

Gerecht in Eerste Aanleg van Bonaire
Datum: 25 augustus 2021
Zaaknummer: BON202000193

Akte uitlating

van mr. ir. T.L.H. Peeters Msc

het **OPENBAAR LICHAAM BONAIRE**, (hierna te noemen: "**OLB**")

Gerequesteerde,
Gemachtigde: mr. ir. T.L.H. Peeters Msc

tegen:

SEGUNDA RUBIA FINIES
MARIA CATHARINA FINIES,
CRESELDA MIGNA FINIES,
ALTAGRACIA ERMA FINIES,
VIRMA CRUSILLA FINIES,
VIRGILIO HUBERT FINIES,
GRETA FILOMENA FINIES,
BEATRICE AURORA LUCINA FINIES, (hierna te noemen: "**Finies**")

Verzoekers,
Gemachtigde: mr. A.T.C. Nicolaas

Met als derde-belanghebbende:

EDWIN HILARIO FINIES, (hierna te noemen: "**Edwin**")

Derde-belanghebbende,
Gemachtigde: mr. E.J. Winkel

1. Inleiding

- 1.1 Bij tussenbeschikking d.d. 25 november 2020 heeft uw Gerecht een oproeping en zitting gelast die (na verschillende malen te zijn uitgesteld) op 21 mei 2021 heeft plaatsgevonden en waarvan proces-verbaal is opgemaakt.
- 1.2 Het OLB heeft conform de gang van zaken tijdens de zitting bij brief d.d. 2 juni 2021 de bij haar bekende stukken overgelegd. Op de rolzitting d.d. 23 juni 2021 heeft verzoeker bij akte een antwoord gegeven op de in het proces-verbaal opgenomen en door de rechter na de zitting aangevulde vragen.
- 1.3 Het OLB laat zich door middel van deze akte uit over die vragen en de aan het OLB gestelde vragen en zal in het kader daarvan eerst stilstaan bij de kwestie omtrent het vermeend eigendom van de oorspronkelijk rechthebbende (paragraaf 2) waarbij ondermeer zal worden ingegaan op de vermeende verjaring, de afstamming en de betekenis van de kadastrale registratie. Hieruit volgt dat het perceel geen onderdeel is van de nalatenschap, waardoor aan de toepassing van artikel 3:200a BW en verder niet zal worden toegekomen.
- 1.4 In paragraaf 3 zal desondanks subsidiair worden ingegaan op de eventuele toepassing van artikel 3:200a BW in het licht van de gestelde vragen. In paragraaf 4 zullen de antwoorden op de gestelde vragen worden samengevat.

2. Eigendom vermeend oorspronkelijk rechthebbende

- 2.1 Zoals tijdens de mondelinge behandeling bleek heeft Uw Gerecht wat het OLB betreft de in deze en de andere zaken te volgen stappen goed in beeld. Het Gerecht dient daarbij eerst na te gaan of door verzoekers voldoende gesteld en bewezen is om af te wijken van het in artikel 5:24 BW neergelegde uitgangspunt dat het OLB eigenaar is van onroerende zaken die geen eigenaar hebben.
- 2.2 Aangezien de procedure een combinatie is van een verzoekschrift conform de dagvaardingsprocedure (ER, dit met betrekking tot de verjaring) en een verzoekschriftprocedure (EJ, dit met betrekking tot de toepassing van 3:200a BW), zal twee maal griffierecht moeten worden geheven, gerelateerd aan de waarde van het perceel. Het OLB verzoekt uw Gerecht op de betaling daarvan toe te zien en de informatie daarover te

verstrekken, op straffe van niet-ontvankelijkheid van de eiser/verzoeker. Dit zoals reeds tijdens de zitting aan de orde gesteld.

2.3 Bij de toetsing van de vraag of de vermeend oorspronkelijk rechthebbende eigenaar was, dienen de volgende vragen bevestigend te worden beantwoord:

(1) Beantwoorden van de vraag of het perceel onderdeel is van de nalatenschap (omdat de vermeend oorspronkelijk rechthebbende eigenaar was op grond van een geldige titel), dit door na te gaan of:

- a. voldaan is aan de vereisten van 3:89 BW BES (een notariële leveringsakte gevolg door inschrijving in de openbare registers); of;
- b. voldaan is aan de vereisten ten tijde van de vermeende verkrijging van het eigendom door de vermeend oorspronkelijk rechthebbende conform artikel 671 en artikel 671 van het BW van 1838 (een (notariële, in ieder geval na 1943) akte en overschrijving daarvan in de openbare registers);

NOOT: hoewel uw Gerecht meent dat mogelijk waarde toekomt aan een 'aantekening' in de openbare registers, heeft dat wat het OLB betreft geenerlei waarde. Het OLB zal dat hierna nader toelichten.

