

beschikking

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

Zaaknummer: BON201900760

Datum uitspraak: 15 februari 2023

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

NIKIBOKO (442 m²)

te Bonaire

kadastraal bekend afdeling 4, sectie G, nummer 3324, groot 442 m² (bouwterrein),
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 mevrouw **Sofie Marchena**, overleden, per adres Antonunus
Panthaleon Makaai (...)',

van:

Leandro Ruben WANGA,

wonende te Bonaire,

verzoeker,

gemachtigde: mr. A.T.C. Nicolaas,

met als in het geding verschenen partij:

HET OPENBAAR LICHAAM BONAIRE,

zetelend te Bonaire, hierna: het OLB,

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

1. Het procesverloop

1.1. Het procesverloop blijkt uit:

- de beschikking van 23 februari 2022,
- de akte uitlating van het OLB van 30 maart 2022,
- de akte overlegging producties van verzoeker van 30 maart 2022,
- de akte uitlating producties van het OLB van 26 april 2022,
- de akte overlegging producties van verzoeker van 24 mei 2022,
- de door verzoeker op 28 september 2022 overgelegde gezinssamenstelling.

1.2. De hiervoor genoemde beschikking is 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

2.1. In deze zaak ligt de vraag voor wie eigenaar is van de in de kop van deze beschikking genoemde onroerende zaak (hierna: het perceel). De inzage van het Kadaster van 7 februari 2019 vermeldt dat het perceel ten name staat van 'Eigenaar Onbekend' met daarbij de opmerking: 'Volgens domein in kaart gebrachte gronden staat de naam van mevrouw Sofie Marchena, overleden, per adres Antonunus Panthaleon Makaai (...)'.
Tussenbeschikking van 23 februari 2022

2.2. In de tussenbeschikking van 23 februari 2022 is het primaire verzoek, waaraan verzoeker ten grondslag heeft gelegd dat hij door verkrijgende c.q. bevrijdende verjaring eigenaar is geworden van het perceel, afgewezen. Aan zijn subsidiaire verzoek heeft verzoeker ten grondslag gelegd dat het perceel deel uitmaakt van een langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap als bedoeld in artikel 3:200a e.v. BW BES. Het OLB heeft zich op het standpunt gesteld dat het OLB eigenaar is van het perceel ingevolge de rechtsregel van artikel 5:24 BW BES dat onroerende zaken te Bonaire die geen andere eigenaar hebben eigendom zijn van het OLB.

2.3. Zowel verzoeker als het OLB hebben zich beroepen op de hiervoor genoemde inzage van het Kadaster. In de tussenbeschikking van 23 februari 2022 is overwogen dat het Kadaster in een zaak met een vergelijkbare schriftelijke inzage (aan de hand van de perceelskaart en het verwijzingsregister) een toelichting heeft gegeven op die inzage en meer specifiek op de tenaamstelling 'Eigenaar Onbekend' (zie het proces-verbaal van de comparitie van partijen in de zaak *Tras di Montaña* van 19 mei 2021 dat in deze zaak ook onderdeel uitmaakt van de processtukken). Uit de perceelskaart blijkt volgens die toelichting dat het perceel in die zaak destijds is geregistreerd als eigendomsgrond en er een zakelijk gerechtigde/eigenaar op die perceelskaart staat 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 de op de perceelskaart vermelde zakelijk gerechtigde/eigenaar eigenaar is geworden en die dus niet als zodanig heeft kunnen registeren. Dit is de reden waarom op de inzage staat ten name van 'Eigenaar Onbekend'. Het Kadaster heeft in de hiervoor genoemde zaak ook verwezen naar 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).

2.4. In de tussenbeschikking van 23 februari 2022 is voorts overwogen dat op grond van de Verordening 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 heeft erkend. Voorts is kort samengevat overwogen dat uit de door het OLB overgelegde stukken van de Koloniale Raad volgt dat alle destijds bij wijze van concessie of vergunning uitgegeven gronden vallen onder de werking van de Verordening en dat al die gronden door het Gouvernement als eigendom zijn erkend.

