

Rapport

Waar ligt de grens?

Een onderzoek naar het openbaar lichaam Saba en de kadastrale registratie van grondeigendom na verjaring en rechterlijke uitspraak

Oordeel

Op basis van het onderzoek vindt de Nationale ombudsman de klacht over het openbaar lichaam Saba niet gegrond.

Datum: 28 september 2017

Rapportnummer: 2017/107

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Wat is de klacht?	3
Wat ging er aan de klacht vooraf?	3
Wat was de oorspronkelijke klacht?	4
Welke reactie komt er op de klacht?	4
Hoe reageerden de erfgenamen van x?	5
Hoe reageerde het openbaar lichaam Saba?	5
Over het vaststellen van de grenzen.....	5
Over de levering van eigendopm van grond	6
Over het totstandkomen van de kadastrale tekening.....	6
Over de registratie in het register van voorlopige aantekening	6
Wat vonden de erfgenamen van x daarvan?	7
Wat is het oordeel van de Nationale ombudsman?	7
Conclusie.....	9
Relevante literatuur en wet- en regelgeving	10

SAMENVATTING

De rechter heeft in 2015 bepaald dat de familie van X door verjaring mede-eigenaar is geworden van een stuk grond aan de zuidkust van Saba. Dit perceel kent geen meetbrief waarin de grenzen, de ligging en de oppervlakte officieel zijn vastgelegd. Het kadaster van Sint Maarten dat de Sabaanse meetbrieven opstelt, heeft laten weten met de huidige informatie van de familie van X geen meetbrief te kunnen opstellen. De nieuwe, door de familie ingebrachte kadastrale tekening en de oude, in de registers opgenomen kadastrale aanduiding zijn vaag en wijken van elkaar af. Het openbaar lichaam Saba geeft de familie van X de namen van de buren en vraagt om in samenspraak met de buren de onderlinge grenzen aan te wijzen en kadastraal te laten vaststellen. Tevens heeft het kadaster van Saba het vonnis van de rechter met de onderliggende stukken geregistreerd in het publieke register van voorlopige aantekeningen van het kadaster.

De familie van X klaagt bij de Nationale ombudsman erover dat het openbaar lichaam Saba niet meewerkt aan de definitieve registratie van hun eigendom.

De Nationale ombudsman ziet niet waarin het openbaar lichaam Saba te kort zou zijn geschoten. Juist door het opnemen van het vonnis in het register van tijdelijke aantekeningen geeft het openbaar lichaam Saba gehoor aan het vonnis en aan de wet. Het kernprobleem ligt in de onduidelijkheid van de grenzen van het grondstuk. De rechter heeft zich uitgesproken over de eigendomsverkrijging via verjaring. Hij heeft geen oordeel gegeven over de juistheid van de grenzen of de ingebrachte kadasterstukken. Ruim vijftig jaar na de koop van het perceel zijn de grenzen nog steeds niet kadastraal in een meetbrief vastgelegd. Alleen de eigenaren van het perceel kunnen met hun buren de onderlinge grenzen aanwijzen, het kadaster vragen om deze grenzen op te meten en in een meetbrief vast te doen stellen. Het openbaar lichaam Saba is in deze zaak geen betrokken grondeigenaar en is daarom geen partij in de grensbepaling. Wel heeft het openbaar lichaam het proces ondersteund door de namen van de buren bekend te maken. Mochten de buren er onderling niet uitkomen, dan kan de rechter desgevraagd de grenzen aanwijzen. De Nationale ombudsman acht de klacht over het openbaar lichaam Saba ongegrond.

WAT IS DE KLACHT?

Verzoeker klaagt erover dat het openbaar lichaam Saba niet meewerkt aan de door de rechter uitgesproken levering en registratie van eigendom van een stuk grond.

WAT GING ER AAN DE KLACHT VOORAF?

