

beschikking

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

Zaaknummer: BON201900694

Datum uitspraak: 26 januari 2022

Beschikking met betrekking tot de onroerende zaak gelegen te

TRAS DI MONTAÑA (29.000 m2),
een grotendeels onbebouwd perceel te Bonaire,
kadastraal bekend afdeling 4, sectie A, nummer 8, groot 29.000 m2 (kunuku),
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 **Jan Boezem**; overleden, (...)’,

van:

Juan Maximi Hermano BOEZEM,

wonend te Aruba, hierna: *Juan*,

gemachtigde: mr. D.G. Kock,

met als in het geding verschenen partijen:

Ursula Alexandrina MELAAN-BOEZEM,

Alexander Macario BOEZEM,

beiden wonend te Bonaire, hierna: *Ursula en Alexander*,

gemachtigde: mr. M.G. van Dijk,

en

HET OPENBAAR LICHAAM BONAIRE,

te Bonaire, hierna: *het OLB*,

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

1. Het procesverloop

1.1. Het procesverloop blijkt uit:

- de beschikking van 24 februari 2021;
- het proces-verbaal van de comparitie van partijen 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,
- de brief van 2 juni 2021 met bijlagen van het OLB,
- de akte uitlating van 25 augustus 2021 van Juan,
- de akte uitlating van 25 augustus 2021 van Ursula en Alexander,
- de akte uitlating van 25 augustus 2021 van het OLB.

1.2. De beschikking en het proces-verbaal van de comparitie zijn gepubliceerd op de website van het gemeenschappelijk hof: www.gemhofvanjustitie.org/uitspraken/onverdeelde-boedels. Ook deze beschikking zal daarop worden geplaatst.

2. De verdere beoordeling

Ontvankelijkheid

2.1. Voor zover het OLB een beroep doet op niet-ontvankelijkheid, wordt dat gepasseerd aangezien het verschuldigde griffierecht tijdig is betaald. 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. Volgens Juan en volgens Ursula en Alexander behoort het perceel tot de onverdeelde nalatenschap van Jan Abedon Boezem en Barbara Apolonia Nicolaas. Het OLB betwist dat het perceel tot de nalatenschap behoort. Volgens het OLB is het OLB de eigenaar, 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. Zowel Juan en Ursula en Alexander als het OLB hebben zich beroepen op de schriftelijke inzage van het perceel waarop onder meer vermeld staat dat het perceel ten name staat van 'Eigenaar Onbekend' (zie r.o. 2.8 van de tussenbeschikking van 24 februari 2021 voor de exacte vermelding voor zover relevant).

2.3. Tijdens de comparitie van partijen heeft het Kadaster als informant aan de hand van producties (waaronder de perceelskaart en het verwijzingsregister) een toelichting gegeven op de schriftelijke inzage van het perceel en meer specifiek op de tenaamstelling 'Eigenaar Onbekend' (zie het proces-verbaal van de comparitie van partijen van 19 mei 2021).

2.4. Het Kadaster heeft toegelicht dat Bonaire in de periode 1970 tot 1980 is gekadastreerd. Uit de perceelskaart blijkt volgens die toelichting dat het perceel destijds is geregistreerd als eigendomsgrond. Jan Boezem (overleden) staat als 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 Jan Boezem eigenaar is geworden en die dus niet heeft kunnen registeren. Dit is de reden waarom op de inzage staat ten name van 'Eigenaar Onbekend'.

2.5. Het Kadaster heeft 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.

2.6. Na de toelichting van het Kadaster stellen zowel Juan als Ursula en Alexander zich (primair) op het standpunt dat Jan Boezem destijds, evenals alle andere concessie- en vergunninghouders destijds, op basis van de Verordening eigenaar is geworden van het perceel. De Verordening is volgens hen de titel van aankomst.