(2) Beantwoorden van de vraag of het perceel onderdeel is van de nalatenschap (omdat de vermeend oorspronkelijk rechthebbende eigenaar is geworden door verjaring), dit door na te gaan of:

- a. sprake is van houderschap door de vermeend oorspronkelijk rechthebbende (dit door na te gaan of de vermeend oorspronkelijk rechthebbende de feitelijke macht uitoefende over het perceel); en;
- b. sprake is van bezit door de vermeend oorspronkelijk rechthebbende (dit door na te gaan of sprake was van uitoefening van feitelijk macht en de pretentie rechthebbende te zijn); en;

NOOT: naar de mening van het OLB is op basis van de Courtar-jurisprudentie en de recente bevestiging daarvan geen sprake van bezit van overheidsgronden.

- c. sprake is van verkrijgende dan wel bevrijdende verjaring door de vermeend oorspronkelijk rechthebbende dan wel zijn rechtsopvolgers onder algemene titel (door een onafgebroken bezit gedurende de geldende termijnen).

NOOT: naar de mening van het OLB lijkt uitgesloten dat een deelgenoot in een nalatenschap het bezit voortzet nadat de erflater overleden is¹. Dat betekent dat de verjaring dient te zijn voltooid voor het overlijden van de vermeend

¹ Dit door toepassing van GhvJ 7 april 2020, ECLI:NL:OGHACMB:2020:71, r.o.v. 4.3, waarbij gebruik door een deelgenoot slechts als houderschap kwalificeert.

oorspronkelijk rechthebbende.

Geen eigendom door verjaring

- 2.4 Verzoeker stelt niet dat Pedro Francisco Tjietjie ("Tjietjie") eigenaar was van het perceel. Dat betekent dat aan verzoeker geen eigendomsrecht kan toekomen op grond van enig aandeel in de onverdeelde nalatenschap, omdat het perceel daar gewoonweg geen onderdeel van uitmaakte (nemo tenetur-beginsel). Overigens is van eigendom van Tjietjie geen sprake gelet op het voorgaande stappenplan en de hiernavolgende nadere toelichting.
- 2.5 Verzoeker stelt een zelfstandig beroep op verjaring te kunnen doen omdat een van de vermeende nazaten van Tjietjie, de heer Juan Francolino Finies ("Juan") sinds 1964 gebruiker en bezitter stelt te zijn. Dit standpunt is tegenstrijdig. Immers, verzoeker geeft aan dat het perceel eigendom zou zijn van Tjietjie, waardoor hij wist dat het perceel van een ander was en dus geen sprake kan zijn van bezit. Dat betekent dat het beroep op eigendomsverkrijging door verjaring dient te worden afgewezen.
- 2.6 Daarnaast is het nog maar de vraag of Juan een afstammeling was van Tjietjie. Verzoeker stelt daarvoor zonder nadere toelichting dat Tjietjie Finies zou zijn. Het OLB betwist dat.
- 2.7 Bovendien bepaalt artikel 3:200a lid 5 BW BES "*Een bezitter die wist of behoorde te weten dat de onroerende zaak deel uitmaakt van een langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap als in deze afdeling bedoeld, kan die zaak niet door verjaring verkrijgen*".
- 2.8 De vordering tot eigendomsverkrijging door verjaring dient dan ook sowieso te worden afgewezen.

Betalen belasting niet van belang

- 2.9 In dit kader moet worden opgemerkt dat het betalen van belasting niet als een bezitsdaad kwalificeert². Ook recentelijk heeft het Gerecht in Aruba dit bevestigd³.

Courtar: houderschap is geen bezit

² GEA Curacao 16 april 2012, ECLI:NL:OGEAC:2012:BW4826, r.o.v. 4.7 en 4.8. Zie ook Mr. dr. P. Klik, *Verkrijgende verjaring van grond en de invulling van de begrippen 'bezit' en 'houderschap' in de lokale rechtspraak*, CJB 2018/4.

³ GEA Aruba 14 september 2016, ECLI:NL:OGEAA:2016:62, r.o.v. 5.11.

- 2.10 Daarnaast wordt met klem gewezen op de Courtar-jurisprudentie waaruit volgt dat gebruikers van grond zich niet als bezitter mogen beschouwen⁴.

Geen betekenis kadastrale aantekening

- 2.11 Ook de 'aantekening' in de kadastrale registratie zegt wat het OLB betreft helemaal niets. Uit Boek 3 BW BES volgt dat voor de inschrijvingen van registergoederen een negatief stelsel geldt.
- 2.12 Dit negatieve stelsel houdt in dat de bewaarder van de registers niet bevoegd is om een onderzoek in te stellen naar de juistheid van de feiten die in de hem aangeboden stukken vermeld staan en dat een door de bewaarder bewerkstelligde inschrijving wel een voorwaarde kan zijn voor het intreden van een rechtsgevolg, maar dat de inschrijving niet de enige voorwaarde voor het intreden van dat rechtsgevolg is⁵.
- 2.13 Uit het negatieve stelsel volgt dat degene die de registers raadpleegt er niet op mag vertrouwen dat de in de registers weergegeven rechtstoestand inderdaad de juridische situatie weergeeft⁶. Dit wordt ook in de rechtspraak bevestigd. Een inschrijving scheidt dus geen recht, zelfs niet ten aanzien van derden die op de inschrijving afaan⁷. Ongeacht de inschrijving van een feit, blijft het dus altijd de vraag of aan de wettelijke eisen voor een bepaald rechtsgevolg - dat met de inschrijving beoogd wordt - voldaan is⁸. Dat betekent dat als er geen (notariële) akte is, er geen sprake kan zijn van eigendom.
- 2.14 De gemachtigde van Verzoeker heeft – in tegenstelling tot de kwestie Boezem – geen enkele moeite gedaan om aan te tonen dat verzoeker, dan wel Tjetjie in dezelfde positie zou verkeren als in de zaak Boezem. Er is ook niet (onderbouwd) gesteld dat Verzoeker dan wel Tjetjie gedurende meer dan 30 jaar concessiehouder zou zijn, waardoor mogelijk een beroep zou kunnen worden gedaan op de Verordening PB 1924/69 ("**Verordening**"). OLB betwist dat bij gebrek aan wetenschap, waardoor de in de akte van Verzoeker opgenomen redeneerlijn over de toepassing van de Verordening niet aan de orde is.

⁴ GhvJ 29 augustus 2008 en 6 maart 2009, AR 3/06 – H 332/07; HR 24 december 2010: ECLI:NL:HR:2010:BO2422; GhvJ 28 februari 2014, AR 139/2010, ECLI:NL:OGHACMB:2014:18 en zie ook GhvJ 13 augustus 2013, KG 53752 – H 228/12, ECLI:NL:OGHACMB:2013:18.

⁵ T&C Boek 3 afdeling 2.

⁶ W.M. Kleyn, 'De positie van degene die afaan op de gegevens van de openbare registers', Juridische berichten voor het Notariaat 2006/32, p. 2.

⁷ T&C Boek 3 afdeling 2.

⁸ T&C Boek 3, artikel 22.