Op 2 oktober 1962 hebben X en Y een stuk grond gekocht aan de zuidkust van Saba van de erven van Z. De koop en daarmee de eigendomsoverdracht werd toen niet in de registers (van het kadaster van Saba) ingeschreven, waardoor X en Y juridisch geen

eigenaar waren geworden. Twaalf jaar later, op 12 december 1974, hebben X en Y notarieel laten vastleggen dat zij het perceel te goeder trouw bezitten en dat zij de juridisch eigendom via verjaring willen verkrijgen. Ook hebben zij de grenzen van het grondstuk bij benadering omschreven. Deze notariële akte werd op 20 februari 1975 in het kadaster van Saba opgenomen en geregistreerd onder C8-122. 35 jaar later, op 12 maart 2013, claimen de erfgenamen van X en Y bij het gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba (hierna: het gerecht) de eigendom bij verjaring tegen de erfgenamen van de oorspronkelijke verkoper. De rechter heeft op 18 mei 2015 de claim toegekend. Hij heeft bepaald dat X en Y door verjaring ieder voor de helft eigenaar van het grondstuk zijn geworden. Daarbij verwijst de rechter naar de kadastrale omschrijving in C8-122 en naar een door de erfgenamen ingebrachte kadastrale tekening. Nadat geen hoger beroep was ingesteld, is de uitspraak onherroepelijk geworden. Met deze uitspraak willen de erfgenamen van X hun eigendom in het kadaster van Saba laten registreren. Het Sabaanse kadaster wil dat doen nadat de erfgenamen een notariële leveringsakte overleggen. De notaris laat op 21 januari 2016 weten dat hij deze akte pas kan opstellen, nadat de grenzen van het perceel exact zijn vastgesteld in een zogenaamde meetbrief. Voor Sabaanse grondstukken verricht het Kadaster Sint Maarten de metingen en stelt deze meetbrieven op. Het Kadaster Sint Maarten heeft herhaald laten weten dat de door de erfgenamen van X ingebrachte tekening en de kadastrale omschrijving niet met elkaar overeenstemmen en dat beide onvoldoende concreet zijn om een meetbrief op te stellen. Volgens de erfgenamen van X zijn de grenzen voldoende duidelijk. Immers, de rechter heeft de kadastrale tekening en de kadastrale omschrijving, geaccepteerd en de eigendomsverkrijging door verjaring uitgesproken. Via de krant publiceren de erfgenamen van X de kadastrale tekening en roepen potentiële burens op om zich tot uiterlijk 31 maart 2016 te melden. Tevens heeft het Kadaster Saba aan de erfgenamen van X de namen verstrekt van de burens en de bezwaarmakers.

WAT WAS DE OORSPRONKELIJKE KLACHT?

Op 4 april 2016 klagen de erfgenamen van X bij de Nationale ombudsman erover dat het openbaar lichaam van Saba niet meewerkt aan eigendomsoverdracht van het perceel na uitspraak van de rechter. Op 11 april 2016 stuurt de Nationale ombudsman de klacht door naar het openbaar lichaam van Saba voor een reactie.

WELKE REACTIE KOMT ER OP DE KLACHT?

In reactie op de klacht schrijft de hypotheekbewaarder van Saba op 13 april 2016 dat voor de definitieve kadastrale registratie van de eigendomsoverdracht een notariële (transport)akte nodig is. Hij als hypotheekbewaarder is daartoe niet bevoegd. Dat kan alleen de notaris. Wel moet de hypotheekbewaarder alle belanghebbende inlichten over verschillen in documenten die voor registratie bij het kadaster worden aangeboden. In dit geval, zo schrijft hij, wijkt de 'nieuwe' kadastrale tekening af van de 'oude' kadastrale aanduiding. In C8-122 staat volgende omschrijving van het grondstuk en zijn grenzen: *"in the South and West by ... [No: A], by the land of ... [No: B], by the sea and by the land of ... [No: C] and ... [No: D] to ... [No: E]."* Ook informeert de hypotheekbewaarder de

erfgenamen van X dat inmiddels bezwaren waren ontvangen van meerdere belanghebbenden tegen de kadastrale tekening en de daarin aangegeven grenzen.

Op 4 januari 2017 biedt het openbaar lichaam excuses aan voor de ontstane onduidelijkheid rond de klachtafhandeling. Tevens benadrukt het openbaar lichaam zijn bereidheid om de registratie in het definitieve register te voltooien, nadat de notariële akte van levering is ontvangen.

HOE REAGEERDEN DE ERFGENAMEN VAN X?

