

ECLI:NL:OGABES:2024:52

Instantie	Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba
Datum uitspraak	05-06-2024
Datum publicatie	17-06-2024
Zaaknummer	EUX202400024
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Sint Eustatius. Oude boedel Oranjestad (circa 187 m2). Toekenning in eigendom aan verzoeksters op grond van artikel 3:200a BW, met bepaling dat verkoopopbrengst mede strekt ten gunste van deelgenoten.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

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

Zaaknummer: EUX202400024

Datum uitspraak: 5 juni 2024

Beschikking op het verzoek op grond van artikel 3:200a Burgerlijk Wetboek BES met betrekking tot het perceel gelegen te:

ORANJESTAD (circa 187 m2), Sint Eustatius,

omschreven in rooibrief nummer 5/1950, met als bijzonderheden:

The total area of Rooibrief number 5/1950 is +/- 489 m2, consists of 2 part of the parcel land. The Western part of the parcel of land, having an area of +/- 187 m2, mentioned in deed C9-83 and the Eastern part of the parcel of land having an area of 302 m2, re-measured described in Certificate of Admeasurement number 2/1996, with an area of 304 m2, mentioned in deed C 29-156, register C deel 9 nummer 83, geregistreerd op naam van [], door wie het perceel is verkregen bij akte van verkoop en koop verleden op 22 juni 1950,

ingeschreven in de openbare registers op 23 juni 1950,

hierna: het perceel,

van:

1 [VERZOEKSTER SUB 1],

wonende te Sint Maarten,

2. [VERZOEKSTER SUB 2],

wonend te Woodbridge, Virginia, Verenigde Staten,

verzoekers,
procederend in persoon,

met als in het geding verschenen belanghebbende:

HET OPENBAAR LICHAAM SINT EUSTATIUS,

zetelend te Sint Eustatius, hierna: het OLE,
gemachtigde: mr. G.B. Simmons-De Jong.

1 Het procesverloop

- 1.1. Verzoeksters hebben een verzoekschrift met bijlagen ingediend.
- 1.2. De openbare oproeping van belanghebbenden als bedoeld in artikel 200f lid 5 BW BES heeft plaatsgevonden door publicaties in de Staatscourant, de National Gazette, The Daily Herald, en door berichten op de website en de LinkedIn-pagina van het Hof en op de facebookpaginas van Courthouse Sint Maarten, Courthouse Sint Eustatius, Courthouse Saba en Hof van Justitie Curaçao.
- 1.3. De zaak is behandeld op de oude-boedelzitting van 27 mei 2024 in het Courthouse Sint Eustatius. Verzoekster sub 1 is verschenen. Naast OLE hebben zich geen belanghebbenden gemeld. Ter zitting zijn als informant gehoord de notaris van Sint Eustatius en vertegenwoordigers van de Openbare registers en het Kadaster.

2 De beoordeling

Het verzoek

- 2.1. Verzoeksters verzoeken dat het Gerecht beslist over de eigendom van het perceel.
- 2.2. Het verzoek is gebaseerd op de wettelijke regeling voor langdurig onverdeeld gebleven nalatenschappen (artikel 3:200a e.v. Burgerlijk Wetboek BES). Deze regeling is bedoeld om een oplossing te bieden voor terreinen met een onduidelijke eigendomssituatie en geeft de rechter de mogelijkheid grond aan gebruikers toe te wijzen. Ook afstammelingen van de oorspronkelijk eigenaar kunnen als gebruiker worden aangemerkt. De rechter kan ook grond toewijzen aan de overheid, die het vervolgens aan gebruikers moet uitgeven in koop, erfpacht of huur, alles voor zover dat redelijk is.

Het perceel

- 2.3. Het verzoek ziet op het perceel omschreven in de kop van deze beschikking. Het perceel is in de openbare registers geregistreerd als eigendom van [de vader van verzoeksters].

De grondslag van het verzoek

- 2.4.

Verzoeksters leggen het volgende aan het verzoek ten grondslag. Verzoeksters zijn zussen. Het perceel is geregistreerd als eigendom van hun in 1987 overleden vader [de vader van verzoeksters]. Vader had vijftien kinderen, van wie er nog vijf in leven zijn. Er zijn zeer veel deelgenoten in de nalatenschap, verspreid over onder meer Sint Maarten, Curaçao, Aruba en de Verenigde Staten. Verzoeksters zijn al meer dan tien jaar bezig om de nalatenschap af te wikkelen, maar kunnen niet alle erfgenamen bereiken. Op het perceel staat een huis. Dat huis staat leeg. Verzoeksters willen dat het perceel met huis verkocht wordt aan een nicht een dochter van hun zus [] die het wil kopen voor de marktwaarde van USD 50.000. Verzoeksters willen dat de netto-opbrengst ten goede komt aan de erfgenamen, ieder tot diens gerechtigheid. Verzoeksters zouden het liefst zien dat de opbrengst onder de notaris blijft, ter verdeling.

