

beschikking

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

Zaaknummer: BON202200102

Datum uitspraak: 28 september 2022

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

PLAYA (726 m²) in Bonaire

kadastraal bekend afdeling 4, sectie D, nummer 581, groot 726 m² (erf),
en

PLAYA (537m²) in Bonaire

kadastraal bekend afdeling 4, sectie D, nummer 582, groot 537m² (bouwterrein),

welke percelen volgens de schriftelijke inzage van het kadaster sinds 1905
ten name staan van Antonius Marchena,
hierna ook: *de percelen*,

van:

1. Romulo Antonius Hose MARCHENA,

verzoeker, hierna ook: *Romulo Marchena*,

gemachtigde: mr. R.J. Kock,

met als in het geding verschenen partijen:

**2. Celia Jacinta MARCHENA, 3. Jenny Sinforosa MARCHENA, 4. Marlene
Florentine MARCHENA, 5. Osvaldo Maria MARCHENA, 6. Medarda Belen
MARCHENA, 7. Eduard Joannes Maria MARCHENA, 8. Wilfried Juan
MARCHENA, 9. Ana Teresa Perina MARCHENA, 10. Angela SHAW, 11. Erik
SHAW,**

gemachtigde: mr. R.J. Kock,

**12. Fleurette Charline BAREÑO, 13. Sharon Luzette BAREÑO, 14. Antonius
Sabino MARCHENA, 15. Hedwigis Alexisius MARCHENA, 16. Harold Cerilo
MARCHENA, 17. Stanley Baldwin MARCHENA, 18. Ileene Melisander
MARCHENA,**

gemachtigde: Z. Arendsz-Marchena,

en

HET OPENBAAR LICHAAM BONAIRE,

hierna: *het OLB*,

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

1. Het procesverloop

1.1. Het procesverloop blijkt uit:

- het verzoekschrift van Romulo Marchena van 22 maart 2022;
- de brief van het OLB van 24 juni 2022,
- de mondelinge behandeling die heeft plaatsgevonden op 27 juni 2022 en waarbij de gemachtigden mr. Kock, mr. Arendsz-Marchena (beiden via videoverbinding) zijn verschenen en namens het OLB mr. M. Valdink met gemachtigde mr. Peeters. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht (mr. Kock aan de hand van pleitnotities).

1.2. Uitspraak is bepaald op vandaag.

2. Het verzoek

2.1. Verzoeker Romulo Marchena verzoekt samengevat om bij beschikking uitvoerbaar bij voorraad:

- a. de percelen aan te merken als een langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap zoals bedoeld in artikel 3:200a BW BES;
- b. de percelen, of een gedeelte daarvan, aan verzoeker in eigendom toe te kennen onder gehoudenheid de percelen zo spoedig mogelijk te verkopen en te leveren aan de koper Jonathan Asher Peiliker voor de koopprijs van US\$ 400.000,-;
- c. notaris kantoor mr. Aniek H. Schouten, gevestigd te Kaya Gresia nr. 13, te Kralendijk, als behandelende notaris te benoemen voor de werkzaamheden van de overdracht van de percelen;
- d. te bepalen dat genoemde notaris wordt belast met het vaststellen van de deelaanspraken op de percelen van iedere deelgenoot,
- e. te bepalen dat genoemde notaris wordt belast met het vaststellen van de openstaande lasten en schulden en de kooppenningen vervolgens te verdelen onder alle deelgenoten, ieder naar gelang zijn/haar deel dat hem/haar toekomt;
- f. althans een andere beslissing die het gerecht billijk voorkomt;
- g. alles zonder enige kostenveroordeling ten laste van de deelgenoten.

3. De beoordeling

Algemeen

3.1. Verzoeker Romulo Marchena verzoekt toepassing van de wettelijke regeling inzake langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen van artikel 3:200a tot en met 3:200h van het Burgerlijk Wetboek BES (BW BES).