In reactie daarop stellen de erfgenamen van X dat zij alles in het werk hadden gesteld om het perceel te laten opmeten. Zij begrijpen niet dat het Kadaster Sint Maarten nog steeds geen meetbrief kan opstellen. Geen belanghebbende zou zich met bezwaren bij hen hebben gemeld. Wel hebben zij op verschillende momenten de namen van potentiële burens ontvangen. Zij verwachten nu een oplossing van het Kadaster Sint Maarten, de notaris en het Kadaster Saba.

HOE REAGEERDE HET OPENBAAR LICHAAM SABA?

In antwoord op aanvullende vragen van de Nationale ombudsman laat het openbaar lichaam telefonisch op 9 juni 2017 onder meer weten dat dit perceel geen 'rooibrief' (de voorloper van een meetbrief) kent en daarmee geen officieel vastgestelde grenzen. Daarom hebben de erfgenamen van X contact opgenomen met het kadaster van Sint Maarten voor het meten en vaststellen van de grenzen. Daar is een eerste ruwe tekening opgemaakt zonder te meten. Deze tekening laat een groter grondstuk zien. De erfgenamen van X hebben deze tekening ingebracht bij de verjaringsprocedure voor de rechter. De rechter heeft het verschil tussen tekening en kadastrale omschrijving niet opgemerkt. Tot slot benadrukt het openbaar lichaam dat Saba geen eigenaar is van het grondstuk. Wel zijn de erfgenamen van X met de uitspraak van de rechter mede-eigenaar geworden. Alleen zij, de mede-eigenaren en de burens kunnen opdracht geven voor het opstellen van een meetbrief en het concreet vaststellen van de grenzen. Saba is hierin geen partij."

OVER HET VASTSTELLEN VAN DE GRENZEN

Op 20 juni 2017 vult het openbaar lichaam aan en schrijft onder meer: "*Vroeger werkte men in de tijd van de Nederlandse Antillen met zogenaamde Rooibrieven. Rooibrieven gaven locatie, de grenzen en het totale oppervlakte aan van percelen grond. De notariële akte waarin de kadastrale aanduiding omschreven staat is daarbij leidend en de aanwijzing van alle burens. Rooibrieven kunnen gezien worden als de rechtsvoorgangers van de huidige meetbrieven. Niet alle percelen grond hebben echter een meetbrief en er is ook niet altijd in het verleden een rooibrief gemaakt door landeigenaren zelf. Dit is vaak het geval bij land dat niet iemands eigendom is van oorsprong, maar dat geclaimd wordt door zogenaamde 'verjaringsacties'. Zo ook inzake ... [No: dit grondstuk]. Er is in het verleden nooit een rooibrief opgesteld door de oorspronkelijke eigenaren, althans*

diegenen die eigendom ervan claimen middels verjaring en de concrete grenzen zijn dus nooit vastgelegd. Zoals we besproken hadden kan een meetbrief opgevraagd worden door de eigenaar van een perceel in samenspraak met diens bureu. Daarnaast moet gekeken worden naar de kadastrale aanduiding in de notariële akte die ten grondslag ligt."

OVER DE LEVERING VAN EIGENDOM VAN GROND

"Voor eigendomsoverdracht is een notariële leveringsakte vereist. Op Saba en Sint Eustatius zijn alleen de drie notarissen die gevestigd zijn in Sint Maarten bevoegd om notariële leveringsakten te passeren. Deze drie notarissen passeren echter alleen een notariële leveringsakte als het desbetreffende perceel ook een meetbrief of een rooibrief heeft. Anders loopt men namelijk het risico dat eigendom van grond overgedragen wordt dat van iemand anders is of door iemand anders geclaimd wordt. Alle bureu onderling moeten de daadwerkelijke grenzen aanwijzen – daar moet dus overeenstemming in komen en anders via het gerecht – om te kunnen komen tot een meetbrief."

