

Heden, de **juni tweeduizendveertien**,
op verzoek van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, zetelende te Haarlem, te dezer zake woonplaats kiezende op het kantooradres van SWDV Advocaten te (2012 HS) Haarlem aan de Dreef 48, van welk kantoor mr. M.J. Brink als advocaat zal optreden:

heb ik

GEDAGVAARD:

1. de heer **JOEY FRANCISCUS VERHAAR** en
 2. mevrouw **NICOLE ALEXANDRA SELDERBEEK**,
- beiden wonende te (2012 VX) Haarlem aan de Kamperzijstraat 5, aldaar aan dat adres mijn exploit doende en aan elk van gedaagden afschrift dezes latende aan:

OM OP:

woensdag de juni tweeduizendenveertien, om 10.00 uur,
in persoon of bij gemachtigde te verschijnen ter terechtzitting van de Rechtbank Noord-Holland, afdeling Privaatrecht, sectie Kanton, locatie Haarlem;

EN AANGEZEGD:

dat op genoemde datum een terechtzitting wordt gehouden in het gerechtsgebouw aan de Jansstraat 81 in Haarlem (2011 RW), op welke terechtzitting gedaagden mondeling of schriftelijk kunnen antwoorden op de hierna omschreven eis en gronden;

dat indien gedaagden niet in persoon of vertegenwoordigd door een gemachtigde in het geding verschijnen, en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht genomen zijn, de rechter verstek tegen de gedaagden verleent en de vordering toewijst, tenzij deze hem onrechtmatig of ongegrond voorkomt;

dat indien tenminste één van de gedaagden in het geding verschijnt, tussen alle partijen één vonnis zal worden gewezen, hetwelk als een vonnis op tegenspraak wordt beschouwd;

dat gedaagden door te verschijnen geen griffierecht verschuldigd zijn;

TENEINDE:

alsdan kennis te nemen van het navolgende.

Feiten

1. Gedaagden (hierna samen te noemen: "*Verhaar en Selderbeek*") zijn sinds 9 mei 2008 ieder voor de helft eigenaar van het woonhuis met bijbehorend erf gelegen aan de Kamperzijstraat 5 in Haarlem, en kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie K, nummer 312, groot 56 centiare. Zie het kadastrale uittreksel dat is bijgevoegd als **productie 1**.
2. De onder punt 1 genoemde onroerende zaak was voorheen eigendom van de heer A.A. van der Velde en mevrouw J.C. van der Kuijl, die de woning op 17 oktober 1986 in eigendom hadden verkregen. Een kopie van de kadastrale kaart met daarop voornoemd kadastraal perceel K312 is bijgevoegd als **productie 2**. Oorspronkelijk had de woning slechts een kleine tuin (*patio*) aan de achterzijde.
3. Het kadastrale perceel K312 grensde aan de achterzijde aan een semiopenbaar, grotendeels door bebouwing omsloten terrein dat eigendom is van de gemeente Haarlem (hierna te noemen: de "*Gemeente*"). Zie ook **productie 3** voor het kadastrale uittreksel. Dit terrein staat kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie K, nummer 3496. Op de als productie 2 overgelegde kadastrale kaart is dit perceel eveneens zichtbaar.
4. In de volksmond staat perceel K3496 bekend als 'de tuin van Jonker', naar de kunstenaar Wim Jonker die het tot ca. 1997 gebruikte voor zijn werkzaamheden. Jonker en nadien zijn erven huurden het perceel tot circa eind 2000 van de Gemeente.
5. Op het perceel K3496 stond voorheen een kas die omstreeks december 2000 is gesaneerd (asbest) en snel daarna is gesloopt vanwege instortingsgevaar. Deze kas stond zeer dicht op de oorspronkelijke erfgrens van het perceel K312, hetgeen ook blijkt uit een tekening die eind 2000 is opgesteld ten behoeve van de sanering van de kas (**productie 4**). De tekening maakte onderdeel uit van een saneringsrapport van BK Ingenieurs te Velserbroek.