Gewone verdeling of toepassing van artikel 3:200a e.v. BW BES?

3.2. In deze zaak gaat het om twee percelen gelegen te Playa in Bonaire, respectievelijk kadastraal bekend als afdeling 4, sectie D, nummer 581, groot 721 m² (erf) en afdeling 4, sectie D, nummer 582, groot 537 m² (bouwterrein). De percelen staan volgens de schriftelijke inzage van het Kadaster beide sinds 28 augustus 1905 ten name van Antonius Marchena. Volgens verzoeker is hij een

kleinkind van Antonius Marchena, geboren op Bonaire op 3 september 1864 en overleden op Bonaire op 1 mei 1943, die (volgens de gezinssamenstelling van de afdeling burgerzaken i.o. van het OLB sinds 25 november 1891) in gemeenschap van goederen was gehuwd met Anna Perina Booi, geboren op Bonaire op 20 oktober 1864 en overleden op Curaçao op 26 mei 1953.

De nalatenschappen van Antonius Marchena en die van Anna Perina Booi bestaan volgens verzoeker uit de percelen en zijn volgens hem aan te merken als langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen als bedoeld in artikel 3:200a e.v. BW BES. Uit het Centraal Testamentenregister is niet gebleken dat zij bij uiterste wil over hun respectievelijke nalatenschappen hebben beschikt.

3.3. Volgens de gezinssamenstelling van de afdeling burgerzaken i.o. van het OLB (hierna: burgerzaken) had Antonius Marchena zeven kinderen uit zijn huwelijk met Anna Perina Booi, namelijk Jose, Augustina, Reginalda, Venancio, Aurelio, Fernando en Clovis. In deze zaak zijn afstammelingen van drie van deze zeven kinderen/staken, namelijk van Aurelio, Fernando en Clovis (hierna respectievelijk: staak Aurelio, staak Fernando en staak Clovis) verschenen. Zij zijn allemaal vermeld in de kop van deze beschikking. Augustina is als baby overleden, dus zij heeft geen afstammelingen. Andere belanghebbenden in deze zaak zijn de mogelijke afstammelingen van Jose, Reginalda en Venancio. Verzoeker en de in het geding verschenen afstammelingen hebben de mogelijke afstammelingen van Jose, Reginalda en Venancio geprobeerd op te sporen, maar dat is niet gelukt. Een door hen ingeschakelde notaris heeft nadere informatie over de mogelijke afstammelingen van Jose, Reginalda en Venancio opgevraagd bij burgerzaken, en voor wat betreft Jose ook in Nederland, omdat hij volgens de gezinssamenstelling van burgerzaken op 30 juni 1957 is uitgeschreven en naar Nederland is vertrokken, maar die informatie is er niet, althans is op basis van de gegevens die verzoeker en de in het geding verschenen afstammelingen tot nu toe bekend zijn, onvindbaar.

3.4. Uitgesloten lijkt dan ook dat alle deelgenoten zullen kunnen worden opgespoord. Toepassing van art. 3:200a e.v. BW BES is de enige reële mogelijkheid is om de onverdeeldheid op te lossen. Louter een 'gewone' verdeling is niet haalbaar.

3.5. Op grond van het voorgaande dienen de nalatenschappen van Antonius Marchena en die van Anna Perina Booi, die bestaan uit de (onverdeelde aandelen van) de percelen, aangemerkt te worden als langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen als bedoeld in artikel 3:200a e.v. BW BES.

3.6. De regeling van artikel 3:200a tot en met 3:200h BW BES biedt 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. Blijkens het eerste lid van artikel 3:200b BW BES zijn 'gebruikers' personen die de zaak tenminste tien jaren in gebruik hebben. Lid 3 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 oorspronkelijke eigenaar.

