

beschikking

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

Zaaknummer: BON202100157

Datum uitspraak: 28 september 2022

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

TERA KÒRÁ (5.680 m²)

op Bonaire

kadastraal bekend afdeling 4, sectie G, nummer 30, groot 5.680 m² (kunuku),
welk perceel volgens de schriftelijke inzage van het Kadaster ten name staat van
'Eigenaar Onbekend', met als opmerking 'Volgens in kaart gebrachte domeingronden,
staat voorgeschreven de naam van Michiel Silvester, overleden, per adres
Rosa Liberata Sint Jago Cado (...)'

en

TERA KÒRÁ (12.270 m²)

op Bonaire

kadastraal bekend afdeling 4, sectie G, nummer 110, groot 12.270 m² (woeste grond),
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 Michiel Silvester, overleden, per adres
Rosa Liberata St Jago Cado (...)'

hierna ook het eerste perceel en het tweede perceel, en gezamenlijk de percelen,

van:

Genaro Canuto SINTJAGO, wonende te Bonaire,
Timoteo Nathan SINTJAGO, wonende te Nederland,
Gilda Rosaura SINTJAGO, wonende te Bonaire,
Sonaida Nataly WILLIAMS, wonende te Verenigde Staten,
Urias Abia SINTJAGO, wonende te Bonaire,
Florentina Adeleida SINTJAGO, wonende te Bonaire,
Maria Elisabeth SINTJAGO, wonende te Bonaire,
Leoncita Eleuteria SINTJAGO, wonende te Bonaire,
Leoncio Eleurterio SINTJAGO, wonende te Bonaire,
verzoekers,
gemachtigde: mr. A.T.C. Nicolaas,

met als in het geding verschenen partij:

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

1. Het procesverloop

1.1. Voor het procesverloop tot 23 februari 2022 verwijst het gerecht naar de beschikking van die datum in deze zaak.

1.2. Daarna heeft het gerecht kennisgenomen van:

- de akte uitlating van het OLB;
- de akte overlegging producties van verzoekers met producties (een kopie van de perceelskaarten en een kopie van het verwijzingsregister met betrekking tot de percelen);
- de akte uitlating producties van het OLB.

1.3. 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 allereerst de vraag voor wie de eigenaar van de percelen is.

2.2. In de beschikking van 23 februari 2022 in deze zaak is -samengevat- overwogen dat de schriftelijke inzages van het Kadaster vermelden dat de percelen ten name staan van 'Eigenaar Onbekend' en dat in een zaak met een vergelijkbare schriftelijke inzage, namelijk de zaak *Boezem inzake TRAS DI MONTAÑA*, het Kadaster een toelichting heeft gegeven op de tenaamstelling 'Eigenaar Onbekend'.

2.3. Het Kadaster heeft in de hiervoor genoemde zaak toegelicht dat Bonaire in de periode 1970 tot 1980 is gekadastreerd. Uit de perceelskaart blijkt volgens die toelichting dat het perceel in die zaak destijds is geregistreerd als eigendomsgrond en dat er een zakelijk gerechtigde/eigenaar op die perceelskaart staat vermeld. Uit die 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 worden en dat dus niet als zodanig heeft kunnen registeren. Dit is de reden waarom op de inzage staat ten name van 'Eigenaar Onbekend'.

2.4. Het Kadaster heeft in de hiervoor genoemde zaak 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.

2.5. Het gerecht heeft in de beschikking van 23 februari 2022 in deze zaak (net zoals in de zaak *Boezem inzake TRAS DI MONTAÑA*) – mede op grond van stukken van de Koloniale Raad over de Verordening – geconcludeerd dat destijds alle concessie- en vergunninghouders bij en op grond van de Verordening eigendom hebben verkregen.

2.6. Voorts heeft het gerecht in die beschikking overwogen dat om te kunnen aannemen dat Michiel Silvester ook een concessie- of vergunninghouder was en dat hij (of zijn 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 de percelen bij het Kadaster worden opgevraagd en in deze zaak worden overgelegd.

2.7. Inmiddels hebben verzoekers in deze zaak een kopie van de perceelskaarten en een kopie van het verwijzingsregister met betrekking tot de percelen overgelegd.

2.8. Op de perceelskaarten zijn de percelen geregistreerd als eigendomsgrond en is als zakelijk gerechtigde van de percelen geregistreerd ‘Eigenaar Onbekend’.

2.9. In het verwijzingsregister is bij het eerste perceel aangetekend: “*Eigenaar Onbekend Volgens niet geregistreerde akte en inlichtingen is het terrein eigendom van Michiel Silvester p/a mevr Rosa Liberata SintJago-Cado (...)*” en bij het tweede perceel: “*Volgens het register der in kaart gebrachte gronden: Eigenaar Michiel Silvester p/a Mevr. Rosa Liberata Sintjago-Cado (...)*”.

