

Burgerlijke zaken over 2023
Registratienummers: BON202100095 – BON2022H00051
Uitspraak: 1 augustus 2023

GEMEENSCHAPPELIJK HOF VAN JUSTITIE

van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en
van Bonaire, Sint Eustatius en Saba

BESCHIKKING

in de zaak van:

de publiekrechtelijke rechtspersoon
het OPENBAAR LICHAAM BONAIRE,
zetelend op Bonaire,
appellant,
in eerste aanleg verweerder,
gemachtigden: mrs. T.L.H. Peeters en M. Buwalda,

tegen

[naam]

wonende op Bonaire,
geïntimeerde,
in eerste aanleg verzoeker,
gemachtigde: mr. A.T.C. Nicolaas.

Partijen worden hierna aangeduid als het OLB en [naam]

1. Het verloop van de procedure

1.1 Bij op 1 november 2022 ingekomen beroepschrift is het OLB in hoger beroep gekomen van de tussen partijen gewezen en op 28 september 2022 uitgesproken beschikking van het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba, zittingsplaats Bonaire (hierna: het Gerecht). Hierbij heeft het OLB grieven tegen de beschikking aangevoerd en toegelicht. Zijn conclusie strekt ertoe dat het Hof de beschikking en de daaraan voorafgaande tussenbeschikkingen zal vernietigen en de verzoeken van geïntimeerde alsnog zal afwijzen, dat het Hof voor recht zal verklaren dat het OLB eigenaar is van het perceel, dan wel in goede justitie een andere beslissing zal nemen, met veroordeling van geïntimeerde – uitvoerbaar bij voorraad – in de proceskosten in beide instanties.

1.2 Op 29 juni 2023 heeft een mondelinge behandeling plaatsgevonden in het gerechtsgebouw in Bonaire. Bij die zitting waren aanwezig mr. M. Buwalda namens het OLB, geïntimeerde en zijn gemachtigde. De andere gemachtigde van het OLB, mr. Peeters, nam via een videoverbinding deel aan de mondelinge behandeling. Mr. Buwalda heeft pleitnotities overgelegd en mr. Nicolaas heeft een verweerschrift

ingediend. In dat verweerschrift heeft geïntimeerde de grieven bestreden en geconcludeerd dat het Hof de bestreden beschikking en de daaraan voorafgaande tussenbeschikkingen zal bevestigen, met veroordeling van het OLB – uitvoerbaar bij voorraad – in de proceskosten in hoger beroep.

1.3 Beschikking is aangezegd en bepaald op vandaag.

2. De feiten

2.1 Het Hof gaat uit van de volgende feiten.

2.1.1 Aan het einde van de 19de eeuw/in het begin van de 20ste eeuw zijn er in Bonaire gronden uitgegeven door middel van concessies en vergunningen. In 1924 heeft het Gouvernement (een rechtsvoorganger van het OLB) ter zake van de eigendom van die gronden een regeling getroffen (de Verordening van den 10^{den} december 1924, 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, 69). Die Verordening luidt onder meer als volgt:

“(...) Artikel 1. 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.

Artikel 2. Deze verordening treedt in werking op den eersten Januari 1925.

2.1.2 Vanaf 1962 bestaat de Stichting Kadaster & Hypotheekwezen Bonaire (hierna: het Kadaster). In de periode 1970 tot 1980 is geheel Bonaire kadastraal in kaart gebracht. Daarbij is ieder perceel opgemeten en kreeg dat een uniek nummer. In die periode werd door het Kadaster een perceelskaart opgemaakt, waarin gegevens uit het verleden over een bepaald perceel werden vermeld en een verwijzingsregister, dat diende om een koppeling te maken tussen de meetbrief en de kadastrering. Sinds 2000 heeft het Kadaster een door het publiek raadpleegbaar register, waarin die eerdere gegevens zijn verwerkt.

2.1.3 In dat register is het volgende vermeld over het perceel grond waar het in deze zaak om gaat (hierna: het terrein, gelegen te Bara di Karta op Bonaire, kadastraal bekend als afdeling 5, sectie C, nummer 59). Dat blijkt uit een stuk met als titel Schriftelijke Inzage (hierna: de schriftelijke inzage), afkomstig van het Kadaster en gedateerd 2 juli 2020, waarin onder meer staat:

“Ten name van: Eigenaar Onbekend (1/1)

Staat: Een eigendomsperceel grond gelegen te Bara di Karta op Bonaire, kadastraal bekend als afdeling 5, sectie C, nummer 59, groot 19.600 m² (kunuku)

Verkregen bij: Geen Titel van Aankomst

Verleden op: Voor notaris: Geen

Afschrift/Grosse overgeschreven op :

In Register C deel 0 nummer 0

(...)

Opmerking: Volgens domein in kaart gebrachte gronden staat de naam van [naam] overleden, per adres [naam] wonende te [adres] Bonaire.

(...)”.

2.1.4 Op de perceelskaart van het terrein staat onder het kopje Zakelijk Gerechtigde vermeld: *“Eigenaar Onbekend:”(getypt) en “[naam], overleden”(handgeschreven).*

2.1.5 In het verwijzingsregister staat onder het kopje Zakelijk Rechthebbenden (handgeschreven) vermeld:

*"Eigenaar onbekend. Volgens het register der in kaart gebrachte gronden [naam] overleden, p/a [naam], geb 5-7-1903, Noord Nikiboko 221 Bonaire
C geen E geen
Perceel 7, Domeinkkaart 45, gelegen te Bonaire, 2^e district, zijnde koenoekoe."*

2.1.6 Verzoeker [naam] (geboren in 1950) is één van de achterkleinkinderen van [naam]. [naam] is namelijk de vader van [naam] (geboren op 20 mei 1883, overleden op 13 februari 1972). [naam] (geboren op 5 juli 1903 en overleden op 17 juli 1981) was het enige kind van [naam]. [Naam] was gehuwd en uit dat huwelijk zijn negen kinderen geboren, van wie verzoeker er één is.

2.1.7 Geïntimeerde heeft het terrein in gebruik (gehad) als landbouwgrond.

3. De procedure bij het Gerecht

3.1 Geïntimeerde heeft verzocht primair voor recht te verklaren dat hij door verjaring (op grond van artikel 3:99 BW of 3:105 BW) de eigendom van het terrein heeft verkregen. Subsidiair heeft geïntimeerde een beroep gedaan op de wettelijke regeling voor langdurig onverdeelde boedels (artikel 3:200a BW BES e.v.) en heeft hij verzocht voor recht te verklaren dat hem op grond van deze regeling het terrein in eigendom zal worden toegekend.

3.2 Geïntimeerde heeft in het inleidend verzoekschrift aan deze verzoeken ten grondslag gelegd dat hij het terrein sinds 18 juli 1981 in gebruik en daarmee in bezit heeft, net als zijn vader, grootmoeder en overgrootvader voor hem. Na de eerste tussenbeschikking heeft geïntimeerde nog aangevoerd dat uit de vermelding van zijn overgrootvader [naam] (foutief aangeduid als [naam]) in de schriftelijke inzage blijkt dat deze concessie- of vergunninghouder moet zijn geweest en daarmee bezitter en eigenaar van het terrein is geworden.

3.3 Het OLB heeft betwist dat aan geïntimeerde de eigendom van het terrein toekomt en heeft zich op het standpunt gesteld dat het terrein aan het OLB toebehoort. Het heeft zich daarbij beroepen op artikel 5:24 BW BES, op grond waarvan onroerende zaken die geen andere eigenaar hebben aan het OLB toebehoren.