Toepassing Verordening

- 2.15 Met betrekking tot de toepassing van de Verordening wenst het OLB (ten overvloede) het volgende op te merken. Zoals de heer Holder van het kadaster heeft aangegeven werd de Verordening toegepast doordat belanghebbenden met een concessie die aan de voorwaarden voldeed, zich bij een notaris meldden en dat de notaris vaststelde of aan de toepassing van de voorwaarden van de Verordening was voldaan, waarnaar dit in een notariële akte werd verwerkt die de grondslag vormde voor de registratie van het eigendom.
- 2.16 Voor concessiehouders of gebruikers die zich niet meldden of die niet aan de voorwaarden voldeden, kon gerechtigdheid tot het eigendom niet worden vastgesteld. Deze concessiehouders of gebruikers kregen geen (gevalideerde) aanspraak tot eigendom, waardoor in de kadastrale registratie de correcte vermelding 'eigendom onbekend' is gehandhaafd.
- 2.17 Op deze manier werd voorkomen dat concessiehouders of gebruikers (die anders dan op grond van een concessie, bijvoorbeeld door illegaal of gedoogd gebruik) of die minder dan 30 jaar een concessie hadden op het moment van publicatie van de Verordening ten onrechte een aanspraak konden maken op eigendom.
- 2.18 Dat betekent dat dergelijke concessiehouders of (illegale) gebruikers geen gebruik hebben gemaakt of hebben kunnen maken van een eventueel aan hen toekomend recht om het eigendom op grond van de Verordening te claimen. In die gevallen is dus hetzij sprake van het feit dat ze niet aan de criteria van de Verordening voldeden (geen concessiehouder en/of geen concessiehouder gedurende meer dan 30 jaar) hetzij van rechtsverwerking omdat ze geen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid aanspraak te maken op toepassing van de Verordening.
- 2.19 Verzoeker heeft niet gesteld en al zeker niet aangetoond (het OLB betwist dit mede omdat dan wel actie zou zijn genomen door een eventuele gerechtigde) dat Verzoeker dan wel Tjietjie aan alle voorwaarden voor toepassing van de Verordening hebben voldaan. Het is in ieder geval duidelijk dat hetzij geen recht op de Verordening bestond dan wel dat een eventueel recht niet is ingeroepen, maar is verwerkt. Dat kan in beide gevallen niet leiden tot eigendomsverrijking en ook niet van bezit.

- 2.20 De conclusie is dan ook dat de Verordening geen toepassing vindt en op basis daarvan geen eigendom is ontstaan. Daarnaast geldt nog het volgende.

Vragen over afstamming

- 2.21 Daarnaast roept de gestelde afstamming vragen op. De aantekening in het kadaster spreekt van Tjietjie. Zelfs als zou worden aangenomen dat hiermee Finies zou zijn bedoeld, dan zijn Verzoekers geen kinderen van Finies, maar van de zoon van Finies, Johannes Benedictus Finies ("**Benedictus**"). Ook al stellen Verzoekers dat Finies het perceel aan Benedictus zou hebben overgedragen, dat blijkt niet uit de bij het verzoekschrift gevoegde productie 3. Dat betekent dat niet kan worden uitgesloten dat de broer van Benedictus, Faustinus Finies ("**Faustinus**"), ook rechten kan doen geleden en ook zijn kinderen, kleinkinderen etc..
- 2.22 Verzoeker is dus ten eerste geen deelgenoot in de nalatenschap van Tjietjie en ten tweede geen enig deelgenoot in de nalatenschap van Finies en kan dus ook geen uitsluitende rechten doen gelden op het perceel.

Conclusie

- 2.23 Het beroep van verzoeker op verkrijging van het eigendom van het perceel door verjaring dient te worden afgewezen, omdat verzoeker geen eigenaar en geen bezitter was en kon zijn en dit in strijd is met artikel 3:200a lid 5 BW. Het doet er daarom niet zoveel toe dat ook de vermeend oorspronkelijk rechthebbende geen eigenaar kan zijn van het perceel. Door dit alles wordt niet toegekomen aan de vraag of aanspraken kunnen ontstaan van deelgenoten in een onverdeelde gemeenschap, omdat het perceel geen onderdeel uitmaakt van die gemeenschap.

3. Onverdeelde gemeenschap

- 3.1 Voor een toepassing van artikel 3:200a BW en verder dient komen vast te staan dat de verzoeker gebruiker is van het gehele perceel en dat aanvaardbare voorstellen zijn gedaan voor de ontwikkeling van het perceel (artikel 3:200c BW).
- 3.2 Ten eerste is Verzoeker geen gebruiker van het perceel. Het terrein is braakliggende grond en is niet in gebruik.
- 3.3 Daarnaast zijn geen voorstellen gedaan tot ontwikkeling. Verzoeker meent te kunnen volstaan

met het aangeven dat hij het perceel wenst te verkopen aan een derde (de naam en financiële gegoedheid is niet bekend gemaakt) om daarmee zichzelf te verrijken.

- 3.4 Als gevolg hiervan kan artikel 3:200a BW geen toepassing vinden omdat niet aan de daarin gestelde criteria is voldaan. De regeling heeft ten doel terreinen in onverdeelde nalatenschappen toe te wijzen voor gebruik. Dat gebruik moet concreet en haalbaar zijn en het is niet voldoende met vage plannen een speculatieobject in eigendom te verkrijgen waarmee men zich kan verrijken.
- 3.5 Het OLB heeft een schreeuwend tekort aan terreinen voor sociale woningbouw en dit terrein zou daarvoor zeer geschikt zijn. Het OLB heeft er dan ook belang bij dat de vordering wordt afgewezen en dat het eigendom van het terrein door het OLB wordt bevestigd.