6. Dat de kas (tot het moment van sloop omstreeks december 2000) zeer dicht op de erfgrans van perceel K312 stond, blijkt ook uit een op papier vastgelegde getuigenverklaring, welke verklaring de Gemeente omstreeks februari 2014 heeft ontvangen. De getuigenverklaring is bijgevoegd als **productie 5**.
7. Nadat de familie Jonker perceel K3496 niet langer huurde en het gebruik daarvan had gestaakt, is de Gemeente in overleg met buurtbewoners en woningcoöperatie Ymere gestart met het herinrichten van het perceel. Aanvankelijk werd onder meer ingezet op woningbouw, tuinuitbreiding voor de woningen aan de Kamperzijstraat en de aanleg van een 'achterom pad'. In het huidige bestemmingsplan uit 2004 is het terrein derhalve gedeeltelijk aangeduid als 'erf' en gedeeltelijk 'als maatschappelijke doeleinden + woondoeleinden'. In 2006 is echter besloten het perceel om te vormen tot een semiopenbare ruimte met bankjes, bestrating en dergelijke waarvan alle buurtbewoners kunnen profiteren.
8. De herinrichting tot semiopenbaar terrein heeft inmiddels plaatsgevonden, met uitzondering van een stukje grond ter grootte van ca. 15 m² dat direct gelegen is aan de achterzijde van de woning van Verhaar en Selderbeek en waarvan Verhaar en Selderbeek stellen rechthebbenden (eigenaren) te zijn. Dit stukje grond behoorde voorheen tot de 'tuin van Jonker', maar is thans door Verhaar en Selderbeek in gebruik als achtertuin en door hen omheind. Derhalve is er sprake van een uitstulping ter hoogte van de achterzijde van Kamperzijstraat 5, die de herinrichting bemoeilijkt. Deze uitstulping heeft een lengte van ongeveer 3 meter en een breedte van 5 meter.
9. In december 2012 hebben Verhaar en Selderbeek ter onderbouwing van hun stelling rechthebbende te zijn, een ongedateerde verklaring aan de Gemeente overgelegd. Deze verklaring is bijgevoegd als **productie 6**. De verklaring is ondertekend door C.G. Slot en J. De Jong, beiden destijds burens van Verhaar en Selderbeek. In de verklaring staat dat het niet nader omschreven 'extra stuk tuin' al sinds 1991 bij de woning van Verhaar en Selderbeek hoort. Met een beroep op deze verklaring hebben Verhaar en Selderbeek gesteld dat zij door verjaring rechthebbenden zijn geworden van de eerder genoemde ca. 15 m² tuin aan de achterzijde van hun woning.
10. In afwijking van hetgeen gebruikelijk is als er door burgers een beroep op verjaring wordt gedaan, heeft de Gemeente per abuis geen luchtfoto's van 'de tuin van Jonker' gecontroleerd om na te gaan of het stukje tuin dat Verhaar en Selderbeek claimden al meer dan 20 jaar bij hun woning hoorde, althans daadwerkelijk in gebruik genomen was. De gemeente heeft de verklaring van Verhaar en Selderbeek geaccepteerd als bewijsmateriaal.
11. Op 26 april 2013 is op verzoek van Verhaar en Selderbeek en met instemming van de Gemeente een notariële verklaring van verjaring ex art. 34 Kadasterwet opgemaakt en ingeschreven in de openbare registers. De notariële verklaring is bijgevoegd als **productie 7** (hierna te noemen: de "Verklaring"). Aldus staan Verhaar en Selderbeek op dit moment ingeschreven als rechthebbenden (eigenaren, ieder voor de helft) van ca. 15 m² tuin, dat voorheen onderdeel was van

'de tuin van Jonker' en dus eigendom was van de Gemeente. Sinds 26 april 2013 staat dit stukje grond kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie K, nummer 3496 (gedeeltelijk). Bij de notariële akte is tevens een situatieschets aangehecht met daarop de locatie van het extra stuk tuin. Op de situatieschets is de eerder genoemde 'uitstulping' goed zichtbaar.

12. Na april 2013 heeft de Gemeente signalen ontvangen dat voornoemde tuinitbreiding in fases tot stand is gekomen, tot een totaal (extra) oppervlak van circa 15 m² was bereikt, en dat deze afzonderlijke uitbreidingen ver ná 1991 hebben plaatsgevonden, te weten in 2006, 2008 en omstreeks april 2013. Van verjaring is in dat geval geen sprake. Ook zijn de Gemeente naderhand bewijsmiddelen (zoals luchtfoto's) aangereikt door een voormalig buurtbewoner die voornoemde stelling onderbouwen: ook uit deze bewijsmiddelen volgt dat Verhaar en Selderbeek door verjaring géén eigenaar van de strook grond zijn geworden.
13. Omdat de tuinitbreiding van Verhaar en Selderbeek en de inschrijving daarvan in de openbare registers tot onrust in de buurt heeft geleid, heeft de Gemeente gepoogd in overleg met Verhaar, Selderbeek en omwonenden tot een minnelijke oplossing te komen.
14. Bij brief van 7 mei 2014 hebben Verhaar en Selderbeek laten weten een voorstel van de Gemeente niet te kunnen aanvaarden en voorts hebben zij ook (financiële) eisen gesteld welke voor de Gemeente gegeven de omstandigheden onaanvaardbaar zijn.
15. Nu de Gemeente van mening is geraakt dat er op onterechte gronden een verklaring van verjaring is ingeschreven en een minnelijke regeling niet reëel blijkt, heeft de Gemeente recht en belang bij haar onderstaande vorderingen.