OVER HET TOTSTANDKOMEN VAN DE KADASTRALE TEKENING

"Voor het verrichten van meetdiensten werkt Saba nog met het Kadaster Sint Maarten. Om een meting uit te voeren kan een burger zich dus wenden bij Saba of direct zelf gaan naar het Kadaster Sint Maarten. Als de burger bij Saba komt dan legt Saba het contact met het Kadaster Sint Maarten. De familie X had er echter voor gekozen om zelf rechtstreeks vooraf aan de uitspraak van de rechter in overleg te gaan met het Kadaster in Sint Maarten. Praktisch gezien logisch, omdat de vertegenwoordiger van de X familie zelf in Sint Maarten woont. Het Kadaster Sint Maarten had daarop een ruwe schatting gemaakt en een rapport uitgebracht dat, zo begrijpen wij, slechts als een indicatieve tekening diende en geen meetbrief. Omdat de familie X dit allemaal direct bij en met het Kadaster Sint Maarten had opgepakt, kwam dit pas op een veel later stadium ten gehore bij Saba – namelijk pas op het moment nadat het vonnis was gewezen door de rechter. De X familie vertegenwoordiger had de indicatieve tekening van het Kadaster Sint Maarten ingebracht in de procedure voor de rechter als zijnde de officiële bijbehorende meetbrief. Deze tekening komt echter niet overeen met de kadastrale aanduiding en was ook niet gedaan, als we afgaan op wat het Kadaster Sint Maarten hierover aangeeft, in samenspraak met de bureu. Maar deze tekening is wel de tekening waar het vonnis nu naar verwijst. Omdat de tekening niet overeenstemt met de kadastrale aanduiding en omdat het Kadaster Sint Maarten niet over kon gaan daardoor tot het opstellen van een meetbrief is het niet mogelijk om het vonnis, inclusief tekening te registreren."

OVER DE REGISTRATIE IN HET REGISTER VAN VOORLOPIGE AANTEKENING

"Eigendom van het perceel zoals omschreven in C8,122 berust conform het vonnis bij de familie X. De omschrijving (ook wel genoemd, de kadastrale aanduiding) daarin komt echter niet overeen met de tekening, waarin in dezelfde uitspraak van de rechter ook

naar wordt verwezen. Door deze discrepantie is het terecht gekomen in het register van voorlopige aantekeningen, tot dit is gecorrigeerd. Dit doet niets af aan de verkregen eigendom van de X familie van het perceel zoals omschreven in C8,122. Daarnaast werkt het interessant genoeg als een nieuwe claim van de X familie voor veel meer land dan enkel omschreven in C8,122. Door de inschrijving in de voorlopige registers van ook de tekening is namelijk voor alle andere belanghebbenden (lees, de burens) duidelijk dat de X familie eigendom claimt van land dat nu in eigendom officieel geregistreerd staat op naam van anderen. Voor de X familie is het zaak dat zij om de tafel gaan zitten met deze anderen (de burens) om concreet, samen, nu dan eindelijk de grenzen aan te geven aan de landmeter van het Kadaster Sint Maarten of zich te wenden tot het gerecht om een verzoek tot verdeling en aanwijzing van de grenzen."

WAT VONDEN DE ERFGENAMEN VAN X DAARVAN?

Op 27 juni 2017 heeft de Nationale ombudsman de erfgenamen van X gelegenheid gegeven om op de reactie van het openbaar lichaam Saba te reageren. Ook heeft hij opgemerkt dat de erfgenamen van X volgens Saba bekend zouden zijn met de bezwaren van de burens tegen de gebiedsafbakening uit de tekening die de erfgenamen van X bij het gerecht hadden ingebracht en dat de erfgenamen van X ook bekend zouden zijn met de bezwaarmakers. Daarom heeft de Nationale ombudsman gevraagd, wat de erfgenamen van X na de uitspraak van de rechter gedaan hebben om de grenzen van hun perceel samen met hun burens kadastraal te laten vastleggen. Op 28 juni 2017 laten de erfgenamen van X weten dat de kwestie inmiddels geheel in handen van hun advocaten is gelegd.

WAT IS HET OORDEEL VAN DE NATIONALE OMBUDSMAN?

Het is een vereiste van behoorlijk overheidsoptreden dat de overheid binnen het wettelijk kader en eerlijk en oprecht handelt, doet wat zij zegt en gevolg geeft aan rechterlijke uitspraken.

De kern van de klacht richt zich op de vraag of het openbare lichaam Saba juist en eerlijk heeft gehandeld door de door de rechter bepaalde eigendomsverkrijging niet in de definitieve registers van het kadaster op te nemen.