3.4 Het Gerecht heeft in het dictum de verzoeken afgewezen en heeft daartoe (voor zover in hoger beroep van belang) in de eindbeschikking (van 28 september 2022) en de daaraan voorafgaande tussenbeschikking (van 30 maart 2022) het volgende overwogen:

(i) blijkens de tekst van de Verordening heeft de rechtsvoorganger van het OLB met ingang van 1 januari 1925 van alle onroerende goederen die op die datum 30 jaar of langer geleden door middel van vergunning of concessie waren uitgegeven de eigendom erkend van de houders van die concessies/vergunningen (2.12 beschikking 30 maart 2022);

(ii) ten tijde van de Verordening was duidelijk welke onroerende goederen onder de werking van die Verordening vielen en alle houders van concessies/vergunningen hebben van rechtswege (op grond van de Verordening) de eigendom verkregen;

daarvoor was niet ook nog een notariële akte vereist (2.15 beschikking 30 maart 2022);

(iii) uit vermeldingen op een perceelkaart of uit het verwijzingsregister van het Kadaster zou kunnen blijken dat de voorvader van geïntimeerde, [naam] een concessie-of vergunninghouder was (2.16 beschikking 30 maart 2022);

(iv) die stukken zijn overgelegd door geïntimeerde, maar daaruit kan niet zonder meer worden aangenomen dat [naam] een concessie-of vergunninghouder was in de zin van de Verordening (2.10 beschikking 28 september 2022);

(v) op grond van die vermeldingen is wel voldoende aannemelijk dat [naam] sinds jaar en dag als eigenaar van het terrein wordt aangemerkt; onder die omstandigheden gaat het Gerecht ervan uit dat [naam] de eigendom van het perceel heeft verkregen (2.11 beschikking 28 september 2022);

(vi) het perceel maakt niet deel uit van een langdurig onverdeelde gemeenschap als bedoeld in artikel 3:200a BW BES. De nalatenschappen van [naam] en zijn echtgenote, die bestaan uit (de onverdeelde aandelen in) het perceel, kunnen naar het zich laat aanzien op 'de gewone wijze' worden verdeeld, omdat volgens verzoeker alle deelgenoten in beeld zijn (2.12-2.14 beschikking 28 september 2022);

(vii) het verzoek kan niet worden gegrond op artikel 3:185 BW BES, want een verdeling door de rechter op grond van dat artikel is pas aan de orde als de deelgenoten niet zelf tot overeenstemming kunnen komen (2.15 beschikking 28 september 2022);

(viii) het Gerecht gaat ervan uit dat geïntimeerde zijn beroep op verjaring heeft laten varen; ook als dit niet zo is geldt dat hetgeen hij heeft aangevoerd onvoldoende is om te concluderen tot het voor verjaring vereiste bezit van het terrein (2.16 beschikking 28 september 2022).

4. De beoordeling

4.1 De bestreden beschikkingen van het Gerecht zijn gepubliceerd op de website van het gemeenschappelijk hof: www.gemhofvanjustitie.org/uitspraken/onverdeelde-boedels. Ook deze beschikking zal daarop worden geplaatst.

4.2 Het OLB is in beroep gekomen van de eindbeschikking van het Gerecht en de daaraan voorafgaande tussenbeschikkingen, dit terwijl het OLB in het dictum gelijk heeft gekregen (want de verzoeken van Geïntimeerde zijn afgewezen). In zijn beroepschrift heeft het OLB aangevoerd belang te hebben bij een beoordeling in hoger beroep, met name omdat hij het niet eens is met de beslissing van het Gerecht in rechtsoverweging 2.11 van de eindbeschikking (hiervoor weergegeven in 3.4 sub v).

4.3 Het OLB heeft dit als volgt toegelicht. Het Gerecht heeft terecht vastgesteld dat [naam] geen aanspraken kan ontlenen aan de Verordening, maar heeft vervolgens in de genoemde rechtsoverweging uit een 'aantekening' in de kadastrale registratie toch afgeleid dat [naam] de eigendom van het terrein heeft verkregen. Dat is niet juist, omdat voor de inschrijving van registergoederen een negatief stelsel geldt (degene die de registers raadpleegt mag er niet op vertrouwen dat de in de registers weergegeven rechtstoestand de juridische situatie weergeeft). Ongeacht de inschrijving van een bepaald feit blijft het de vraag of aan de wettelijke vereisten is voldaan. In dit geval is er geen (notariële) akte waaruit de eigendom van het terrein blijkt. Daarom kan van eigendom van [naam] van het terrein geen sprake zijn en

komt die eigendom op grond van artikel 5:24 BW aan het OLB toe. De overweging van het Gerecht kan leiden tot ongerechtvaardigde eigendomsclaims en kan daarom precedentwerking hebben. Dat is in strijd met het algemeen belang en het belang van OLB.

4.4 Met partijen legt het Hof de eindbeschikking aldus uit dat de eerste rechter bindend tussen partijen heeft beslist dat [naam] de eigendom van het perceel heeft verkregen, dat het perceel deel is van zijn nalatenschap en dat de nalatenschap op die basis kan worden verdeeld. Mede gelet op het risico dat dit tot bindend uitgangspunt zal dienen bij de verdeling van de nalatenschap, waarbij ook derden betrokken zijn, oordeelt het Hof dat het OLB voldoende belang heeft bij het hoger beroep.

4.5 Geïntimeerde heeft ter zitting een verweerschrift ingediend. Daarin heeft geïntimeerde de stellingen van het OLB betwist en heeft hij aangevoerd dat op grond van de vermeldingen in de perceelskaart en in het verwijzingsregister wel degelijk voldoende aannemelijk is geworden dat [naam] een concessie- of vergunninghouder was en dat hij daarom op grond van die Verordening de eigendom van het terrein heeft verkregen. Geïntimeerde is het dus niet eens met rechtsoverweging 2.10 van de eindbeschikking (hiervoor weergegeven in 3.4 sub iv).

4.6 De oordelen van het Gerecht die hiervoor in 3.4 sub (i) en (ii) zijn genoemd zijn door partijen in hoger beroep niet bestreden en het Hof verenigt zich daarmee. Uitgangspunt is dus dat alle personen die op 1 januari 1925 onroerende goederen op Bonaire in gebruik hadden op grond van een concessie of een vergunning van rechtswege (op grond van de Verordening) de eigendom hebben verkregen van die onroerende goederen, *mits die vergunning of concessie op die datum 30 jaar of langer geleden was uitgegeven*.

4.7 R. Holder, werkzaam bij het Kadaster, heeft inlichtingen verstrekt tijdens de mondelinge behandeling van 19 mei 2021 bij het Gerecht (vastgelegd in het proces-verbaal van die datum in een gelijksoortige zaak met zaaknummer BON201900694), die op het volgende neerkomen. Na de inwerkingtreding van de Verordening per 1 januari 1925 konden concessie- en vergunninghouders gedurende een bepaalde periode door een notaris laten vaststellen of zij aan de in de Verordening genoemde voorwaarden voldeden, waarna de notaris dit in een notariële akte vastlegde. Volgens Holder bestaat er een aanvullend Publicatieblad, waarin staat dat deze toekenning van eigendom drie maanden geldig was, met een lijst van namen van concessies. Holder heeft dit Publicatieblad echter zelf niet gezien. Het OLB heeft gezocht naar deze stukken, maar heeft die niet kunnen vinden.

4.8 Holder heeft verder verklaard dat als van een perceel een notariële akte is aangetroffen, die akte bij de kadastrering is vermeld als titel van aankomst op de perceelskaart, met vermelding van de datum van het verlijden van de akte. Als er geen titel van aankomst te vinden was, is in het verwijzingsregister vermeld: *"Eigenaar onbekend"*. Bij de kadastrering zijn per perceel namen genoteerd van personen waarvan men indertijd dacht dat die dat perceel in gebruik hadden. Die personen zijn op de perceelskaart en in het verwijzingsregister genoteerd onder het kopje *"zakelijk gerechtigden/zakelijk rechthebbenden"*.

4.9 Geïntimeerde heeft in hoger beroep aangevoerd dat voldoende aannemelijk is dat zijn voorvader [naam] een concessie- of vergunninghouder was in de zin van de Verordening en dat hij dus op grond van die Verordening de eigendom heeft verkregen van het terrein. Die conclusie kan echter naar het oordeel van het Hof niet getrokken worden uit de overgelegde stukken. Op de enkele vermelding van de naam van [naam] (of [naam]) op de perceelskaart en in het verwijzingsregister kan niet worden gebaseerd dat die genoemde [naam] houder van een concessie of vergunning was op 1 januari 1925. Een lijst van op Bonaire uitgegeven concessies en vergunningen per die datum ontbreekt bij de processtukken. Ook al was duidelijk geworden dat [naam] wel beschikte over een concessie of een vergunning ter zake het terrein, dan nog geldt dat niet is komen vast te staan dat die concessie of vergunning op 1 januari 1925 al 30 jaar (of langer) was uitgegeven. Dat had kunnen blijken uit een notariële akte, maar die is niet teruggevonden. Dit betekent dat niet is komen vast te staan dat [naam] de eigendom van het terrein heeft verworven op grond van de Verordening. Het andersluidende standpunt van [naam] wordt daarom verworpen.

4.10 Anders dan het Gerecht heeft overwogen, kan uit de enkele omstandigheid dat het OLB, haar rechtsoptvolgers en andere derden tientallen jaren, zo niet honderd jaar, de situatie in stand hebben gelaten waarin [naam]/[naam]vermeld staat op de perceelskaart en het verwijzingsregister, evenmin worden afgeleid dat [naam] de eigendom van het perceel heeft verkregen. Het Hof volgt het hierop gerichte betoog van het OLB.

4.11 Op grond van het negatief stelsel voor inschrijving van registergoederen geldt voorts dat het enkele feit dat een bepaald feit is ingeschreven, geen recht scheidt en dus ook geen aanspraak op eigendom.

4.12 Het beroep dat geïntimeerde gedaan heeft op verjaring is door het Gerecht verworpen (zie 3.4 sub viii); het Hof verenigt zich met dat oordeel.

Slotsom

4.13 Het voorgaande betekent dat het Hof rechtsoverweging 2.10 van de bestreden beschikking van 28 september 2022 (zie 3.4 sub iv) onderschrijft, maar rechtsoverweging 2.11 van diezelfde beschikking (die eindigt met de conclusie dat [naam] de eigendom van het terrein heeft verkregen) niet juist oordeelt. De bestreden beschikkingen zullen daarom worden bevestigd, met verbetering van gronden. De door OLB verzochte verklaring voor recht zal niet worden toegewezen. Dit verzoek is in eerste aanleg niet gedaan en kan niet voor het eerst in hoger beroep worden verzocht. Het aanbod van geïntimeerde om Holder nogmaals als getuige te laten horen is gelet op het voorgaande overbodig, dit zal niet tot een ander oordeel kunnen leiden.

4.14 Voor een proceskostenveroordeling ziet het Hof geen aanleiding, gelet op de aard van de procedure en de rol van het OLB als overheidsorgaan daarbij.

BESLISSING

Het Hof:

bevestigt de beschikkingen waarvan beroep, met verbetering van gronden (zoals overwogen in 4.13);

wijst af het meer of anders verzochte.

Deze beschikking is gegeven door mrs. C.G. ter Veer, E.M. van der Bunt en G.C.C. Lewin, leden van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en van Bonaire, Sint Eustatius en Saba en ter openbare terechtzitting van het Hof in Curaçao uitgesproken op 1 augustus 2023 in tegenwoordigheid van de griffier.