3.7. Ingevolge artikel 3:200c BW BES geldt als voorwaarde voor toekenning aan de gebruikers dat deze een aanvaardbaar voorstel hebben gedaan tot ontwikkeling van de zaak. Indien toekenning aan de gebruikers niet mogelijk is, kan toekenning plaatsvinden aan de overheid of aan een stichting, die dan vervolgens (na ontwikkeling) die uitgifte van de grond aan de gebruikers op zich neemt, alles voor zover dat redelijk is. In dit geval speelt het voorstel tot ontwikkeling niet. Geen van de belanghebbenden bewoont of gebruikt de percelen en niemand heeft de wens uitgesproken om de percelen in de toekomst te bewonen of gebruiken. De bekende afstammelingen zijn eensgezind over de verkoop van de percelen aan Jonathan Asher Peiliker van wie verwacht wordt dat hij de percelen zal gaan ontwikkelen. Het OLB heeft geen bezwaar tegen de verkoop van de percelen aan deze partij. Indien de nieuwe eigenaar vervolgens tot ontwikkeling zal willen overgaan, is hij gebonden aan de daarvoor geldende regelgeving. De wens van verzoeker is dan ook niet onverenigbaar met artikel 3:200c BW BES. Een voorstel tot ontwikkeling in deze zaak is niet nodig.

Taxatie

3.8. Op 12 oktober 2018 zijn de percelen getaxeerd door een beëdigd taxateur. De marktwaarde van het eerste perceel is getaxeerd op US\$ 254.100,- en de marktwaarde van het tweede perceel op US\$ 187.950,-. De getaxeerde marktwaarde van de twee percelen samen betreft US\$ 442.050,-. Daarmee is een objectieve indicatie gekregen van de waarde van de onverdeelde boedels.

Tegeldemaking

3.9. Tegeldemaking van de percelen is een naar het zich laat aanzien geschikte en snel te verwezenlijken manier om de al 60 jaar durende onverdeeldheid van de percelen te beëindigen en de waarde daarvan te doen toekomen aan de daarvoor het meest in aanmerking komende personen, zijnde de verwanten van de oorspronkelijke eigenaar Antonius Marchena en zijn echtgenote Anna Perina Booi. De specifieke kenmerken van de percelen (onbebouwd, geen complicaties qua ruimtelijke ordening, eensgezindheid onder de verschenen afstammelingen) maken dit mogelijk.

Toepassing van artikel 3:200 BW BES

3.10. Gelet op de deelgerechtigdheid van de verschenen afstammelingen, althans de staken waartoe zij behoren, en de koopprijs van de percelen, kan niet worden geconcludeerd dat de aandelen van de deelgenoten in de percelen zeer gering zijn. Dit brengt mee dat toepassing kan worden gegeven aan de regeling van artikel 3:200a lid 3 BW BES: gedeeltelijke toedeling van de opbrengst van de percelen in het kader van een gewone verdeling en gedeeltelijke toekenning van ten behoeve van de gebruikers (hierna: de onbekende en niet-verschenen deelgenoten). Dit sluit aan op hetgeen namens verzoeker tijdens de mondelinge behandeling is bepleit.

Verdeling

3.11. Ingevolge artikel 3:174 lid 1 BW BES kan de rechter die ter zake van een

vordering tot verdeling bevoegd zou zijn of voor wie een zodanige vordering reeds aanhangig is, een deelgenoot op diens verzoek ten behoeve van de voldoening van een voor rekening van de gemeenschap komende schuld of om andere gewichtige redenen machtigen tot het te gelde maken van een gemeenschappelijk goed. Indien een deelgenoot voor wie een te verkopen goed een bijzondere waarde heeft, bereid is het goed tegen vergoeding van de geschatte waarde over te nemen, kan de voormelde rechter deze overneming bevelen.

