

beschikking

HET GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN BONAIRE, SINT EUSTATIUS EN SABA zittingsplaats Bonaire

Registratienummer: BON201900760

Datum uitspraak: 23 februari 2022

Beschikking op het verzoek met betrekking tot de onroerende zaak gelegen te

NIKIBOKO (442 m²)

te Bonaire

kadastraal bekend afdeling 4, sectie G, nummer 3324, groot 442 m² (bouwterrein),
welk perceel volgens de schriftelijke inzage van het Kadaster ten name staat van
‘Eigenaar Onbekend’, met als opmerking ‘Volgens domein in kaart gebrachte gronden
staat de naam van mevrouw **Sofie Marchena**, overleden, per adres Antonunus Panthaleon
Makaai (...)’,

van:

Leandro Ruben WANGA,

wonende te Bonaire,

verzoeker,

gemachtigde: mr. A.T.C. Nicolaas,

met als in het geding verschenen partij:

HET OPENBAAR LICHAAM BONAIRE,

zetelend te Bonaire, hierna: het OLB,

gemachtigde: mr. T.L.H. Peeters.

Het procesverloop

1.1. Het procesverloop blijkt uit:

- de beschikking van 14 april 2021,
- het proces-verbaal van de mondelinge behandeling gehouden op 19 mei 2021 en daarmee het proces-verbaal van de mondelinge behandeling in de zaak *Boezem inzake TRAS DI MONTAÑA* gehouden op 19 mei 2021, waarbij R. Holder namens de Stichting Kadaster & Hypotheekwezen Bonaire (hierna: het Kadaster) als informant een toelichting heeft gegeven op de schriftelijke inzage met betrekking tot het perceel in die zaak,
- de brief van 2 juni 2021 van het OLB met bijlagen,
- de akte uitlating van 23 juni 2021 van verzoeker,
- de akte uitlating van 25 augustus 2021 van het OLB.

1.2. De hiervoor genoemde beschikking en het hiervoor genoemde proces-verbaal wordt gepubliceerd op de website van het gemeenschappelijk hof:

www.gemhofvanjustitie.org/uitspraken/onverdeelde-boedels. Ook deze beschikking zal

daarop worden geplaatst.

De verdere beoordeling

Ontvankelijkheid

2.1. Voor zover het OLB een beroep doet op niet-ontvankelijkheid, wordt dat gepasseerd. Het griffierecht is in debet gesteld. Bovendien dient de heffing van griffierecht niet het belang van de wederpartij. De stelling van het OLB dat meer of een hoger griffierecht had moeten worden geheven, behoeft geen bespreking.

Eigendomsvraag

2.2. Verzoeker heeft aan zijn primaire verzoek ten grondslag gelegd dat hij door verkrijgende c.q. bevrijdende verjaring eigenaar is geworden van het perceel. Het beroep op verjaring slaagt niet. Daarvoor is namelijk in ieder geval bezit vereist en verzoeker heeft geen stellingen naar voren gebracht waaruit kan worden afgeleid dat hij op enig moment het bezit heeft gekregen. De stelling dat hij al meer dan veertig jaar gebruiker is van het perceel is daarvoor onvoldoende. Het primaire verzoek zal worden afgewezen.

2.3. Aan zijn subsidiaire verzoek heeft verzoeker ten grondslag gelegd dat het perceel deel uitmaakt van een langdurig onverdeelde gemeenschap als bedoeld in artikel 3:200a e.v. BW BES. Artikel 3:200a t/m 200h van het BW BES kent onder meer de mogelijkheid dat bij zeer oude boedels, waarin door het tijdsverloop zeer vele (vaak deels niet meer te traceren) personen gerechtigd zijn de rechter de onroerende zaak in eigendom toekent aan de gebruiker(s) van de onroerende zaak. “Gebruiker” in de zin van artikel 3:200b BW BES zijn personen die de zaak tenminste tien jaren in gebruik hebben. Lid 3 van dit artikel bepaalt dat ook personen ten aanzien van wie aanwijzingen bestaan dat zij deelgenoten zijn kunnen worden aangemerkt als gebruiker, waarbij de rechter rekening dient te houden met de band die zij hebben met de zaak en de mate van vermoedelijke verwantschap met de oorspronkelijk eigenaar.

2.4. Het OLB heeft zich (primair) op het standpunt gesteld dat het perceel niet in een nalatenschap valt, maar dat het OLB eigenaar is van het perceel, en wel ingevolge de rechtsregel van 5:24 BW BES dat onroerende zaken te Bonaire die geen andere eigenaar hebben eigendom zijn van het OLB.