2.5. Vervolgens is overwogen dat om aan te kunnen aannemen dat Sofie Marchena, die op de inzage van het Kadaster met betrekking tot het perceel staat vermeld, destijds ook een concessie- of vergunninghouder was en dat zij (of haar rechtsopvolgers onder algemene titel) bij en op grond van de Verordening eigendom heeft verkregen, het dienstig kan zijn dat de perceelskaart en een kopie uit het verwijzingsregister met betrekking tot het perceel bij het Kadaster worden opgevraagd en in deze zaak worden overgelegd. Verzoeker en het OLB zijn in de gelegenheid gesteld om de perceelskaart en een kopie van het verwijzingsregister voor wat betreft het perceel (of voor zover van belang voor wat betreft het oorspronkelijke perceel voor de splitsing daarvan) in het geding te brengen.

2.6. Op de inmiddels door verzoeker overgelegde perceelskaart van het oorspronkelijke perceel (dus voor de splitsing daarvan) is dat perceel geregistreerd als eigendomsgrond en is als zakelijk gerechtigde van het perceel geregistreerd 'Sofie Marchena'. Op de perceelskaart is geen titel van aankomst vermeld.

2.7. In de inmiddels door verzoeker overgelegde kopie uit het verwijzingsregister is bij het oorspronkelijke perceel aangetekend: '*Sofie Marchena, overleden; P/a Antonunus Panthaleon Makaai (...) P.B. 1924-69 (...)*'.

2.8. Op grond van de perceelskaart en het verwijzingsregister is, ook gelet op de verwijzing naar de Verordening, voldoende aannemelijk geworden dat Sofie Marchena een concessie of vergunninghouder was in de zin van de Verordening en zij (of haar rechtsopvolgers onder algemene titel) bij en op grond van die Verordening de eigendom heeft verkregen van het oorspronkelijke perceel.

Langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap?

2.9. Vervolgens komt de vraag aan de orde of het perceel (dat dus een gesplitst deel betreft van het oorspronkelijke perceel) deel uitmaakt van een langdurig onverdeelde gemeenschap als bedoeld in de regeling inzake langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen (artikel 3:200a t/m 200h van het Burgerlijk Wetboek BES (hierna: BW BES). In de tussenbeschikking van 23 februari 2022 zijn partijen in de gelegenheid gesteld om een gezinssamenstelling van de afdeling burgerzaken van Sofie Marchena over te leggen of andere gegevens waaruit blijkt wanneer en waar zij is geboren en overleden en waaruit mogelijke deelgenoten in haar nalatenschap kunnen worden afgeleid.

2.10. Volgens de inmiddels door verzoeker overgelegde gezinssamenstelling van de afdeling burgerzaken van 28 september 2022 (die op de website van het gemeenschappelijk hof: www.gemhofvanjustitie.org/uitspraken/onverdeelde-boedels zal worden geplaatst) was 'Natividad Sophia Marchena', geboren op Bonaire op 8 september 1858 en, zo begrijpt het gerecht uit de gezinssamenstelling, overleden op 18 maart 1937, de weduwe van Alexander Makaai, en was een van hun kinderen Antoninus Panthaleon, geboren op Bonaire op 27 juli 1899 en overleden op Bonaire op 11 december 1974.

2.11. Gelet op de hiervoor genoemde gegevens uit de gezinssamenstelling en het feit dat op de inzage van het Kadaster naast de naam 'Sofie Marchena' ook de naam 'Antonunus Panthaleon Makaai' is vermeld, gaat het gerecht er, bij gebreke van sterke aanwijzingen die op het tegendeel wijzen, van uit dat Natividad Sophia Marchena, op de inzage en de onderliggende stukken van het kadaster staat vermeld als Sophie Marchena. Het perceel is dan ook geen eigendom van het OLB, maar behoort tot haar nalatenschap.