2.10. Op grond van de perceelskaarten en het verwijzingsregister kan niet zonder meer worden aangenomen dat Michiel Silvester een concessie of vergunninghouder was in de zin van de (in de beschikking van 23 februari 2022 onder r.o. 2.10. e.v. aangehaalde) Verordening en hij (of zijn rechtsopvolgers onder algemene titel) bij en op grond van die Verordening de eigendom heeft verkregen van de percelen. Anderzijds is er blijkens het wijzigingsregister wel sprake (geweest) van een akte met betrekking tot de eigendomsverkrijging door Michiel Silvester.

2.11. Daarnaast is aannemelijk geworden dat Michiel Silvester sinds jaar en dag als eigenaar van de percelen wordt aangemerkt. Het OLB en haar rechtsvoorgangers hebben die situatie tientallen jaren, zo niet honderd jaar in stand gelaten. Onder die omstandigheden gaat het gerecht er bij gebreke van aanwijzingen die op het tegendeel wijzen vanuit dat Michiel Silverster de eigendom van de percelen heeft verkregen. Het beroep op verkrijgende c.q. bevrijdende verjaring door (de erven van) Rosa Liberata Sintjago Cado zal later in de procedure aan de orde komen.

Regeling inzake langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen

2.12. Het gerecht gaat er bij gebreke van sterke aanwijzingen die op het tegendeel wijzen, van uit dat Michiel Silvester bij de afdeling burgerzaken van het OLB staat

vermeld als Michiel Albertus Cado, geboren op Curaçao in 1833 en overleden op Bonaire op 12 februari 1907.

2.13. Vervolgens komt de vraag aan de orde of de percelen onderdeel uitmaken van een langdurig onverdeelde gemeenschap als bedoeld in artikel 3:200a e.v. BW BES.

2.14. Volgens de overgelegde gezinssamenstelling van de afdeling burgerzaken i.o. van het OLB is Michiel Albertus Cado op 14 september 1864 gehuwd met Juana Croes (verdere gegevens niet te achterhalen). Zij hadden zeven kinderen, waarvan er vier (Catharina, Adrianus (de vader van Rosa Liberata Sintjago Cado, zie ook 2.19. van de beschikking van 23 februari 2022), Francisco en Juanita) niet als kind zijn overleden (anders dan Johannes, Petrus en Thomasja). De afstammelingen van Adrianus lijken verzoekers te zijn. Verzoekers hebben nader toegelicht dat Catharina een dochter heeft gekregen, te weten Rosa, geboren in Venezuela, die op haar beurt twee dochters heeft gekregen, te weten Theodora en Christina, beiden geboren op Bonaire en op enig moment uitgeschreven naar Curaçao. Van de dochters en hun mogelijke afstammelingen zijn bij verzoekers op dit moment geen nadere gegevens bekend. Ook van Francisco en Juanita weten verzoekers weinig. Nader onderzoek is volgens verzoekers aangewezen. Zij kunnen vooralsnog geen duidelijkheid geven over alle erfgenamen van Michiel Albertus Cado en het lijkt er volgens hen op dat de zaak vooralsnog verder behandeld moet worden als een procedure ex artikel 3:200a e.v. BW BES.

2.15. Voldoende aannemelijk is dat er naast verzoekers nog tientallen afstammelingen van Michiel Albertus Cado en zijn echtgenote Juana Croes in leven zijn en dat voor een deel van hen zal gelden dat hun aandeel in zijn nalatenschap in een (ontbonden) huwelijksgoederengemeenschap valt.

2.16. Bij gebreke aan sterke aanwijzingen die op het tegendeel wijzen gaat het gerecht ervan uit dat Michiel Silverster, bij de afdeling Burgerzaken van het OLB vermeld als Michiel Albertus Cado, destijds in gemeenschap van goederen is gehuwd met zijn echtgenote Juana Croes. Hun nalatenschappen, die bestaan uit de (onverdeelde aandelen van) de percelen, dienen vooralsnog aangemerkt te worden als langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen als bedoeld in artikel 3:200a e.v. BW BES.

2.17. 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.

2.18. 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.

2.19. Het gerecht zal de zaak verwijzen naar de rolzitting van 23 november 2022, zodat alle (mogelijke) belanghebbenden conform de specifieke wettelijke vereisten genoemd in artikel 3:200f BW BES kunnen worden opgeroepen, maar niet voordat de kosten daarvan door verzoekers zijn voorgesloten.

3. De beslissing

Het gerecht:

1. verwijst de zaak naar de rolzitting van 23 november 2022 om 09.00 uur voor indiening verweerschrift/aanmeldformulier door belanghebbenden;
2. gelast een openbare oproeping tegen die rolzitting van belanghebbenden door de griffier door publicatie in het dagblad Extra, in het Antilliaans dagblad en in de Staatscourant, maar niet voordat de kosten daarvan door verzoekers zijn voorgesloten;
3. houdt iedere verdere beslissing aan.

Deze beschikking is gegeven door mr. P.E. de Kort, rechter, en uitgesproken op de openbare terechtzitting van 28 september 2022 door de rolrechter die deze beschikking tekent.