De rechter heeft zich in 2015 uitgesproken over de eigendomsverkrijging door verjaring voor de (erfgenamen van de) kopers X en Y tegenover (de erfgenamen van) de vorige verkoper Z. De rechter heeft zich niet uitgesproken over de juistheid van de grenzen van het perceel. Duidelijk is dat de grenzen van het grondstuk tot op heden niet zijn vastgelegd. Duidelijk is ook dat de familie van X veel waarde hecht aan de juistheid van de door hen ingebrachte kadastrale tekening en dat andere belanghebbenden bij het openbaar lichaam bezwaar hebben aangetekend tegen deze tekening. Voorts is duidelijk dat de reeds geregistreerde, 'oude' kadastrale omschrijving van het perceel geen concrete grenzen noemt. Zo staan de namen vermeld van de burens, zonder concrete

aanduiding van de onderlinge grens. In deze situatie ziet de Nationale ombudsman niet waar het openbaar lichaam Saba te kort zou zijn geschoten door de verkrijgende verjaring niet in de definitieve registers van het kadaster in te schrijven.

Zolang de grenzen van het perceel niet formeel door een daartoe bevoegde instantie zijn vastgesteld (bijvoorbeeld in een meetbrief)¹ blijft de gerezen verdenking van de registerbewaarder over het verschil van de met het vonnis aangeboden kadasterstukken onweersproken en hoort hij volgens de wet definitieve inschrijving te weigeren.² In zo een situatie kunnen de erfgenamen een Kort Geding procedure opstarten om inschrijving in het definitieve register te forceren.³ Daarvan is in dit geval niet gebleken. Het kadaster van Sint Maarten heeft als bevoegd gezag laten weten dat de huidige kadastrale tekening en omschrijving niet voldoen om een meetbrief van het perceel te kunnen opstellen. Zo is de 'nieuwe' kadastrale tekening bedoeld als een eerste schets, opgesteld op aanwijzingen van de familie X, zonder enige meting of afstemming met de burens; en ontbreekt in de 'oude', geregistreerde kadastrale omschrijving meetbare of concrete aanwijzingen van de erfgronden. Het Kadaster Sint Maarten wil de grenzen opmeten, als de erfgenamen van X (en Y) en hun burens deze samen aanwijzen. Als dat niet lukt en daardoor geen meetbrief kan worden opgesteld, dan kan de rechter worden gevraagd om de onderlinge grens vast te stellen.⁴

Het openbaar lichaam Saba is in dit geval geen partij in het aanwijzen van de grens. De eigenaren en iedereen die de eigendom van (een deel van) het grondstuk claimt, zijn dat wel. Met het opnemen van het vonnis en de onderliggende stukken in het openbare register van voorlopige aantekeningen heeft het openbaar lichaam Saba het eigendomsrecht van de erfgenamen van X voor iedereen zichtbaar en toegankelijk gemaakt. Met het verstrekken van de namen van de burens aan de erfgenamen van X, heeft het openbaar lichaam de erfgenamen en alle burens de mogelijkheid gegeven om onderling de exacte grenzen aan te wijzen en in een meetbrief te doen vaststellen. Het openbaar lichaam is daarmee behulpzaam geweest bij het proces van definitieve registratie.

Alles overziend heeft het openbare lichaam Saba juist en eerlijk gehandeld door in dit geval de eigendomsverkrijging niet in de definitieve registers van het kadaster op te nemen.

¹ Artikel 20 Wet openbare registers BES.

² Artikel 8 Wet openbare registers BES; Artikel 3:19 en 3:20 BW BES.

³ Artikel 3:20 BW BES.

⁴ Artikel 5:47 BW BES; HR 8 juli 2016, ECLI: NL: HR: 2016: 1438; NJ 2016/310; RvdW 2016/810.

CONCLUSIE

De klacht over de onderzochte gedraging van het openbaar lichaam Saba is ongegrond.