Het recht

Verjaring

16. Artikel 3:99 BW luidt als volgt. *'Rechten op roerende zaken die niet-registergoederen zijn (...) worden door een bezitter te goeder trouw verkregen door een onafgebroken bezit van drie jaren, andere goederen door een onafgebroken bezit van tien jaren.'*
17. Artikel 3:105 BW luidt als volgt. *'Hij die een goed bezit op het tijdstip waarop de verjaring van de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit wordt voltooid, verkrijgt dat goed, ook al was zijn bezit niet te goeder trouw.'* Hierbij wordt opgemerkt dat het gaat om diegene die na afloop van de verjaringstermijn bezit. Niet is vereist dat hij dat bezit de volledige termijn heeft uitgeoefend.
18. Artikel 3:306 BW luidt als volgt. *'Indien de wet niet anders bepaalt, verjaart een rechtsvordering door verloop van twintig jaren.'*
19. In de verklaring van verjaring d.d. 26 april 2013 wordt door Verhaar en Selderbeek een beroep gedaan op bevrijdende verjaring ex artikel 3:105 BW. Partijen verwijzen

immers naar 'extinctieve verjaring' en een 'onafgebroken termijn van twintig jaar'. Zie productie 7, onder 6. De verjaring is destijds door de Gemeente niet betwist.

20. Echter, vastgesteld moet worden dat Verhaar en Selderbeek, alsook hun rechtsvoorgangers, het huidige perceel K3496 (gedeeltelijk) niet twintig jaar lang onafgebroken in bezit hebben gehad, zodat van bevrijdende verjaring geen sprake is.

Bezit

21. Of sprake is van bezit dient vastgesteld te worden naar de maatstaven van artikel 3:107 e.v. BW. Hierbij spelen uiterlijke omstandigheden waaruit naar de verkeersopvattingen een wilsuiting kan worden afgeleid een belangrijke rol. Naar vaste rechtspraak moet het bezit 'ondubbelzinnig' zijn. Het is bijvoorbeeld onvoldoende enkel een stuk grond in gebruik te nemen. Volgens vaste rechtspraak van de Hoge Raad is bezit '(...) *niet ondubbelzinnig indien de machtsuitoefening met betrekking tot het goed evenzeer kan duiden op een gebruik als eigenaar als op een gebruik in een andere hoedanigheid, zoals bijvoorbeeld die van gebruiker krachtens een persoonlijk recht*'.¹
22. De Gemeente betwist op grond van het voorgaande dat Verhaar en Selderbeek (en hun rechtsvoorgangers) de bewuste strook grond (tot 26 april 2013) in hun bezit hadden. Zoals uit het navolgende blijkt, stonden er tot circa eind 2000 / begin 2001 een kas en een muur zeer dicht op de oorspronkelijke erfgrens van perceel K312. Enige machtsuitoefening leidende tot ondubbelzinnig bezit van het stukje grond was derhalve onmogelijk. Voorts betwist de Gemeente dat er na de sloop sprake is geweest van inbezitneming; er was hooguit sprake van gebruik. Verhaar en Selderbeek komt derhalve reeds om deze reden geen beroep toe op verjaring.

Onafgebroken termijn van twintig jaar

23. De Gemeente betwist, mede op basis van gedetailleerde informatie die zij heeft gekregen van buurtbewoners, dat er sprake is van bezit van het stukje grond gedurende een periode van tenminste twintig jaar. Sterker, Verhaar en Selderbeek hebben de bewuste strook grond nog niet eens tien jaar in gebruik. De Gemeente wijst op het volgende.
24. Tot in elk geval december 2000 stond er (op het perceel K3496) zeer dicht tegen de oorspronkelijke erfgrens van perceel K312 een kas. Tot december 2000 konden (de rechtsvoorgangers van) Verhaar en Selderbeek de bewuste strook grond dus simpelweg niet in bezit dan wel gebruik nemen omdat er nog een kas op de grond stond; eerst omstreeks december 2000 is deze kas gesaneerd en snel daarna gesloopt.