2.5. Zowel verzoeker als het OLB, althans zo begrijpt het gerecht, beroepen zich op de schriftelijke inzage. De schriftelijke inzage van het perceel (de versie van 7 februari 2019, overgelegd bij het verzoekschrift) vermeldt onder meer:

Ten name van: Eigenaar Onbekend (1/1)

Staat: Een eigendomsperceel grond gelegen te Nikiboko Bonaire, kadastraal bekend als afdeling 4, sectie G, nummer 3324, groot 442 m2 (bouwterrein)

Verkregen bij: Geen Titel van Aankomst

(...)

Opmerking: Volgens domein in kaart gebrachte gronden staat de naam van mevrouw Sofie Marchena, overleden, per adres Antonunus Panthaleon Makaai, wonende te zuid Nikiboko 62-A, Bonaire.

2.6. In een zaak met een vergelijkbare schriftelijke inzage, namelijk de zaak *Boezem inzake TRAS DI MONTAÑA*, heeft het Kadaster als informant aan de hand van producties (waaronder de perceelskaart en het verwijzingsregister) een toelichting gegeven op de schriftelijke inzage van dat perceel en meer specifiek op de tenaamstelling 'Eigenaar Onbekend' (zie het proces-verbaal van de comparitie van partijen van 19 mei 2021 dat ook in deze zaak onderdeel uitmaakt van de processtukken).

2.7. Het Kadaster heeft in de hiervoor genoemde zaak toegelicht dat Bonaire in de periode 1970 tot 1980 is gekadastreerd. Uit de perceelskaart blijkt volgens die toelichting dat het perceel in die zaak destijds is geregistreerd als eigendomsgrond en er staat een zakelijk gerechtigde/eigenaar op die perceelskaart vermeld. Uit de perceelskaart blijkt echter ook dat er geen titel van aankomst bekend is. Het Kadaster heeft verduidelijkt dat dit betekent dat men geen notariële akte heeft kunnen vinden waaruit blijkt dat de op de perceelskaart vermelde zakelijk gerechtigde/eigenaar eigenaar is geworden en die dus niet heeft kunnen registeren. Dit is de reden waarom op de inzage staat ten name van 'Eigenaar Onbekend'.

2.8. Het Kadaster heeft in de hiervoor genoemde zaak ook gewezen op de Verordening van 10 december 1924 tot regeling van de rechten met betrekking tot onroerende goederen, die bij wijze van concessie of vergunning op Aruba of Bonaire zijn uitgegeven, PB 1924, 69 (hierna: de Verordening). De artikelen van de Verordening luiden:

Artikel 1

De onroerende goederen die, bij de inwerkingtreding deze verordening, 30 jaren of langer geleden bij wijze van concessie of vergunning op Aruba en Bonaire door het Gouvernement zijn uitgegeven, worden als eigendom van de concessie- of vergunninghouders door het Gouvernement erkend.

Artikel 2

De verordening treedt in werking op den eersten Januari 1925.

2.9. Na de toelichting van het Kadaster stelt verzoeker zich in deze zaak, zo begrijpt het gerecht, op het standpunt dat het OLB in ieder geval geen eigenaar is van het perceel, omdat concessie- en vergunninghouders destijds op grond van de Verordening eigenaar zijn geworden van de bij wijze van concessie of vergunning uitgegeven gronden. Het OLB heeft zich op het standpunt gesteld dat degene die in deze zaak op de inzage van het Kadaster staat vermeld, namelijk Sofie Marchena (overleden), geen eigenaar is geworden van het perceel, omdat niet gebleken is dat zij destijds heeft voldaan aan de

vereisten van de Verordening en er bovendien geen (notariële) akte is, terwijl die wel vereist is voor eigendomsoverdracht. Eventueel destijds niet ingeroepen rechten zijn volgens het OLB inmiddels verwerkt.

2.10. Het gerecht overweegt als volgt. Blijkens de tekst van de Verordening heeft het Gouvernement (een rechtsvoorganger van het OLB) met ingang van 1 januari 1925 alle onroerende goederen die destijds 30 jaar of langer geleden bij wijze van vergunning of concessie waren uitgegeven als eigendom van de concessie- of vergunninghouders erkend. Dat destijds precies duidelijk was welke onroerende goederen onder de werking van de Verordening vallen, blijkt uit de volgende passages uit door het OLB overgelegde stukken van de Koloniale Raad.