2.7. Volgens het OLB is Jan Boezem destijds geen eigenaar geworden van het perceel. Niet gebleken is hij destijds heeft voldaan aan de vereisten van de Verordening en bovendien is er geen (notariële) akte, terwijl die wel vereist is voor eigendomsoverdracht. Eventueel destijds niet ingeroepen rechten zijn volgens het OLB inmiddels verwerkt.

2.8. 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 stukken van de Koloniale Raad.

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 Afdelingen zich vereenigen met het streven een einde te maken aan den sinds lang zwevende 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*

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

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

*eigendomsrecht bij verordening de meest geëigende weg voorkomen om de zaak in het reine te brengen.*³

2.9. 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 wijziging⁶ 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 onder de bepaling van het onderhavige ontwerp zouden vallen en als eigendom zouden behooren 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 even sprake leek te zijn, is niet gebleken.

2.10. Het gerecht leidt uit het bovenstaande af dat alle concessie- en

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).

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

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

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 afdeelingen 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.

2.11. Het Kadaster heeft toegelicht dat er ook een verwijzingsregister werd bijgehouden. Dat is de koppeling tussen het oude systeem (registratie van meetbrieven) met het nieuwe systeem (de kadastrering). Voor wat betreft het onderhavige perceel is daarin de verwijzing naar de Verordening (PB 1924, 69) en naar een oorspronkelijke concessie (417) opgenomen. Die verwijzing acht het gerecht voldoende om vast te stellen dat in het geval van (de rechtsopvolgers onder algemene titel van de in 1914 overleden) concessiehouder Jan Boezem aan de voorwaarden van de Verordening werd voldaan en dat door (de rechtsopvolgers van) Jan Boezem de eigendom van het perceel is verkregen.

2.12. Bij het voorgaande merkt het gerecht nog op dat er geen aanwijzingen zijn gesteld of gebleken dat, in weerwil van hetgeen hiervoor is overwogen, in het geval van het perceel van (de rechtsopvolgers van) Jan Boezem niet voldaan was aan de eis gesteld in de Verordening. Ook door het OLB zijn geen nadere bijzonderheden verstrekt over bijvoorbeeld het jaar waarin de concessie door een zijner rechtsvoorgangers is verstrekt.

Verjaring

2.13. Aan de (meer) subsidiaire standpunten over de eigendomsvraag komt het gerecht niet toe.

Regeling inzake langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen

2.14 Zoals uit het voorgaande volgt, behoort de onroerende zaak tot de nalatenschap van Jan Boezem. De onroerende zaak moet worden aangemerkt als een langdurig onverdeelde gemeenschap als bedoeld in artikel 3:200a e.v. BW BES.

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

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

2.15. 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.

2.16. Ursula en Alexander wensen als gebruiker te worden aangemerkt.

2.17. De rechter kan de onroerende zaak in eigendom toekennen aan de gebruiker(s). Ingevolge artikel 3:200c BW BES geldt als voorwaarde voor toekenning aan de gebruiker(s) 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 het bestuurscollege van het openbaar lichaam waarin de zaak is gelegen. 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.

2.18. De beantwoording van de vraag wie als gebruikers in de zin van artikel 3:200b BW BES worden aangemerkt wordt aangehouden. Het gerecht zal de zaak verwijzen naar de rolzitting van 30 maart 2022, zodat alle (mogelijke) belanghebbenden conform de specifieke wettelijke vereisten genoemd in artikel 3:200f BW BES kunnen worden opgeroepen. De oproeping door publicatie in veel gelezen dagbladen heeft reeds plaatsgevonden, maar de oproeping in de Staatscourant nog niet.

3. De beslissing

Het gerecht:

1. verwijst de zaak naar de rolzitting van 30 maart 2022 om 09.10 uur voor indiening verweerschrift door belanghebbenden,
2. gelast een openbare oproeping tegen die rolzitting van belanghebbenden door de griffier door publicatie in de Staatscourant,
3. houdt iedere verdere beslissing aan.

Deze beschikking is gegeven door mr. P.E. de Kort, rechter, en uitgesproken op de openbare terechtzitting van 26 januari 2022 door de rolrechter, die deze beschikking tekent.