De Nationale ombudsman,

Reinier van Zutphen

RELEVANTE LITERATUUR EN WET- EN REGELGEVING

Wet openbare registers BES

Artikel 8

1. De openbare registers waarin feiten die voor de rechtstoestand van registergoederen van belang zijn, worden ingeschreven, zijn:
 - a. de registers van inschrijving van feiten die betrekking hebben op onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn;
 - b. de registers van inschrijving van feiten die betrekking hebben op schepen en de rechten waaraan deze onderworpen zijn;
 - c. de registers van inschrijving van feiten die betrekking hebben op luchtvaartuigen en de rechten waaraan deze onderworpen zijn;
 - d. het register van voorlopige aantekeningen onderscheidenlijk voor onroerende zaken, schepen en luchtvaartuigen en de rechten waaraan deze onderworpen zijn, waarin de aanbidding van stukken waarvan de inschrijving door de bewaarder ingevolge titel 1, afdeling 2, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek BES is geweigerd, wordt aangetekend onder vermelding van de gerezen bedenkingen.

Artikel 20

1. Indien een stuk ter inschrijving wordt aangeboden en het daarin vermelde in te schrijven feit betrekking heeft op een onroerende zaak of op een recht waaraan een zodanige zaak is onderworpen, vermeldt dit stuk de aard, de plaatselijke aanduiding zo deze er is, en de kadastrale aanduiding van die onroerende zaak onderscheidenlijk van de onroerende zaak die aan dat recht is onderworpen. Ontbreekt een kadastrale aanduiding dan is een meetbrief vereist. Indien het in te schrijven feit betrekking heeft op een appartementsrecht, wordt in het ter inschrijving aangeboden stuk vermeld de plaatselijke aanduiding van het desbetreffende gedeelte van het gebouw dat is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, alsmede de aard en de kadastrale aanduiding van dat appartementsrecht.
2. Het bestuurscollege kan regelen vaststellen omtrent de wijze waarop de plaatselijke aanduiding, bedoeld in het eerste lid, in het ter inschrijving aangeboden stuk wordt vermeld.

Artikel 24

1. Ter inschrijving van een akte van levering, vereist voor de overdracht van een registergoed, voor de vestiging, afstand of wijziging van een beperkt recht dat een registergoed is, of voor de overgang van een registergoed na toedeling uit hoofde van de verdeling van een gemeenschap, wordt aangeboden de notariële akte betreffende deze levering, dan wel een authentiek afschrift of een authentiek uittreksel daarvan. In geval van vestiging van een recht van hypotheek op een schip in aanbouw wordt mede ter inschrijving aangeboden een verklaring van een door het bestuurscollege aangewezen functionaris, inhoudende dat de bouw van het schip nog niet is voltooid.

2. Het ter inschrijving aangeboden stuk, bedoeld in het eerste lid, bevat in elk geval:
- a. de titel op grond waarvan de levering plaatsvindt en, in geval van vestiging van een recht van hypotheek, tevens:
 - 1°. een aanduiding van de vordering waarvoor het recht van hypotheek tot zekerheid strekt, of van de feiten aan de hand waarvan die vordering zal kunnen worden bepaald;
 - 2°. het bedrag waarvoor het recht van hypotheek wordt gevestigd of, wanneer dit bedrag nog niet vaststaat, het maximumbedrag dat uit hoofde van dat recht van hypotheek op het goed kan worden verhaald;
 - 3°. in geval van vestiging van een recht van hypotheek op een teboekstaand schip of op een recht waaraan een zodanige zaak is onderworpen, bovendien: een duidelijke vermelding van het aan de hypotheek onderworpen schip;
 - 4°. in geval van vestiging van een recht van hypotheek op een teboekstaand luchtvaartuig, bovendien: een duidelijke vermelding van het aan de hypotheek onderworpen luchtvaartuig;
 - b. de wettelijke benaming van het recht, op levering waarvan het ter inschrijving aangeboden stuk betrekking heeft, of in geval dat recht geen wettelijke benaming heeft:
 - 1°. de gangbare benaming, dan wel de vermelding dat het recht geen gangbare benaming heeft;
 - 2°. de wetsbepaling volgens welke het recht kan worden gevestigd of een registergoed is;
 - 3°. in geval van een recht van grondrente als bedoeld in artikel 100 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek BES, de omschrijving van de inhoud van dat recht.
3. Het eerste en tweede lid zijn van overeenkomstige toepassing op de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing, bedoeld in de artikelen 525, eerste lid, en 584o, eerste lid, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering BES, onverminderd hetgeen in ieder van de artikelen in het tweede lid is bepaald.
4. Het aangeboden stuk mag op meer leveringen, als bedoeld in het eerste lid, betrekking hebben, voor zover voor ieder daarvan aan de in de vorige leden gestelde eisen is voldaan. Betreft het stuk een overdracht onder voorbehoud van een beperkt recht of van een beding, als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek BES, dan wordt de vestiging van dit recht dan wel het op zich nemen van het beding afzonderlijk en duidelijk vermeld, bij gebreke waarvan de inschrijving van het stuk geacht wordt niet mede dit recht of dit beding te betreffen.
5. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op de inschrijving van een akte van grensvastlegging, opgemaakt krachtens artikel 31 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek BES, alsmede op de inschrijving van een akte van splitsing, als bedoeld in artikel 109, eerste lid, van Boek 5 van dat wetboek, en een akte tot wijziging of opheffing van een zodanige splitsing.