3.12. In het kader van de verdeling op grond van artikel 3:200a lid 3 BW BES is tegeldemaking van de percelen passend en wenselijk. Verzoeker heeft verzocht om hem te belasten met de verkoop en levering van de percelen aan Jonathan Asher Peiliker voor een koopprijs van US\$ 400.000,- ten einde de opbrengst te kunnen verdelen onder de deelgenoten naar gelang van ieders gerechtigheid. Daarbij heeft hij voorgesteld dat op de koopsom een bedrag van US\$ 50.000,- door de notaris dient te worden ingehouden ter zekerheid van mogelijke geldelijke aanspraken van deelgenoten die niet in de verdeling zijn betrokken.

3.13. Het gerecht zal verzoeker, Romulo Antonius Hose Marchena (die behoort tot de staak Clovis) op de voet van artikel 3:174 BW BES machtigen tot verkoop (voor zover nog nodig aangezien de percelen in augustus 2020 door de afstammelingen van Antonius Marchena zijn verkocht aan de heer Jonathan Asher Peiliker voor US\$ 400.000,-) en overdracht van de percelen aan Jonathan Asher Peiliker of een door hem aan te wijzen derde voor US\$ 400.000,- kosten koper.

3.14. De netto-verkoopopbrengst zal gelijkelijk over de drie staken Aurelio, Fernando en Clovis moeten worden verdeeld. Vervolgens zal binnen elke staak naar rato van ieders gerechtigdheid nader moeten worden verdeeld. Daarbij zullen de afstammingsgegevens in de door burgerzaken opgestelde gezinssamenstelling (productie IV) en de afstammingsgegevens in de brieven van de ambtenaar van de dienst burgerlijke stand en bevolkingsregister van Aruba van 26 november 2014 en 12 juni 2019 (productie I en II) tot uitgangspunt moeten dienen. De notaris kan waar nodig aanvullingen en correcties aanbrengen.

Belangen van niet-verschenen deelgenoten

3.15. Ingevolge artikel 3:200a lid 4 BW BES kan de rechter bepalen dat in de procedure niet-verschenen deelgenoten aanspraak kunnen maken op een geldsom en wie daarvoor zekerheid stelt.

3.16. Ter waarborging van de aanspraken van de niet-verschenen deelgenoten zal bepaald worden dat een deel van de (netto-)verkoopopbrengst voor hen wordt gereserveerd. De termijn waarbinnen niet-verschenen deelgenoten aanspraak kunnen maken op een geldsom conform hun aandeel zal worden gesteld op vijf jaar na het in kracht van gewijsde gaan van deze beschikking. Blijven dergelijke aanspraken uit, dan zal het gereserveerde bedrag moeten worden verdeeld overeenkomstig de verdeling van de verkoopopbrengst als hiervoor onder 3.14. bedoeld.

Slotsom en kosten

3.17. Op grond van het voorgaande zal worden beslist als hierna omschreven. Na de beoogde overdracht is voor de percelen duidelijkheid ontstaan over de eigendomssituatie, een van de doelstellingen van de regeling van artikel 3:200a e.v. BW BES.

3.18. Verzoeker heeft een voorkeur uitgesproken voor (een notaris verbonden aan) notaris kantoor mr. Aniek H. Schouten aan wie de uitvoering van deze beschikking wordt opgedragen. Dienovereenkomstig zal worden beslist.

3.19. Zoals door verzoeker naar voren gebracht, zijn de werkzaamheden van mr. Kock verder gegaan dan louter de belangenbehartiging van verzoeker en dienden die werkzaamheden ook het belang van alle overige deelgenoten. Daarom zal worden bepaald dat mr. Kock de door hem ten behoeve van alle bekende deelgenoten gemaakte kosten kan opgeven aan de notaris. Uit de verkoopopbrengst dienen die kosten dan bij voorrang – tot een maximum van USD 7.500 – te worden betaald.