4. Antwoord op de vragen

Vraag 1: plannen/wensen met betrekking tot het terrein

- 4.1 Zoals in paragraaf 3 aangegeven zijn de plannen niet concreet, niet onderbouwd en is de vraag of de plannen haalbaar zijn en daadwerkelijk leiden tot het gebruik. Ook hierdoor is niet aan de criteria voor toepassing van artikel 3:200c BW voldaan.
- 4.2 Het OLB kan zich in deze vorm van zelfverrijking niet vinden en is van mening dat het perceel beschikbaar moet komen voor gebruik in het algemeen belang om de noodzakelijke realisatie van sociale woningbouw vorm te kunnen geven. Derhalve dient het eigendom van het OLB bevestigd te worden, dan wel dient het perceel met toepassing van artikel 3:200d BW aan het OLB te geschieden.

Vraag 2: toewijzing aan het OLB

- 4.3 Het OLB neemt notie van het feit dat Verzoeker geen bezwaar heeft tegen toewijzing aan het OLB.

Vraag 3: Interesse Edwin

- 4.4 Zoals hiervoor aangegeven heeft het OLB dringend behoefte aan het perceel voor de realisatie van sociale woningbouw. Dat belang dient te prevaleren boven het belang van Edwin.

Vraag 4: Interesse OLB

- 4.5 Zoals hiervoor aangegeven heeft het OLB dringend behoefte aan het perceel voor de realisatie van sociale woningbouw.

Vraag 5: Toelichting kadaster

- 4.6 Zoals in de voorgaande paragrafen toegelicht leidt de toelichting van de heer Holder niet tot een ander standpunt, maar het OLB ziet daarin juist de bevestiging dat geen geslaagd beroep op de Verordening kon of is gedaan, waardoor Verzoeker zijn rechten heeft verwerkt om daar een beroep op te doen (voor zover Verzoeker al aan de criteria voor toepassing van de Verordening zou voldoen, hetgeen wordt betwist).

Vraag 6: verhouding 5:24 met 3:200a BW

- 4.7 In lijn met de Courtar-jurisprudentie was en is het niet ongebruikelijk dat het OLB gebruik van aan haar toebehorende gronden gedooft. Dat kan en zal echter niet leiden tot prijsgeven van die gronden. Artikel 5:24 BW geeft het wettelijk uitgangspunt dat die gronden 'gewoon' aan het OLB toebehoren. Artikel 3:200a BW is daar niet mee in strijd en heeft niet ten doel die rechten te beperken. Zoals hiervoor genoegzaam is toegelicht komt men immers aan de toepassing van artikel 3:200a BW niet toe indien het eigendom bij het OLB berust.
- 4.8 Zeker in situaties waarbij sprake is van ongebruikte en vaak omvangrijke percelen die alleen dreigen te worden aangewend voor persoonlijk gewin, is het OLB van mening dat het algemeen belang moet blijven prevaleren en dat bevestigd dient te worden dat het OLB eigenaar is van die gronden zodat ze ten behoeve van het openbaar belang kunnen worden ingezet.

5. Conclusie

- 5.1 Verzoeker kan op grond van het voorgaande geen rechten jegens het perceel doen gelden en al zijn vorderingen dienen dan ook te worden afgewezen.

Bonaire, 25 augustus 2021



Mr. ir. T.L.H. Peeters Msc
Gemachtigde

BON202000193
Gerecht in Eerste
Aanleg van Bonaire
rolzitting 25 augustus 2021

Akte

inzake

Segunda Rubia Finies,
María Catharina Finies,
Creselda Migna Finies,
Altagracia Erma Finies,
Virma Crusilla Finies,
Virgilio Hubert Finies,
Greta Filomena Finies,
Beatrice Aurora Lucina Finies,
Verzoekers,
gemachtigde: mr. A.T.C. Nicolaas

belanghebbenden:

