

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@upcmail.nl>

Verzonden: woensdag 19 februari 2025 11:38

Aan: Grond gebruik <grondgebruik@hhnk.nl>

Onderwerp: Reactie op brief 17 februari

☐

☐

☐

☐

☐

☐ Geachte [REDACTED]

RUILVERKAVELING

Mijn juridisch adviseur stelt vast dat u in uw brief van 17 dezer nog steeds als uitgangspunt neemt dat de juridische grens van mijn perceel samenvalt met de kadastrale grens.

Hoewel dat in de praktijk vaak het geval is, is dat uitgangspunt juridisch onjuist.

Als beide grenzen van elkaar afwijken is de juridische grens leidend en dat is de grens van het perceel met het kadastrale nummer [REDACTED] zoals dat in de akte van toedeling door de Landinrichtingscommissie aan mij is toegewezen. Dat perceel, mijn perceel, loopt tot aan het water dat aan het HHNK is toebedeeld.

Als wij uw gedachtegang volgen en er van uitgaan dat mijn perceel meer vierkante meters telt dan is vermeld in de akte van toedeling zou dat er tijdens het ruilverkavelingsproces hoogstens toe hebben geleid dat de Landinrichtingscommissie zou hebben bepaald dat ik een bedrag in de ruilverkavelingskas zou moeten storten. Dat is echter een theoretische aanname omdat het fysieke perceel dat mij is toebedeeld identiek is aan het perceel dat ik voor de ruilverkaveling in eigendom had.

Het is ondenkbaar dat de Landinrichtingscommissie de strook land waarvan u nu de eigendom claimt zou hebben toebedeeld aan het HHNK.

Uw conclusie na de akte van toedeling, op grond van een luchtfoto, dat het HHNK eigenaar is van een stuk grond van mijn perceel kan alleen juist zijn als er van uit gegaan wordt dat de kadastrale grens van mijn perceel identiek is aan de juridische grens daarvan.

Mijn adviseur stelt dat zelfs een juridisch student weet of behoort te weten dat het Nederlandse rechtssysteem geen eigendom van onroerende zaken bepaalt op basis van een kadastrale kaart, laat staan van een luchtfoto.

VERJARING

Hoewel ik meen dat wij niet toekomen aan het inroepen van het verjaringsargument wil ik daar na overleg met mijn juridisch adviseur subsidiair nader op in gaan.

Tot op het moment dat het HHNK mij benaderde met haar op een luchtfoto gebaseerde eigendomsclaim was ik er van overtuigd dat mijn perceel [REDACTED] geheel mijn eigendom was. Ik ga er van uit dat het HHNK dezelfde mening was toegedaan, al was het maar omdat het zijn eigendomspretenties nooit eerder aan mij kenbaar heeft gemaakt. Dat was ook niet mogelijk omdat dat met de technologie van toen niet kon worden vastgesteld.

Na de toedeling van mijn perceel heb ik mij altijd als eigenaar van het gehele perceel gedragen en ook mogen gedragen. Van bezitneming is geen sprake geweest; zowel voor als na de ruilverkaveling heb ik mijn perceel als eigenaar gebruikt en in bezit gehad. Hoewel ik die niet hoeft te bewijzen (zie artikel 3:118 lid 3 BW) staat mijn goede trouw hiermee vast.

Uit uw brief maak ik op dat het HHNK verlangt dat ik bewijs lever van het feit dat ik niet slechts gebruiker was van de strook grond waarvan u de eigendom pretendeert, maar deze ook in bezit had. Gezien de feitelijke omstandigheden van mijn situatie kwalificeert mijn juridisch adviseur deze eis als schandalig; dat neemt niet weg dat ik dat bewijs, zo al nodig, zonder probleem zal kunnen leveren. Juridische procedures worden gewonnen of verloren op basis van feitelijke omstandigheden, zo stelt mijn juridisch adviseur. De door u ingeroepen jurisprudentie heeft betrekking op feitelijke omstandigheden die afwijken van mijn situatie en kunnen daarom niet dienen ter ondersteuning van uw standpunt dat ik geen beroep op verjaring zou kunnen doen.

TAXATIERAPPORT INDIENING Woo VERZOEK

Nu u weigert mij het taxatie rapport toe te sturen waarop u zich in uw brief van 17 dezer beroept verzoek ik het HHNK op grond van het bepaalde in de Wet open overheid mij dit taxatierapport toe te sturen. Daarnaast verzoek ik u toezending van alle correspondentie en verdere schriftelijke stukken (zoals bijvoorbeeld maar niet beperkt tot de opdrachtbevestiging aan de taxateur, correspondentie en schriftelijke uitwisseling van stukken met de rentmeester, notulen van vergaderingen waarin de benoeming en de werkzaamheden van de taxateur aan de orde komen) die verband houden met de werkzaamheden van de taxateur met betrekking tot de stukken grond waarvan het HHNK de eigendom claimt op basis van de nieuwe luchtfoto's die zijn genomen in het ruilverkavelingsgebied.

Gaarne ontvang ik een ontvangstbevestiging van mijn Woo-verzoek. Ik ga er voorts van uit dat u mijn verzoek zal doorsturen naar uw Woo-contactpersoon als u er zelf al niet van uit gaat dat uw weigering in strijd is met de Woo en mij het taxatierapport alsnog toestuurt.

UITNODIGING VOOR OVERLEG

In principe zijn mijn adviseur en ik altijd bereid tot nader overleg. Dat heeft echter alleen zin als er een verschil van mening of van inzicht bestaat en de mogelijkheid bestaat dat partijen kunnen worden overtuigd van hun ongelijk of in een proces van geven en nemen tot elkaar kunnen komen.

Het door u gekozen uitgangspunt is echter in strijd met het Nederlands recht en daarover is geen discussie mogelijk. In uw brief geeft U blijk het onderscheid tussen de begrippen "juridische grens" en "kadastrale grens" niet te kennen, hetgeen nog eens duidelijk blijkt uit de opmerking in uw brief dat het Kadaster voor u leidend is bij de vaststelling van de juridische eigendom van een onroerende zaak. Mijn juridisch adviseur stelt dat de juridische eigendom van een onroerende zaak wordt bepaald door de inschrijving daarvan in de openbare registers en dat het Kadaster geen onderdeel is van de openbare registers.

Hij adviseert u deze kwestie eens voor te leggen aan uw notaris of een andere juridisch deskundige op dit gebied.

Wij zijn bereid tot nader overleg maar pas na uw bevestiging dat u deze kwestie hebt besproken met een juridisch deskundige en op grond daarvan niet tot een ander standpunt of inzicht bent gekomen. Aan een daarop volgend overleg zou dan ook deelgenomen moeten worden door de door u geraadpleegde deskundige.

Als u daartoe niet bereid bent heeft overleg geen zin. In dat geval zult u een juridische procedure tegen mij moeten beginnen in welk geval u ook een beroep moet doen op een advocaat die deskundig is op dit gebied. Het lijkt ons efficiënter indien u reeds in dit stadium een deskundig jurist consulteert.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Verstuurd vanaf mijn iPhone

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen