

beschikking

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

zaaknummer: BON201800708
datum uitspraak: 15 februari 2023

BESCHIKKING in de zaak met betrekking tot de onroerende zaak gelegen te

TERA KÒRÁ (2.733 m²)

te Bonaire

kadastraal bekend afdeling 4, sectie G, nummer 45, groot 2.733 m² (schuur en erf),
welk perceel volgens de schriftelijke inzage van het Kadaster ten name staat van
Martis Ignacia

van verzoeker:

Emeterio Felipe IGNACIA,
wonende te Bonaire,
hierna: verzoeker,
gemachtigde: mr. M.M.A. van Lieshout,

met als in het geding verschenen belanghebbenden:

Maricia Agripina IGNACIA,
wonende te Bonaire,
hierna: Maricia,

en

Juana Francisca IGNACIA,
wonende te Bonaire,
hierna: Juana,

en

HET OPENBAAR LICHAAM BONAIRE,
hierna: het OLB,
gemachtigde: mr. T.L.H. Peeters.

1. Het procesverloop

- 1.1. Het procesverloop blijkt uit:
- de tussenbeschikking van 26 januari 2022,
 - het op 14 juni 2022 ingekomen voorstel tot ontwikkeling en zekerheidsstelling van verzoeker,
 - de mondelinge behandeling die heeft plaatsgevonden op 27 juni 2022, waarvan een proces-verbaal is opgemaakt,
 - de akte uitlating van verzoeker van 24 augustus 2022,
 - de akte uitlating van het OLB van 28 september 2022.

1.2. De hiervoor genoemde beschikking en het hiervoor genoemde proces-verbaal 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

Regeling langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen

2.1. Verzoeker en zijn zussen Maricia en Juana verlangen toepassing van de wettelijke regeling inzake langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen (artikel 3:200a t/m 200h van het Burgerlijk Wetboek BES (hierna: BW BES) met betrekking tot de in de kop van deze beschikking genoemde onroerende zaak (hierna ook: het perceel). Deze regeling 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.

2.2. In de tussenbeschikking van 26 januari 2022 is overwogen dat aannemelijk is dat er tientallen, dan wel honderden afstammelingen van Martis Ignacia, die vermeld staat op de schriftelijke inzage van het Kadaster met betrekking tot het perceel en die volgens verzoeker - hetgeen het gerecht voorshands heeft aangenomen - bij de afdeling burgerzaken van het OLB (hierna: burgerzaken) abusievelijk staat vermeld als Martis Ignacio, in leven zijn en dat voor een deel van hen zal gelden dat hun aandeel in zijn nalatenschap in een (ontbonden) huwelijksgoederengemeenschap valt. "Gebruiker" in de zin van artikel 3:200b BW BES zijn personen die de zaak tenminste tien jaren in gebruik hebben en volgens het derde lid van deze bepaling kunnen ook personen ten aanzien van wie aanwijzingen bestaan dat zij deelgenoten zijn 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.

2.3. In de hiervoor genoemde tussenbeschikking is vastgesteld dat de wettelijke oproeping van belanghebbenden conform artikel 3:200f BW BES heeft plaatsgevonden en dat zich naar aanleiding daarvan geen andere belanghebbenden hebben gemeld. Voorts is geoordeeld dat uitgesloten is dat alle deelgenoten zullen kunnen worden opgespoord, dat de waarde van het erfdeel van ieder der deelgenoten gering zijn en dat toepassing van art. 3:200a e.v. BW BES de enige reële mogelijkheid is om de onverdeeldheid op te lossen.

Gebruikers

2.4. In de tussenbeschikking van 26 januari 2022 is overwogen dat verzoeker en zijn zussen Maricia en Juana als gebruikers in de zin van artikel 3:200b lid 3 BW BES kunnen worden aangemerkt. Voldoende aannemelijk is dat zij afstammelingen zijn van Martis Ignacia, die bij burgerzaken geregistreerd staat als Martis Ignacio (zie voor wat betreft de afstamming ook de tussenbeschikking van 25 november 2020) en zij hebben vroeger met het gezin op het perceel gewoond. Zij hebben dus een

bijzondere band met de onroerende zaak.

Ontwikkeling van de zaak

2.5. Voorts is in de tussenbeschikking van 26 januari 2022 overwogen dat een voorwaarde voor toekenning van de grond aan de gebruikers is dat ze gezamenlijk of afzonderlijk aanvaardbare voorstellen hebben gedaan tot ontwikkeling van de zaak - voor zover dat nodig is - en zekerheid hebben gesteld voor de kosten (artikel 3:200c BW BES). Om te kunnen bepalen wat een aanvaardbaar voorstel tot ontwikkeling is raadpleegt de rechter het gevoel van het OLB.

2.6. In de hiervoor genoemde tussenbeschikking is voorts overwogen dat verzoeker en zijn zussen tijdens de mondelinge behandeling van 21 mei 2021 naar voren hebben gebracht de onroerende zaak te willen ontwikkelen, maar dat de stukken die verzoeker vervolgens heeft ingediend niet zijn aan te merken als een aanvaardbaar voorstel tot ontwikkeling van de zaak en dat er nog geen zekerheid is gesteld. Voorts is overwogen dat dat niet betekent dat verzoeker en zijn zussen niet alsnog aan de hiervoor onder 2.5. genoemde voorwaarden zouden kunnen voldoen. Daarbij is opgemerkt dat, gelet op de door het OLB tijdens de mondelinge behandeling van 21 mei 2021 uitgesproken intenties met betrekking tot de onderlinge afstemming van de ontwikkeling van de zaak door verzoeker, van het OLB een actievere opstelling mocht worden verwacht. Verzoeker is vervolgens alsnog in de gelegenheid gesteld om een uitgewerkt voorstel tot ontwikkeling van de zaak te doen en daarvoor zekerheid te stellen en dat voorstel af te stemmen met het OLB.

2.7. Op 27 juni 2022 heeft een voortgezette mondelinge behandeling plaatsgevonden. Tijdens die mondelinge behandeling heeft het OLB gesteld dat de op 14 juni 2022 door het OLB ontvangen plannen van verzoeker voor de bouw van appartementen voor verblijfsrecreatiefgebruik in strijd zijn met het op 2 december 2021 afgekondigde voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie en woningbouw (2021, nummer 3, P&A2021005980) en de bestemming in het ROB (Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire) en dat die plannen bovendien financieel niet haalbaar zijn. Verder is tijdens die mondelinge behandeling de vraag aan de orde gekomen in hoeverre ontwikkeling van het perceel nodig is. Vervolgens is verzoeker in de gelegenheid gesteld om nog bij akte op hetgeen tijdens de mondelinge behandeling is besproken te reageren. Na de mondelinge behandeling is het OLB in de gelegenheid is gesteld om zich uit te laten over de vraag of de ruimte en bereidheid bestaat voor het betalen van een financiële vergoeding aan de gebruikers (al dan niet in verband met een tegeldemaking van het terrein bijvoorbeeld door koop) en zo ja, wat dan volgens het OLB een passende vergoeding zou zijn.

2.8. Verzoeker heeft vervolgens bij akte verzocht om naar aanleiding van de bezwaren/aanmerkingen van het OLB op het voorstel in de gelegenheid gesteld te worden om de ontwikkelplannen aan de regelgeving aan te passen en het financieringsvoorstel nader uit te werken. Verzoeker zou dit het liefst in samenspraak met het OLB doen.

2.9. Het OLB heeft bij akte herhaald dat de plannen van 14 juni 2022 niet uitvoerbaar zijn, maar te kennen gegeven dat het OLB bereid is aangepaste plannen te ontvangen en te beoordelen. Daarnaast heeft het OLB aangegeven bereid te zijn om in overleg te treden over het betalen van een vergoeding aan de gebruikers. Die vergoeding zou dan naar de mening van het OLB gebaseerd moeten zijn op het Besluit Grondwaarden (Besluit van algemene strekking van 7 december 2010, no. 3 tot het vaststellen van de grondwaarden voor de verschillende districten en wijken van het openbaar lichaam Bonaire).

2.10. Het gerecht zal verzoeker (en zijn zussen) in de gelegenheid stellen (alsnog) een voorstel tot ontwikkeling van de zaak te doen dat voldoet aan de regelgeving en zekerheid te stellen zoals bedoeld in artikel 3:200c BW BES. Verzoeker dient dat voorstel eerst af te stemmen met (de experts van de specifieke afdelingen van) het OLB en het OLB dient daaraan mee te werken. Partijen zullen ook in de gelegenheid worden gesteld om met elkaar in gesprek te gaan over een (andere) afdoening van deze zaak waarbij het OLB verzoeker en zijn zussen (al dan niet in verband met een tegeldemaking van het terrein bijvoorbeeld door koop) een vergoeding betaalt. Op de rolzitting van 28 juni 2023 dienen partijen zich zo concreet mogelijk uit te laten over hun vorderingen en het gewenste verdere verloop van de procedure.

2.11. Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

3. De beslissing

Het gerecht:

3.1. stelt verzoeker, zijn zussen Maricia en Juana en het OLB in de gelegenheid om zich op de rolzitting van 28 juni 2023 om 9.00 uur bij akte uit te laten zoals omschreven in r.o. 2.10.,

3.2. houdt iedere verdere beslissing aan.

Deze beschikking is gegeven door mr. P.E. de Kort, rechter, en uitgesproken op de openbare terechtzitting van 15 februari 2023 in tegenwoordigheid van de griffier.