1976 - 2023, kadastrale tekeningen uit (onder andere) 1802, 1841 en 1906, topografische kaarten en recente foto's van strook 2. Voor zover uit deze stukken zou kunnen worden afgeleid dat op strook 2 een sloot lag of heeft gelegen, geldt dat nergens uit blijkt dat die sloot dient of diende als afscheiding tussen de huidige percelen W200 en W65.

5.25. In het kader van hun beroep op artikel 5:36 BW hebben Menke c.s. verder nog gesteld dat in het verleden houten paaltjes hebben gelegen in het midden van de greppel of sloot, die inmiddels zijn verdwenen. Uit niets blijkt echter dat die houten paaltjes destijds dienden als grensmuur, afscheidingswand of ander middel om een grens of afscheiding tussen twee erven aan te geven. Voorts hebben Rijkers c.s. de stelling van Menke c.s. dat zij en (de rechtsvoorgangers van) Rijkers c.s. gezamenlijk verantwoordelijk waren voor het onderhoud van de greppel of sloot gemotiveerd betwist met de brief van het Waterschap Hollandse Delta (het Waterschap) aan mevrouw Berkhout en de reactie van mevrouw Berkhout op die brief (zoals aangehaald onder 5.4). Uit die stukken blijkt namelijk dat het Waterschap alleen correspondeerde met mevrouw Berkhout over het onderhoud aan de greppel (of sloot) en dat mevrouw Berkhout zelfstandig een verzoek heeft ingediend bij het Waterschap om de greppel uit de legger van het Waterschap te halen.

5.26. Tot slot is de door Menke c.s. overgelegde verklaring van hun overburen, die woonachtig zijn aan de Wioldrechtse Zeedijk 3, op zichzelf genomen onvoldoende om met zekerheid vast te stellen dat de greppel of sloot als afscheiding tussen twee erven dient. In hun verklaring hebben de overburen aangegeven dat de sloot volgens hen altijd werd gedeeld door de eigenaren van percelen W200 en W65. Rijkers c.s. hebben die stelling gemotiveerd betwist aan de hand van niet alleen de verklaring van mevrouw Berkhout (waarin het tegenovergestelde wordt verklaard), maar ook (en vooral) met behulp van de hiervoor genoemde correspondentie tussen mevrouw Berkhout en het Waterschap. Immers, uit die correspondentie volgt dat mevrouw Berkhout zelfstandig beslissingen nam ten aanzien van de greppel of sloot. Daardoor ligt het minder voor de hand om aan te nemen dat de bewoners van percelen W200 en W65 voor de helft eigenaar waren van de greppel of sloot. Aangezien deze correspondentie duidelijk is, zijn de verklaring van mevrouw Berkhout en de opmerkingen die Menke c.s. op de mondelinge behandeling hebben gemaakt over die verklaring niet doorslaggevend voor het oordeel van de rechtbank.

5.27. Kortom, in deze procedure kan niet worden vastgesteld dat de greppel of sloot de erfafscheiding vormt. Het vermoeden van artikel 5:36 geldt daarom niet.

De hoofdvorderingen van Rijkers c.s. worden gedeeltelijk toegewezen

5.28. De slotsom luidt dat de erfgrens tussen percelen W200 en W65 samenvalt met de kadastrale grens zoals uitgemeten door de landmeter en – daarom – dat strook 2 tot het eigendom behoort van Rijkers c.s. De gevorderde verklaring voor recht is dan ook op dit punt toewijsbaar.

5.29. Als eigenaren van strook 2 hebben Rijkers c.s. in beginsel het recht om ontruiming te vorderen van deze strook. Een redelijke afweging van de belangen van Rijkers c.s. en Menke c.s. brengt echter mee dat de gevolgen van die ontruiming enigszins begrensd moeten worden. Hierna wordt uitgelegd waarom.

5.30. In deze procedure staat vast dat Menke c.s. lange tijd gebruik maken van strook 2. Een aantal onroerende zaken van Menke c.s. (zoals een stuk betonplaat en een darmwand) bevindt zich gedeeltelijk op of boven strook 2. Rijkers c.s. hebben aanvankelijk geen bezwaar gemaakt daartegen. Het bezwaar van Rijkers c.s. werd voor het eerst gemaakt nadat tussen partijen een geschil was ontstaan over het voornemen van Rijkers c.s. om een gedeelte van perceel W200 aan te wenden voor het exploiteren van een hoveniersbedrijf. Tussen partijen loopt in dat verband een ander bestuursrechtelijk geschil.

5.31. Uit wat partijen over en weer naar voren hebben gebracht in deze procedure blijkt dat Rijkers c.s. bereid zijn om strook 2 prijs te geven als Menke c.s. hun aanspraken in het bestuursrechtelijk geschil laten varen. Menke c.s. hebben namelijk een verslag overgelegd van een bespreking die op 10 januari 2023 heeft plaatsgevonden tussen hen en J. Rijkers naar aanleiding van het resultaat van de erfgrensmeting van Basepoint. In dat gespreksverslag staat onder andere het volgende:

*“J. Rijkers geeft aan open kaart te willen spelen en kijkt hier als volgt tegen aan:
“De betreffende 1,5 meter aan de slootzijde (strook achterzijde woonhuis
Wioldrechtsezeedijk 2) kan hem niets schelen. J. Rijkers geeft aan dat het eerdere
contact tussen hem zelf en B. Menke en J. Zijdemans niet soepel is verlopen, maar*

geen zin heeft om te bakkeleien. J. Rijkers stelt voor om een deal te sluiten." J. Rijkers geeft aan de 1,5 meter aan de slootzijde zo te laten, betreft de voortuin wil hij het later over hebben hoe hier verstandig mee om te gaan. Vervolgens geeft J. Rijkers wel aan hier wat voor terug te willen."