Artikel 25

1. Ter inschrijving van een rechterlijke uitspraak die voor een akte van levering in de plaats treedt of die anderszins krachtens wetsbepaling kan worden ingeschreven, wordt een expeditie van de rechterlijke uitspraak aangeboden, alsmede:

a. indien de rechterlijke uitspraak slechts inschrijfbaar is, nadat zij in kracht van gewijsde is gegaan: een verklaring van de griffier van het gerecht dat de uitspraak heeft gedaan, inhoudende dat daartegen geen gewoon rechtsmiddel meer openstaat;

b. indien de onder a bedoelde eis voor inschrijfbaarheid niet is gesteld en de rechterlijke uitspraak niet uitvoerbaar bij voorraad is: een verklaring van de griffier van het gerecht dat de uitspraak heeft gedaan, inhoudende hetzij dat daartegen geen gewoon rechtsmiddel meer openstaat, hetzij dat hem zes weken na de uitspraak niet van het instellen van een gewoon rechtsmiddel is gebleken; betreft het een beroep in cassatie dan is een verklaring vereist van de griffier van de Hoge Raad der Nederlanden, inhoudende dat hem drie maanden na de uitspraak niet van een beroep in cassatie is gebleken;

c. indien voor de inschrijving betekening aan de veroordeelde vereist is, een door de deurwaarder getekend afschrift van het exploit waarbij de betekening is geschied.

2. Ter inschrijving van een beslissing van de rechter van een vreemde Staat wordt een authentiek afschrift van deze beslissing aangeboden.

3. Bestaat de rechterlijke uitspraak in een verlot tot tenuitvoerlegging van een beslissing van arbiters, dan wordt ook een afschrift van deze beslissing aangeboden, getekend door de griffier van het gerecht dat het verlot gaf.

Burgerlijk Wetboek BES Boek 3

Artikel 19

1. Indien de voor een inschrijving nodige stukken worden aangeboden, de aangeboden stukken aan de wettelijke eisen voldoen en andere wettelijke vereisten voor de inschrijving zijn vervuld, geschiedt de inschrijving terstond na de aanbidding.

2. Als tijdstip van inschrijving geldt het tijdstip van aanbidding van de voor de inschrijving vereiste stukken.

3. Op verlangen van de aanbieder tekent de bewaarder de verrichte inschrijving op het ontvangstbewijs aan.

4. Indien de bewaarder vermoedt dat de in de aangeboden stukken vermelde kenmerken niet overeenstemmen met die welke met betrekking tot het registergoed behoren te worden vermeld, of dat de in te schrijven rechtshandeling door een onbevoegde is verricht of onverenigbaar is met een andere rechtshandeling, ter inschrijving waarvan hem de nodige stukken zijn aangeboden, is hij bevoegd de aanbieder en andere belanghebbenden daarop opmerkzaam te maken