3.20. Over de overige reeds gemaakte en nog te maken kosten zal worden beslist als hierna vermeld.

3.21. De kosten van dit geding zullen worden gecompenseerd.

4. de beslissing

Het gerecht:

4.1. machtigt verzoeker Romulo Antonius Hose Marchena tot verkoop en levering door hem aan Jonathan Asher Peiliker of een door laatstgenoemde aan te wijzen derde, tegen een koopsom van in totaal US\$ 400.000,- kosten koper van de onroerende zaken gelegen te Playa Bonaire, respectievelijk kadastraal bekend afdeling 4, sectie D, nummer 581, groot 726 m² (erf) en afdeling 4, sectie D, nummer 582, groot 537m² (bouwterrein), welke percelen ten name staan van Antonius Marchena, alles ten overstaan van notaris mr. Aniek H. Schouten, haar opvolger of een door verzoeker en de koper gezamenlijk aan te wijzen andere notaris;

4.2. verdeelt de nalatenschappen van Antonius Marchena en Anna Perina Booi gedeeltelijk aldus dat uit de ontvangen koopsom door de notaris, na aftrek van:

- i. de door mr. Kock gemaakte kosten ten behoeve van alle deelgenoten verrichte werkzaamheden voor zover hij opgave van zijn honorarium doet aan de notaris, tot een maximum van US\$ 7.500,-, aan mr. Kock en of, voor zover die kosten al aan hem zijn betaald, aan degene die de kosten heeft betaald;
- ii. de kosten van openbare oproeping van de belanghebbenden en publicatie van deze beschikking als hieronder onder 4.4. bedoeld, te voldoen aan degene die die kosten heeft betaald;
- iii. (eventuele) verschuldigde achterstallige belastingen;
- iv. de kosten van de notaris gemoeid met de uitvoering van deze beschikking;

v. US\$ 50.000,- ter reservering als hierna onder 4.3. bedoeld; gelijkelijk over de drie staken Aurelio, Fernando en Clovis zal worden verdeeld, dus per staak 1/3 deel van het na bedoelde aftrek resterende bedrag, waarna de verdeling binnen elk van de drie staken zal plaatsvinden overeenkomstig ieders gerechtigheid zoals die uit de afstammingsgegevens in de door de Afdeling Burgerzaken i.o. van het Openbaar Lichaam Bonaire opgestelde gezinssamenstelling van 14 april 2021 en de brieven van de ambtenaar van de dienst burgerlijke stand en bevolkingsregister van Aruba van 26 november 2014 en 12 juni 2019 volgt, waar dat nodig mocht blijken door de notaris aangevuld en gecorrigeerd;

4.3. bepaalt dat het onder 3.2. onder v genoemde bedrag van US\$ 50.000,- door de notaris zal worden gehouden als zekerheid voor de geldelijke aanspraken van deelgenoten in de nalatenschappen van Antonius Marchena en Anna Perina Booi die niet in de sub 4.2. bedoelde verdeling zijn betrokken, met bepaling dat de aanspraken van de mogelijke overige deelgenoten, bekend of onbekend, opeisbaar worden op het tijdstip dat deze beschikking in kracht van gewijsde gaat en vervallen nadat vijf jaren zijn verstreken, na ommekomst van welke periode het eventueel resterende bedrag door de notaris zoveel mogelijk zal worden verdeeld overeenkomstig de verdeling onder 4.2.

4.4. bepaalt dat deze beschikking door toedoen van de griffier binnen twee weken na deze uitspraak openbaar bekend wordt gemaakt door publicatie in de Staatscourant, de Extra en het Antilliaans Dagblad en op de website van het Gemeenschappelijk Hof;

4.5. verklaart deze beschikking tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

4.6. wijst af het meer of anders verzochte;

4.7. compenseert de proceskosten aldus dat iedere partij de eigen kosten draagt.

Deze beschikking is gegeven door mr. P.E. de Kort, rechter, en uitgesproken door mr. J.R. Veerman op de openbare terechtzitting van 28 september 2022 in tegenwoordigheid van de griffier.