¹ Zie bijv. de conclusie van van P-G De Vries Lentsch-Kostense, Hoge Raad d.d. 27 februari 2009, ECLI:NL:PHR:090227.1.

25. Daar komt bij dat uit de als productie 5 overgelegde verklaring van de heer M.J. Jonker (de zoon van kunstenaar Wim Jonker) van 19 februari 2014 volgt dat achter de tuinen van Kamperzijstraat 3 en 5 een lange rechte muur (als erfafscheiding) stond; eind december 2000 was er dus nog geen sprake van ingebruikneming dan wel inbezitneming van de grond door (de rechtsvoorgangers van) Verhaar en Selderbeek.
26. Uit de op 26 april 2013 ingeschreven verklaring van verjaring volgt dat een stukje grond van 3 meter lang en 5 meter breed door bevrijdende verjaring zou zijn verkregen. Dat zou betekenen dat het strookje grond al sinds ten minste april 1993 in bezit is van (de rechtsvoorgangers van) Verhaar en Selderbeek. Dat is *de facto* onmogelijk: er kon toen geen erfafscheiding geplaatst worden. Het plaatsen van een erfafscheiding buiten de oorspronkelijke erfgrens van K312 kon pas na de sloop van de kas en de muur, dus op zijn vroegst vanaf 2001. De inhoud van de verklaring van verjaring is derhalve aantoonbaar niet juist.
27. De Gemeente wijst voorts op de verkoopbrochure van de woning Kamperzijstraat 5 uit 2008. De brochure is bijgevoegd als **productie 8**. Ten tijde van de aankoop door Verhaar en Selderbeek had de tuin – volgens de brochure – een oppervlakte van ca. 13 m² (5,50 meter x 2,35 meter), hetgeen al groter is dan de oorspronkelijke tuin van perceel K312, zoals die ook nu nog staat ingetekend op de kadastrale kaart. Op de kadastrale kaart staat een tuin (patio) ingetekend van ca. 9 m² (ca. 3,5 meter x 2,5 meter). Kennelijk was de tuin vóór de aankoop in 2008 dus al uitgebreid met circa 4 m², hetgeen aannemelijk is nu de gemeente signalen heeft opgevangen dat de eerste uitbreiding in 2006 heeft plaatsgevonden.
28. Na de ingeschreven verklaring van verjaring in 2013 heeft de tuin een totale oppervlakte van ongeveer 24 m², hetgeen fors groter is dan de tuin die Verhaar en Selderbeek in 2008 hebben gekocht. Tussen 2008 en 2013 moet de tuin dus nogmaals uitgebreid zijn. Dit blijkt ook uit een vergelijking van één van de foto's in de verkoopbrochure (onderste foto op de pagina "*Lijst van zaken*") met een foto uit het Haarlems Dagblad (website) van 9 april 2014. Op laatstgenoemde foto is duidelijk te zien dat er een geheel andere schutting staat dan in 2008 en bovendien dat de tuin nog niet L-vormig is. Het artikel is bijgevoegd als **productie 9**.
29. De Gemeente constateert op basis van het voorgaande dat er geen sprake van kan zijn dat Verhaar en Selderbeek dan wel hun rechtsvoorgangers twintig jaar lang het bezit hebben gehad van de bewuste strook grond. Bevrijdende verjaring ex artikel 3:105 BW is niet aan de orde en de inschrijving is op basis van onjuiste informatie tot stand gekomen.

Inschrijving

30. Voorts is relevant artikel 3:17 lid 1 onder i BW, dat luidt als volgt: *'Behalve die feiten waarvan inschrijving krachtens andere wetsbepalingen mogelijk is, kunnen in deze registers de volgende feiten worden ingeschreven (...) verjaring die leidt tot verkrijging van een registergoed (...).'*

31. Een bevrijdende verjaring kan dus ingeschreven worden in de openbare registers, hetgeen hier ook is gebeurd, maar het is geenszins een verplichting. Inschrijving is niet vereist voor eigendomsoverdracht: dat vindt van rechtswege plaats eerst nadat er twintig jaren verstreken zijn en niet nadat men een verklaring van verjaring ex artikel 34 Kadasterwet heeft ingeschreven in de openbare registers.
32. Artikel 34 Kadasterwet luidt als volgt. *'Ter inschrijving van een verjaring wordt een authentiek afschrift van een door een notaris met inachtneming van art. 37 opgemaakte verklaring aangeboden, inhoudende dat naar de verklaring van degene die de inschrijving verlangt, de verjaring is ingetreden, alsmede (...)'*
33. Artikel 37 Kadasterwet luidt als volgt. *'Een notariële verklaring, als bedoeld in de artikelen (...) 34 (...) houdt behalve hetgeen in deze artikelen is voorgeschreven, tevens een verklaring van de notaris (...) dat bewijsstukken aan hem zijn voorgelegd en aan de verklaring gehecht, die genoegzaam aantonen dat het in te schrijven feit zich inderdaad heeft voorgedaan (...)'*