Het Openbaar Lichaam Bonaire
gemachtigde: mr. T.L.H. Peeters

en

Edwin Hilario Finies
gemachtigde: mr. E.J. Winkel

Edelachtbare,

1. Edwin is opgedragen zich bij akte uit te laten over: 1) hoe hij kijkt tegen een eventuele afdoening van de zaak door middel van tegeldemaking van het terrein door bijvoorbeeld koop door het OLB of een woningstichting en 2) in hoeverre de door Holder gegeven toelichting aanleiding tot aanpassing of aanvulling geeft met betrekking tot de eigendomsvraag (dus of het OLB al dan niet eigenaar is van het perceel).
2. Met betrekking tot de eerste vraag antwoord Edwin die bevestigend. Als een mogelijke uitkomst van deze procedure zal Edwin belang stellen aan tegeldemaking van het terrein aan het OLB of een woningstichting.
3. Ten aanzien van de tweede vraag het navolgende.

2. De heer Holder heeft tijdens zijn toelichting het bestaan van het Publicatieblad nr 69 van 1924 bevestigd en dat dit de basis is voor de erkenning van het eigendom van terreinen die toen in concessie waren gegeven.
3. Uit de door de gemachtigde van het OLB in het geding gebrachte documentatie d.d. 2 juni jl. wordt bevestigd dat er geen nader publicatieblad bestaat, althans hebben zij dit niet kunnen vinden, dat in zou houden een voorwaarde dat binnen drie maanden er een (notariële) registratie met betrekking tot het onroerend goed moest plaatsvinden, wat een stelling was die het OLB had opgeworpen. Derhalve staat dus vast dat een dergelijke voorwaarde niet bestaat.
4. De raadsman van het OLB heeft de parlementaire stukken in het geding gebracht, doch ook daarin staat niets over de vaststelling van een dergelijke voorwaarde. Wat wel van wezenlijk belang is, is het feit dat in deze stukken wordt aangegeven dat nu de concessies worden erkend als eigendom, zal worden overgegaan het opleggen van grondbelasting op deze percelen.
5. En dit is ook gebeurd met betrekking tot het bewuste perceel, kadastraal bekend als afdeling 2, sectie B, nummer 543. Men heeft dus de jaarlijkse huur (concessie was gelijk te stellen met huur, hetgeen de heer Holder ook heeft bevestigd) zodat het feit dat de overheid vervolgens grondbelasting heeft geheven over deze gronden ook een erkenning is dat deze eigendom zijn van de rechthebbende. Immers alleen op eigendom wordt grondbelasting geheven.
6. Zowel uit de heffing maar natuurlijk -en nog belangrijker- de tekst van het Publicatieblad 1924, 69 zelf blijkt de erkenning van het eigendom. Deze laatste erkenning is zonder enige beperking en/of voorwaarde.
7. De heer Holder heeft ook uitgelegd waarom op een schriftelijke inzage van het Kadaster vermeld staat 'eigenaar onbekend'. Dit is een administratieve vermelding voor het feit dat er geen notariële akte van aankomst bestaat.
8. Dit is ook niet bevreedend, ten eerste omdat er hier geen sprake is van een notariële akte van levering doch van het erkennen van eigendom krachtens de wet (Publicatieblad 1924, 69). Daarom bestaat geen notariële akte van aankomst. Net als wanneer sprake is van een verkrijging krachtens verjaring bestaat ook geen notariële akte van aankomst. Dit betekent evenwel niet dat de verkrijger niet het eigendom heeft verkregen krachtens verjaring.
9. Verder heeft de heer Holder ook uitgelegd dat er toen ter tijd geen notaris op Bonaire gevestigd was. Daarom dat tot de dag van vandaag een groot aantal terreinen op Bonaire nog steeds met 'eigenaar onbekend' vermeld staan bij het Kadaster. Echter een administratieve kwalificatie van het Kadaster ontnemt aan de burger geen rechten, zeker niet op diens eigendom. Het Kadaster kent geen eigendom toe, noch ontnemt die.
10. Opmerkelijk is dat percelen die aan het OLB toebehoren als eigenaar het OLB als eigenaar vermeld hebben en niet 'eigenaar onbekend'. Anders zou het OLB toch de eigenaar kennen? (!)