2.11. De directe aanleiding voor het maken van het ontwerp van de Verordening was blijkens de Memorie van Toelichting (...) *het besluit van den Raad van Politie op Aruba om ook de zoogenaamde concessiehouders als kiezers voor de landraden toe te laten* (...) ¹, maar los daarvan konden, zo volgt uit het Voorlopig Verslag, (...) *de Afdeelingen zich vereenigen met het streven een einde te maken aan den sinds lang zwevendende toestand der onroerende goederen op Aruba bedoeld in dit ontwerp; een toestand, die noodig regeling vereischt* (...) ². In de Memorie van Toelichting is ook opgenomen: (...) *Waar sinds langen tijd – in ieder geval langer dan dertig jaren – ten opzichte van de meeste der zoogenaamde concessiegronden door de opvolgende concessie- of vergunninghouders daden van eigendom zelfstandig en buiten het Gouvernement om zijn verricht, wil een eenvoudige erkenning van het eigendomsrecht bij verordening de meest geëigende weg voorkomen om de zaak in het reine te brengen.* ³

2.12. In het ontwerp van de Verordening luidde artikel 1 nog: *De onroerende goederen, die bij wijze van concessie of vergunning op het eiland Aruba door het Gouvernement zijn uitgegeven, en waaromtrent gedurende meer dan 30 jaren daden van eigendom zijn verricht zonder machtiging van het Gouvernement, worden als eigendom van de concessie- of vergunninghouders door het Gouvernement erkend.* ⁴ Daarna is (...) *Bonaire, het eenige eiland behalve Aruba waar soortgelijke concessies worden aangetroffen* (...) ⁵ door een nota van wijziging ⁶ ook in de regeling betrokken. Vervolgens heeft een van de leden van de Koloniale Raad de gemachtigde van de Gouverneur tijdens een zitting van de Koloniale Raad verzocht hem in te lichten over (...) *hoe zal worden onderzocht welke de onroerende goederen zijn waaromtrent gedurende meer dan 30 jaren daden van eigendom zijn verricht zonder machtiging van het Gouvernement en door wien dan zal worden beslist welke dier onroerende goederen als eigendom van de concessie- of vergunninghouders zullen worden erkend.* (...) ⁷ Daarop antwoordde de gemachtigde van de Gouverneur onder meer: (...) *Bekend is het evenwel dat alle gronden*

¹ Stukken Koloniale Raad, zittingsjaar 1924-1925, no. 2 (Memorie van Toelichting).

² Stukken Koloniale Raad, zittingsjaar 1924-1925, no. 3 (Voorlopig Verslag).

³ Stukken Koloniale Raad, zittingsjaar 1924-1925, no. 2 (Memorie van Toelichting).

⁴ Stukken Koloniale Raad, zittingsjaar 1924-1925, no. 1 (Ontwerp).

⁵ Stukken Koloniale Raad, zittingsjaar 1924-1925, no. 4 (Memorie van Antwoord).

⁶ Stukken Koloniale Raad, zittingsjaar 1924-1925, no. 5 (Nota van Wijziging).

⁷ Stukken Koloniale Raad, zittingsjaar 1924-1925, no. 8 (Notulen).

*onder de bepaling van het onderhavige ontwerp zouden vallen en als eigendom zouden behoren te worden erkend door het Gouvernement. (...)*⁸, waarop het lid antwoordde: (...) *Daar de geachte gemachtigde van den Gouverneur zelf mededeelt, dat het bekend is, dat alle bij wijze van concessie of vergunning uitgegeven gronden onder de bepaling van de onderhavige ontwerp-verordening vallen, dat is dan dat zij alle als eigendom zullen worden beschouwd door het Gouvernement, en waar ik ook van die mening ben, wil ik voorstellen, ter voorkoming van allen twijfel en van elk misverstand dat bij de toepassing van de verordening zoude kunnen ontstaan naar aanleiding van de tegenwoordige redactie van artikel 1, dat artikel te wijzigen en te doen luiden: “De onroerende goederen die, bij de inwerkingtreding dezer verordening, 30 jaren of langer geleden bij wijze van concessie of vergunning op Aruba en Bonaire door het Gouvernement zijn uitgegeven, worden als eigendom van de concessie- of vergunninghouders door het Gouvernement erkend.” (...)*⁹ Kortom, alle destijds bij wijze van concessie of vergunning uitgegeven gronden vallen onder de werking van de Verordening. Al die gronden zijn door het Gouvernement als eigendom erkend. Van het bestaan van een mogelijk aanvullende verordening met aanvullende voorwaarden voor de verkrijging van eigendom, waarvan tijdens de comparitie van partijen in de zaak *Boezem inzake TRAS DI MONTAÑA* even sprake leek te zijn, is niet gebleken.