Bewijs

34. De gemeente is nu van mening dat er voldoende bewijs beschikbaar is om de juistheid van hetgeen op 26 april 2013 bij notariële akte is ingeschreven te ontkrachten. De Gemeente betwist dan ook dat er sprake is van verjaring.
35. De Gemeente merkt ten overvloede op dat ingevolge het bepaalde in artikel 151 lid 2 Rv ook ten aanzien van een notariële akte tegenbewijs mogelijk is en voorts dat ex art. 157 lid 2 Rv een authentieke akte geen bewijskracht heeft indien dit zou kunnen leiden tot een rechtgevolg – verjaring – dat niet ter vrije bepaling van partijen staat.

Bewijsaanbod

36. Voor zover de rechtbank zou oordelen dat op de Gemeente enige bewijslast rust, biedt de Gemeente aan haar stellingen te bewijzen door het doen horen van getuigen.
37. De Gemeente biedt expliciet bewijs aan van haar stelling dat er tot omstreeks eind 2000 een kas zeer dicht op de erfgrens van perceel K312 heeft gestaan, alsmede dat er tenminste tot eind 2000 een lange rechte muur heeft gestaan achter de tuinen van Kamperzijstraat 3 en 5 te Haarlem. Onder meer Verhaar en Selderbeek, de heer M.J. Jonker en de heer K. Straesser (de voormalige bewoner van Kamperzijstraat 3) kunnen als getuigen worden gehoord.

MITSDIEN:

de rechtbank Noord-Holland, bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

- verklaart voor recht dat Verhaar en Selderbeek niet (op grond van bevrijdende verjaring ex artikel 3:105 BW, of anderszins) de eigendom hebben verkregen van het stukje grond dat thans kadastraal bekend staat als gemeente Haarlem, sectie K, nummer 3496 (gedeeltelijk) en dus dat de gemeente Haarlem (nog steeds) eigenaar is van het strookje grond dat thans kadastraal bekend staat als gemeente Haarlem, sectie K, nummer 3496 (gedeeltelijk), groot ongeveer 15 centiare;
- verklaart voor recht dat Verhaar en Selderbeek het stukje grond dat thans kadastraal bekend staat als gemeente Haarlem, sectie K, nummer 3496 (gedeeltelijk) zonder recht of titel, en dus onrechtmatig in gebruik hebben;
- Verhaar en Selderbeek veroordeelt om binnen veertien dagen na het ten deze te wijzen vonnis, althans binnen een nader door uw rechtbank te bepalen termijn, mee te werken aan het ongedaan maken van de inschrijving van de verklaring van verjaring d.d. 26 april 2013 in de openbare registers, althans het in de oude staat herstellen van de eigendomssituatie ter plaatse (dat wil zeggen de situatie voor inschrijving), zulks op straffe van een dwangsom van € 500,-- voor iedere dag dat Verhaar en Selderbeek in gebreke blijven aan de inhoud van dit vonnis te voldoen;
- Verhaar en Selderbeek veroordeelt om binnen veertien dagen na het ten deze te wijzen vonnis, althans binnen een nader door uw rechtbank te bepalen termijn, het door Verhaar en Selderbeek in gebruik zijnde strookje grond dat thans kadastraal bekend staat als gemeente Haarlem, sectie K, nummer 3496 (gedeeltelijk), groot ongeveer 15 centiare, met de hunne en de hunnen te verlaten en te ontruimen en ter vrije beschikking van de gemeente Haarlem te stellen en vervolgens verlaten en ontruimd te laten, zulks op straffe van een dwangsom van € 500,-- voor iedere dag dat Verhaar en Selderbeek in gebreke blijven aan de inhoud van dit vonnis te voldoen;
- Verhaar en Selderbeek hoofdelijk, des dat de een betalende de ander zal zijn bevrijd, veroordeelt in de kosten van deze procedure.

De kosten dezes zijn voor mij, deurwaarder, € ...