11. Door de wettelijke erkenning van eigendom en ook meer dan 100 jaar lang Finies erkennen als eigenaar maken dat Finies eigenaar is van het perceel. Immers zelfs indien Finies niet al ruim voor zijn overlijden in 1908 eigenaar zou zijn geworden -wat dus wel het geval is- zou hij dat vervolgens door verjaring hoe dan ook hebben verkregen. Tot aan deze gerechtelijke procedure toe gedroegen zowel Finies als OLB jegens elkander alsof Finies de eigenaar was, wat immers het vereiste is van een geldige verkrijging krachtens verjaring.
12. De verklaringen en documentatie van Holder hebben verder ook enig bestaande twijfel weggenomen dat Finies steeds als rechthebbende is aangemerkt over het betrokken terrein. Immers het OLB zelf (!) heeft steeds de naam van Finies op alle kaarten ingevuld als rechthebbende. Dit moet verder ook geen punt van discussie zijn in de onderhavige juridische strijd omdat het standpunt van het OLB was dat Finies niimmer eigenaar is geworden van het perceel en dat daarom het OLB de eigenaar is, niet dat een ander (dan het OLB) de eigenaar zou zijn. Dit staat in deze procedure daarom ook vast.
13. Daarnaast hebben de erven van Finies al die jaren ook steeds zelf en alleen de belastingen betaald. Edwin heeft daarom recht en belang bij de door hem ingestelde vordering.

Waarvan akte!

Bonaire, 25 augustus 2021

Namens Edwin Finies,
de gemachtigde



Mr. Edward J. Winkel



NICOLAAS & PARTNERS LAW

Nemo censetur ignorare legem

mr. A.T.C. Nicolaas
Kantoor #: 00660-7171210
anicolaas@nicolaaspartnerslaw.com

mr. R.E. Martis
Mobiel #: 005999-6688796
Remadvocaat@gmail.com

Kaya Nikboko Zuid # 49
Kralendijk
Bonaire CN

Gerecht in Eerste Aanleg van Bonaire,
Sint Eustatius en Saba
Zittingsplaats Bonaire
Zaaknummer: BON202000193

AKTE VAN UITLATING

van mr. A.T.C. Nicolaas

inzake

**SEGUNDA RUBIA FINIES,
MARIA CATHARINA FINIES,
CRESELDA MIGNA FINIES
ALTAGRACIA ERMA FINIES,
VIRMA CRUSILLA FINIES,
VIRGILIO HUBERT FINIES,
GRETA FILOMENA FINIES,
BEATRICE AURORA LUCINA FINIES,,**
verzoekers,
gemachtigde: mr. A.T.C. Nicolaas

met als belanghebbenden:

HET OPENBAAR LICHAAM BONAIRE,
gevestigd en kantoorhoudende te Bonaire CN,
gemachtigde: mr. M. Valdink en mr. T.L.H. Peeters

en

EDWIN HILARIO FINIES
wonende te Curaçao,
gemachtigde: mr. E.J. Winkel

Inleiding

1. Op **19 mei 2021** heeft de mondelinge behandeling van de zaak met betrekking tot de onroerende zaak te RINCON (27.750 m²) te Bonaire, kadastraal bekend als afdeling 2, sectie B, nummer 543, groot 27.750 m² (kunuku), hierna verder te noemen: het "**terrein**", plaatsgevonden.
2. De mondelinge behandeling betrof een regiezitting, waarbij de planning van de zaak aan de orde is gekomen. Deze zaak werd niet inhoudelijk behandeld.
3. Uw Gerecht heeft de zaak verder verwezen naar de rol van **23 juni 2020** voor het nemen van een akte aan de zijde van partijen. Daarin heeft Uw Gerecht drietal (3) vragen aan verzoekers gesteld die in deze akte door verzoekers worden beantwoord.

Inhoud

4. In het navolgende zullen verzoekers ingaan op de door Uw Gerecht aan hem gestelde vragen.

Vragen

5. **Vraag 1.**
Wat zijn de plannen/wensen van de verzoekende partij met het terrein?
6. Verzoekers wensen het terrein aan een derde-geïnteresseerde te verkopen, die dan het terrein zal moeten ontwikkelen.
7. **Vraag 2.**
Zou de verzoekende partij – gesteld dat een mogelijke uitkomst van deze procedure zou zijn – belang stellen in tegeldemaking van het terrein door bijvoorbeeld koop door het OLB of een woningstichting (vergelijk de beschikkingen over de Curaçaose boedel 'New Orleans' op www.gemhofvanjustitie.org onder uitspraken / oude boedels)?
8. Indien het terrein aan verzoekers wordt toegekend overwegen verzoekers om het terrein aan het OLB of een woningstichting te verkopen.
9. **Vraag 3.**
In hoeverre geeft de door Holder gegeven toelichting u aanleiding of aanvulling van uw standpunt over de vraag of het OLB al dan niet als eigenaar moet worden aangemerkt?
10. Op grond van artikel 1 van de Verordening van den 10den December 1923 tot regeling van de rechten met betrekking tot onroerende goederen, die bij wijze van concessie of vergunning op Aruba en Bonaire zijn uitgegeven (PB. 1924, no. 69), verder aan te duiden als: de "**Verordening**", worden de onroerende goederen die, bij de inwerkingtreding van de 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.