2.13. Het gerecht leidt uit het bovenstaande af dat alle concessie- en vergunninghouders bij en op grond van de Verordening eigendom hebben verkregen. Daarvoor was anders dan het OLB stelt niet ook nog een (notariële) akte vereist. Dat volgt niet uit de tekst van de Verordening en ook niet uit de stukken van de Koloniale Raad. In dit geval was sprake van een rechtsverkrijging bij Verordening. Dat hier sprake van was wordt nog eens bevestigd door de omstandigheid dat de betreffende gronden vanaf de inwerkingtreding van de Verordening, anders dan daarvoor toen de gronden nog op grond van artikel 48 van de Grondbelastingverordening 1908 werden aangeslagen, als eigendom werden aangeslagen: *Zoals de afdelingen terecht veronderstellen, zullen de onroerende goederen, waarom het hier gaat, volgens de gewone regelen betreffende de grondbelasting als eigendom worden aangeslagen, als zij zoodanig zijn erkend.(...)*¹⁰ Om dubbele belastingheffing te voorkomen, aangezien (...) *de hierbedoelde onroerende goederen voor het jaar 1924 reeds zijn aangeslagen volgens bovenvermeld artikel 48 (...)*¹¹, is ervoor gekozen om de Vordering op 1 januari 1925 in werking te laten treden.

2.14. Om te kunnen aannemen dat Sofie Marchena ook een concessie- of vergunninghouder was en dat zij (of haar rechtsopvolgers onder algemene titel) bij en op grond van de Verordening eigendom heeft verkregen, kan het dienstig zijn dat de perceelskaart en een kopie uit het verwijzingsregister met betrekking tot het perceel bij het Kadaster worden opgevraagd en in deze zaak worden overgelegd. Verzoeker en het OLB worden in de gelegenheid gesteld om de perceelskaart en een kopie van het verwijzingsregister voor wat betreft het perceel (of voor zover van belang voor wat

⁸ Stukken Koloniale Raad, zittingsjaar 1924-1925, no. 8 (Notulen).

⁹ Stukken Koloniale Raad, zittingsjaar 1924-1925, no. 8 (Notulen).

¹⁰ Stukken Koloniale Raad, zittingsjaar 1924-1925, no. 4 (Memorie van Antwoord).

¹¹ Stukken Koloniale Raad, zittingsjaar 1924-1925, no. 8 (Notulen).

betreft het oorspronkelijke perceel voor de splitsing daarvan) in het geding te brengen.

2.15. Mocht worden aangenomen dat (de rechtsopvolgers onder algemene titel van de overleden) Sofie Marchena aan de voorwaarden van de Verordening hebben voldaan en dat dus door (de rechtsopvolgers van) Sofie Marchena de eigendom van het perceel is verkregen, dan komt vervolgens de vraag aan de orde of de zaak moet worden aangemerkt als een langdurig onverdeelde gemeenschap als bedoeld in artikel 3:200a e.v. BW BES. Partijen worden in de gelegenheid gesteld om een gezinssamenstelling van de afdeling burgerzaken van Sofie Marchena over te leggen of andere gegevens waaruit blijkt wanneer en waar zij is geboren en overleden en waaruit mogelijke deelgenoten in haar nalatenschap kunnen worden afgeleid.

2.16. Mocht voldoende aannemelijk worden gemaakt dat er sprake is van een langdurig onverdeelde gemeenschap als bedoeld in artikel 3:200a BW BES e.v. dan zal er eerst een oproep volgen van alle (mogelijke) belanghebbenden conform de in artikel 3:200f BW BES gestelde eisen. Voorts merkt het gerecht alvast op dat ingevolge artikel 3:200c BW BES als voorwaarde voor toekenning aan de gebruiker(s) geldt dat deze een aanvaardbaar voorstel hebben gedaan tot ontwikkeling van de zaak. Over het voorstel tot ontwikkeling, dat elke ruimtelijke vormgeving kan omvatten, dient de rechter het gevoelen in te winnen van, kort gezegd, de overheid. Indien toekenning aan de gebruikers niet mogelijk is, kan deze geschieden aan het openbaar lichaam waarin de zaak gelegen is of aan een stichting, die dan vervolgens (na ontwikkeling) de uitgifte van de grond aan de gebruikers op zich neemt, alles voor zover dat redelijk is (artikel 3:200d BW BES).

2.17. Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

De beslissing

Het gerecht:

3.1. wijst het primaire verzoek af,

3.2. stelt partijen in de gelegenheid om een akte te nemen en de stukken te overleggen zoals omschreven in r.o. 2.14. en 2.15. op de rolzitting van 30 maart 2022,

3.3. houdt iedere verdere beslissing aan.

Deze beschikking is gegeven door mr. P.E. de Kort, rechter, en uitgesproken op de openbare terechtzitting van 23 februari 2022 door de rolrechter, die deze beschikking tekent.