5.32. Rijkers c.s. hebben de inhoud van het gespreksverslag niet weersproken. Bovendien hebben Rijkers c.s. uitdrukkelijk verklaard dat zij niet van plan zijn om strook 2 te gebruiken. Gelet op de ligging van deze strook ligt het ook niet voor de hand dat die strook voor Rijkers c.s. enig nut heeft bij de uitoefening van een hoveniersbedrijf.

5.33. Gelet hierop en in het licht van de al sinds vele jaren bestaande toestand – waarin het gebruik van strook 2 door Menke c.s. aanvankelijk werd geduld door Rijkers c.s. – is het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar om van Menke c.s. te verlangen de bestaande onroerende zaken, die op dit moment deels op of boven strook 2 liggen, af te breken en daarvoor de nodige kosten te maken.

5.34. Om die reden wordt de gevorderde ontruiming deels toegewezen, namelijk in zoverre dat het Menke c.s. wordt bevolen om hun roerende zaken te verwijderen (en verwijderd te houden) van strook 2 en strook 2 uitsluitend te betreden voor zover dat nodig is voor het onderhoud van de thans bij hen in gebruik zijnde onroerende zaken. Aan dit bevel wordt een dwangsom verbonden, omdat Rijkers c.s. dat hebben gevorderd en Menke c.s. daar geen afzonderlijk verweer tegen hebben gevoerd. De rechtbank zal de gevorderde dwangsom echter maximeren tot € 10.000,00.

Menke c.s. worden deels veroordeeld in de kosten voor de erfgransreconstructie

5.35. Rijkers c.s. hebben op de voet van artikel 6:96 lid 2, aanhef en onder b BW gevorderd dat Menke c.s. de kosten van de erfgransreconstructie moeten betalen. Menke c.s. hebben geen afzonderlijk verweer gevoerd tegen deze vordering.

5.36. De gevorderde kosten zijn kosten ter vaststelling van de aansprakelijkheid van Menke c.s., nu Rijkers c.s. de erfgransreconstructie hebben laten uitvoeren om de inbreuk op hun eigendomsrecht door Menke c.s. vast te stellen. Aangezien in deze procedure is gebleken dat Menke c.s. slechts deels – namelijk alleen wat betreft strook 2 – inbreuk maken op het eigendomsrecht van Rijkers c.s., geldt dat de door Rijkers c.s. gevorderde kosten voor de helft toewijsbaar zijn. Menke c.s. worden daarom veroordeeld om aan Rijkers c.s. een bedrag van € 690,00 te betalen. Over deze kosten zijn Menke c.s. de wettelijke rente in de zin van artikel 6:119 BW vanaf 29 juni 2023 verschuldigd. Rijkers c.s. hebben namelijk onbetwist gesteld dat Menke c.s. vanaf die datum in verzuim waren aangezien zij niet hebben voldaan aan de schriftelijke sommatie van Rijkers c.s. om de kosten uiterlijk op 28 juni 2023 te betalen.

De proceskosten tussen partijen worden gecompenseerd.

5.37. Omdat beide partijen gedeeltelijk ongelijk krijgen, zullen de proceskosten tussen hen worden gecompenseerd, in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt.

6. De beslissing

De rechtbank

6.1. verklaart voor recht dat de erfgrans tussen de percelen W200 en W65 (zoals omschreven in de overwegingen van dit vonnis) overeenkomt met de kadastrale grens zoals omschreven in het op 6 juni 2023 opgemaakte relaas van bevindingen van de landmeter;

6.2. veroordeelt Menke c.s. hoofdelijk om binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis al hun roerende zaken die staan op strook 2 (zoals omschreven in de overwegingen van dit vonnis) te verwijderen en verwijderd te houden;

6.3. veroordeelt Menke c.s. hoofdelijk om zich te onthouden van enig gebruik van strook 2, met uitzondering van het betreden van de strook voor zover dat noodzakelijk is voor het verwijderen van de roerende zaken zoals bedoeld onder 6.2 of voor het onderhoud van de thans bij Menke c.s. in gebruik zijnde onroerende zaken;

6.4. bepaalt dat Menke c.s. hoofdelijk een dwangsom verbeuren van € 100,00 voor iedere dag dat zij niet voldoen aan de onder 6.2 en 6.3 genoemde veroordelingen, tot een maximum van € 10.000,00;

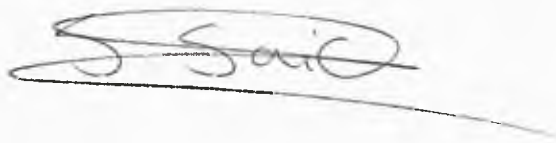
6.5. veroordeelt Menke c.s. hoofdelijk om binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis aan Rijkers c.s. te betalen een bedrag van € 690,00, te vermeerderen met de wettelijke rente zoals bedoeld in artikel 6:119 BW over dit bedrag vanaf 29 juni 2023 tot de dag dat het bedrag volledig is betaald;

6.6. compenseert de kosten van de procedure tussen partijen, in die zin dat zowel Rijkers c.s. als Menke c.s. hun eigen proceskosten dragen;

6.7. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad wat betreft de veroordelingen onder punten 6.2 tot en met 6.5;

6.8. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door S. Said en in het openbaar uitgesproken op 26 februari 2025.
3855/3194



Voor EERSTE GROSSE uitgegeven aan
Mr. G.L. Brunnesse
advocaat,

De griffier,