Het standpunt van het OLE

- 2.5. Artikel 3:200f BW bepaalt dat het OLE in dit soort zaken belanghebbende is en moet worden opgeroepen. Artikel 3:200c lid 4 bepaalt dat de rechter het gevoelen inwint van het OLE over de eventueel noodzakelijke ontwikkeling van de onroerende zaak waarop het verzoek betrekking heeft.
- 2.6. Ter zitting is namens het OLE te kennen gegeven dat het OLE geen bezwaar heeft tegen het verzoek en zich refereert aan het oordeel van het gerecht.

Kan de regeling inzake langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen worden toegepast?

- 2.7. Aannemelijk is geworden dat inmiddels een zeer groot aantal personen gerechtigd is tot de nalatenschap van de vader van verzoeksters en dat het niet doenlijk is die allemaal op te sporen. Bovendien is aannemelijk dat in elk geval het erfdeel van de nazaten van de overleden broers en zusters van verzoeksters zeer gering is, zeker afgezet tegen de kosten van een gewone verdeling. Het betreft hier dan ook een langdurig onverdeeld gebleven nalatenschap als bedoeld in artikel 3:200a en verder BW BES.

Toekenning aan gebruiker

- 2.8. Verzoeksters kunnen, gelet op hun verwantschap met de eigenaar en hun gebleken band met het perceel, worden aangemerkt als gebruiker in de zin van artikel 3:200b lid 3 BW BES. Toekenning aan hen is in beginsel mogelijk. Van bezwaren daartegen van belanghebbenden is niet gebleken.
- 2.9. Zoals ter zitting besproken, acht het gerecht het onwenselijk dat bij de toepassing van deze wettelijke regeling een nieuwe onverdeeldheid in het leven wordt geroepen, wat het geval zou zijn als het perceel aan verzoeksters gezamenlijk in eigendom zou worden toegekend. In plaats daarvan zal het perceel worden toegekend aan verzoekster sub 1, als jongste van de in leven zijnde kinderen. Zij is ter zitting verschenen. Zoals eveneens ter zitting besproken, zullen daarbij beslissingen worden gegeven over de verkoopopbrengst en de aanspraken van andere deelgenoten.
- 2.10. De notaris heeft ter zitting te kennen gegeven bereid te zijn de afwikkeling van deze beschikking te begeiden.

3 De beslissing

Het Gerecht:

- 3.1. kent het perceel in eigendom toe aan verzoekster sub 1;
- 3.2. bepaalt dat verzoekster sub 1 de door haar te ontvangen opbrengst van de verkoop van het perceel, na aftrek en voldoening aan verzoekster sub 1 van de kosten van het opmaken van een meetbrief, de

kosten van inschrijving, de kosten van de bemoeienissen van de notaris en een bedrag van USD 2.000 aan proceskosten en andere kosten, onder zich zal houden ten behoeve van en ter verdeling onder de overige deelgenoten, conform ieders gerechtigdheid, waarbij aan elke staak de staken van verzoeksters daaronder begrepen - 1/15e deel toekomt van de netto-opbrengst;

- 3.3. bepaalt dat de aanspraken van mogelijke overige deelgenoten, bekend of onbekend, op de netto-opbrengst opeisbaar worden op het tijdstip dat deze beschikking in kracht van gewijsde gaat en verjaren nadat vijf jaren na dat tijdstip zijn verstreken;
- 3.4 bepaalt dat deze beschikking door toedoen van de griffier binnen twee weken na deze uitspraak openbaar bekend wordt gemaakt in de Staatscourant, de National Gazette en The Daily Herald en op de website van het Gemeenschappelijk Hof, door plaatsing van dit bericht:

BEKENDMAKING

Bij beschikking van het Gerecht in eerste Aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba van 5 juni 2024 is op grond van de wettelijke regeling voor langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen (artikel 3:200a BW BES) een onroerende zaak in eigendom toegekend aan de verzoekster Merle Steffanie York-Patrick, wonend te Sint Maarten. Het betreft de onroerende zaak:

ORANJESTAD (circa 187 m²), Sint Eustatius,
omschreven in rooibrief nummer 5/1950

De beschikking is met als zoekterm SAB202400024 te vinden onder Uitspraken op www.rechtspraak.nl

- 3.5. bepaalt dat de griffier nadat deze beschikking in kracht van gewijsde is gegaan een afschrift van deze beschikking zendt aan de bewaarder van de openbare registers in Sint Eustatius ter inschrijving;
- 3.6. wijst af het meer of anders verzochte.

Deze beschikking is gegeven door mr. P.E. de Kort, rechter, en in het openbaar uitgesproken.