11. Op grond van artikel 5:24 BW BES is het OLB van rechtswege eigenaar van alle onroerende zaken op Bonaire die geen andere eigenaar hebben. Voorafgaand aan de staatkundige hervorming van 2010, kende het voormalige Burgerlijk Wetboek van de Nederlandse Antillen met artikel 572 (oud) en artikel 5:24 (nieuw) op vergelijkbare wijze het eigendom van grond zonder (andere) eigenaar toe aan de overheid.
12. Nu de koloniale Gouvernement erkend heeft dat de concessie- of vergunninghouder eigenaar is (geworden) van het terrein welk hij/zij voor méér dan 30 jaar in gebruik heeft, kan het OLB naar standpunt van verzoeker geen beroep (méér) doen op artikel 5:24 BW BES.
13. Door de Verordening is aldus duidelijk gebleken dat het bezit van het terrein in 1925 door de koloniale overheid aan de concessie- of vergunninghouder is overgedragen althans dat dit in 1925 wél de bedoeling is geweest.
14. Volgens domein in kaart gebrachte gronden staat de naam van Pedro Francisco Tjietjie, overleden als de concessie- of vergunninghouder. De heer Pedro Francisco Tjietjie¹ is de zoon van mevrouw Jeannet van Ignees Phitjle.
15. Verzoeker is ervan bewust dat een bezitter van een onroerend goed in beginsel slechts geacht kan worden te goeder trouw te zijn, wanneer een daartoe strekkende akte is ingeschreven in het openbare register.² Daarvan is in het geval van verzoeker geen sprake.
16. Maar wat nu van bevrijdende verjaring? Voor bevrijdende verjaring is onder meer *bezit* vereist. De vraag of sprake is van bezit dient te worden beantwoord aan de hand van de maatstaven van artikel 3:107 BW BES en de volgende zijn neergelegd. Artikel 3:107 BW BES omschrijft bezit als het houden van een goed voor zichzelf, dat wil zeggen het uitoefenen van de feltelijke macht over een goed met de pretentie rechthebbende te zijn. Artikel 3:108 BW BES bepaalt vervolgens dat de vraag of iemand een goed voor zichzelf houdt, wordt beoordeeld naar verkeersopvatting, met inachtneming van de regels die in op artikel 3:108 BW BES volgende artikelen zijn neergelegd en overigens op grond van uiterlijke feiten. De (niet naar buiten blijkende) interne wil om als rechthebbende op te treden, is voor het zijn van bezitter dan ook niet van betekenis. Het komt aan op uiterlijke omstandigheden waaruit naar verkeersopvattingen een wilsuiting kan worden afgeleid om als rechthebbende op te treden.
17. Op grond van de Verordening heeft de (koloniale) overheid de concessie- of vergunninghouder van houder tot bezitter gemaakt. Dit impliceert aldus dat de concessie- of vergunninghouder ex artikel 3:107 BW BES eigenaar van het terrein is geworden. Een beroep van het OLB op artikel 5:24 BW BES faalt aldus.

¹ De officiële achternaam van de heer Pedro Francisco is Finies.

² Zie T&C bij artikel 3:99 BW, aant. 2.

CONCLUSIE EN AFSLUITING

18. Derhalve concludeert verzoeker dat het OLB geen geslaagd beroep heeft op artikel 5:24 BW BES en aldus van rechtswege geen eigenaar van het terrein is geworden.

WAARVAN AKTE!

Kralendijk, 20 juni 2021.

Namens verzoeker,
Gemachtigde,



Nicolaas & Partners Law
Mr. A.T.C. Nicolaas

Tel: (+599) 717-1210
Kaya Nikiboko Zuid #49,
Bonaire, CN

mr. A.T.C. Nicolaas,
advocaat