2.12. Op grond van de gezinssamenstelling lijkt uitgesloten dat alle deelgenoten zullen kunnen worden opgespoord. Voor zover er deelgenoten zouden kunnen worden opgespoord is, gelet op de grootte en de waarde van het perceel, de aannemelijke omvang van de generaties na de erfopvolging en het aantal kinderen per generatie, voldoende aannemelijk dat de waarde van hun aandelen zeer gering is. Toepassing van art. 3:200a e.v. BW BES lijkt de enige reële mogelijkheid is om de onverdeeldheid op te lossen.

2.13. Het gerecht zal de regeling voor langdurig onverdeeld gebleven boedels (artikel 3:200a t/m 200h BW BES) toepassen.

2.14. Verzoeker wenst het perceel in eigendom toegekend te krijgen op grond van artikel 3:200a BW BES en als gebruiker aangemerkt te worden in de zin van artikel 1:200b BW. Hij heeft daartoe gesteld dat hij rechtmatig op Bonaire verblijft en het perceel al meer dan 40 jaar in gebruik heeft. Op grond daarvan zou verzoeker wellicht als gebruiker kunnen worden aangemerkt (zie voor de vereisten hiervoor artikel 1:200b BW BES). Zijn stellingen zijn echter (nog) weinig concreet gemaakt. Verzoeker zal in de gelegenheid worden gesteld om dit gebruik bij akte nader toe te lichten/te specificeren.

2.15. Ingevolge artikel 1:200a BW BES kan de rechter 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 (voor zover ontwikkeling nodig is, vergelijk de Bonairiaanse zaak *Playa*). 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. Een ander mogelijke oplossing zou kunnen zijn toekenning van de grond in eigendom aan het OLB (of een woningbouwstichting) tegen een redelijke vergoeding (koopsom), welke vergoeding dan onder de deelgenoten en/of de door het gerecht als gebruikers aangewezen personen wordt verdeeld. Op die manier verwerft OLB terrein, terwijl tevens recht gedaan aan historisch ontstane aanspraken van zijn burgers. Verwezen wordt naar de Curaçaose zaak *New Orleans*.

2.16. Verzoeker en het OLB zullen in de gelegenheid worden gesteld om zich, voor het geval het gerecht verzoeker zal aanmerken als gebruiker ingevolge artikel 3:200b BW BES, over de mogelijke manieren van afdoening als hiervoor omschreven uit te laten.

Indien het OLB voor toekenning tegen betaling van een vergoeding voelt, dient het OLB zo concreet mogelijk aan te geven wat volgens het OLB een redelijke vergoeding (koopsom) zou zijn en waar die op gebaseerd is. Indien het OLB niet voelt voor toekenning tegen betaling van een vergoeding, dient het zich uit te laten over de vraag op welke wijze het invulling zal geven - in geval van (al dan niet gedeeltelijke) toekenning aan het OLB - aan het bepaalde in artikel 3:200e BW.

2.17. Verder zal het gerecht de (mogelijke) belanghebbenden conform alle specifieke wettelijke vereisten genoemd in artikel 3:200f BW oproepen. De kosten daarvan zijn reeds voorgeschoten door verzoeker.

2.18. Het gerecht zal de zaak verwijzen naar de rolzitting van 28 juni 2023 voor akte uitlating door verzoeker en het OLB zoals bedoeld in r.o. 2.14. en 2.16. en zal ook een openbare oproeping als bedoeld in r.o. 2.17. tegen die rolzitting gelasten.

3. De beslissing

Het gerecht:

3.1. gelast een openbare oproeping tegen de rolzitting van 28 juni 2023 om 09.00 uur van belanghebbenden door de griffier door publicatie in de Extra, het Antilliaans dagblad, de Staatscourant en op de Facebookpagina van het gerecht,

3.2. verwijst de zaak naar de rolzitting van 28 juni 2023 om 09.00 uur voor het indienen van het aanmeldformulier 'formularionan pa usarionan' verkrijgbaar via de griffie van het gerecht of via <http://www.gemhofvanjustitie.org/uitspraken/onverdeelde-boedels> en desgewenst een verweerschrift;

3.3. stelt verzoeker en het OLB in de gelegenheid om zich op de rolzitting van 28 juni 2023 om 9.00 uur bij akte uit te laten als bedoeld onder 2.14. en 2.16.,

3.4. 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.