Artikel 20

1. De bewaarder der registers weigert een inschrijving te doen, indien niet is voldaan aan de eisen, bedoeld in artikel 19, eerste lid. Hij boekt de aanbieding in het register van voorlopige aantekeningen met vermelding van de gerezen bedenkingen.
2. Wanneer de weigering ten onrechte is geschied, beveelt de rechter in eerste aanleg, rechtdoende in kort geding, op vordering van de belanghebbende de bewaarder de inschrijving alsnog te verrichten, zulks onverminderd de bevoegdheid van de gewone rechter. De rechter in eerste aanleg kan de oproeping van door hem aan te wijzen andere belanghebbenden gelasten. Het bevel van de rechter in eerste aanleg is van rechtswege uitvoerbaar bij voorraad.
3. Wordt de geweigerde inschrijving alsnog bevolen, dan verricht de bewaarder haar terstond nadat de eiser haar opnieuw heeft verzocht.
4. Indien de belanghebbende binnen twee weken na de oorspronkelijke aanbieding aan de bewaarder een oproeping in kort geding ter verkrijging van het in het tweede lid bedoelde bevel heeft doen uitbrengen, en de aanvankelijk geweigerde inschrijving alsnog is verricht op een hernieuwde aanbieding van dezelfde stukken, gedaan binnen een week na een in eerste aanleg gegeven bevel, wordt de inschrijving geacht te zijn geschied op het tijdstip waarop de oorspronkelijke aanbieding plaatsvond. Hetzelfde geldt, indien de bewaarder op een hernieuwde aanbieding alsnog overgaat tot inschrijving binnen twee weken hetzij na de oorspronkelijke aanbieding, hetzij na een tijdig aanhangig gemaakte oproeping hangende het geding in eerste aanleg.
5. Een feit waarvan slechts blijkt uit een overeenkomstig het eerste lid, tweede zin, geboekt stuk, wordt geacht niet door raadpleging van de registers kenbaar te zijn, tenzij het krachtens het vierde lid geacht moet worden reeds ten tijde van de raadpleging ingeschreven te zijn geweest.
6. Een voorlopige aantekening wordt door de bewaarder doorgehaald, zodra hem is gebleken dat de voorwaarden voor toepassing van het vierde lid niet meer kunnen worden vervuld, of de inschrijving met inachtneming van het tijdstip van oorspronkelijke aanbieding alsnog heeft plaatsgevonden.

Burgerlijk Wetboek BES Boek 5

Artikel 31

1. De vastlegging van de grens door de eigenaars van land en water geschiedt bij een daartoe bestemde notariële akte, binnen veertien dagen gevolgd door de inschrijving daarvan in de openbare registers.
2. De bewaarder der registers is bevoegd van de inschrijving kennis te geven aan ieder die als rechthebbende of beslaglegger op een der erven staat ingeschreven.
3. Voor zover de in de akte beschreven grens van de toenmalige oeverlijn afwijkt, kan een derde die op het ogenblik van de inschrijving een recht op een der erven heeft, daarvan huurder is of daarop een beslag heeft doen inschrijven, de toenmalige oeverlijn als vastgelegde grens aanmerken.

Artikel 47

1. Indien de loop van de grens tussen twee erven onzeker is, kan ieder der eigenaars te allen tijde vorderen dat de rechter de grens bepaalt.
2. In geval van onzekerheid waar de grens tussen twee erven ligt, geldt niet het wettelijk vermoeden dat de bezitter eigenaar is.
3. Bij het bepalen van de grens kan de rechter naar gelang van de omstandigheden het gebied waarover onzekerheid bestaat, in gelijkwaardige of ongelijkwaardige delen verdelen dan wel het in zijn geheel aan een der partijen toewijzen, al dan niet met toekenning van een schadevergoeding aan een der partijen.

Memorie van Toelichting Aanpassingswet openbare lichamen BES

Artikel 14.3 (Wet kadaster en registratie onroerende zaken en beperkte rechten BES)

"In het voorgestelde artikel 1, tweede lid, wordt de mogelijkheid geopend dat de kadastrale aanduiding per openbaar lichaam verschillend kan worden geregeld. Dit sluit het meest aan bij de praktijk. In het openbaar lichaam Bonaire lijkt de kadastrale aanduiding het meest op die in het Europese deel van Nederland. In de openbare lichamen Sint Eustatius en Saba spelen meetbrieven of rooibrieven een grote rol en vormt de aanduiding van de meetbrief de «kadastrale aanduiding»."