

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURAÇAO

BESCHIKKING

in de zaak betreffende het verzoek op grond van artikel 3:200a e.v. van het Burgerlijk Wetboek tot toekenning met betrekking tot de onroerende zaak

MIJN WENSCH,

gelegen ten zuiden van Merida te Montaña, Curaçao,
waarvan de bebouwing bekend staat als West Groot St. Joris nr. 125,
ter grootte van 34.258 m², volgens het Plantageregister bekend onder nummer 154,
welk perceel Mijn Wensch ten name staat van
Cornelis Balentien DAMMERS, geboren te Bonaire op 25 februari 1808,
echtgenoot van Martina WILHELMINA (ook: WILLEMINA, ook: BEATRIX), gebo-
ren te Curaçao, datum onbekend.

van verzoekers:

- 1) Irma Isabel ESPOZA-LIBERIA,
- 2) Erisa Isabellina DAGELET-ESPOZA (dochter van Irma),
- 3) Nora Agatha ADAMS-LIBERIA,
- 4) Arthur Norichal ADAMS (zoon van Nora),
- 5) Freddy Sixto LIBERIA,
- 6) Hendrikus Narciso LIBERIA,
- 7) Guilbert Geronimo JUSTINA,
- 8) Edmond Maximo JUSTINA,
- 9) Nelson Eusebio DAMMERS,
- 10) Shirley Margaret DAMMERS,
- 11) Anna Maria MERCED-DAMMERS,
- 12) Sigfried Emanuel MERCED (zoon van Anna),
gemachtigde: mr. S.C. Larmonie,

en met als in het geding verschenen belanghebbenden:

- 13) Hendrika VOS, zonder gemachtigde,
- 14) FUNDASHON KAS POPULAR, gemachtigde: mr. J. de Wind.
- 15) HET LAND CURAÇAO, gemachtigde: mr. H.M. van Rossum,

en

ANDERE BELANGHEBBENDEN,

al dan niet verschenen, aan wie een openbare oproeping is gedaan en die van de processtukken kunnen kennisnemen via de website van het Gemeenschappelijk Hof (www.gemhofvanjustitie.org/uitspraken/onverdeelde-boedels).

1. Het verdere verloop van de procedure

Het procesverloop blijkt uit:

- het proces-verbaal van zitting en bezichtiging van 9 maart 2016
- de beschikking van 6 april 2016
- de beschikking van 30 november 2017
- de beschikking van 19 april 2018
- de beschikking van 14 juni 2018
- de beschikking van 31 mei 2019
- het proces-verbaal van de zitting van 14 januari 2020;
- het bericht van mr. Larmonie dat hij ook namens verzoekster sub 11 optreedt.

Eindbeschikking is bepaald op vandaag.

2. De verdere beoordeling

Algemeen

2.1 Verzoekers verlangen toepassing van de op 1 april 2007 in werking getreden wettelijke regeling inzake langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen van artikel 3:200a t/m 200h van het Burgerlijk Wetboek (BW).

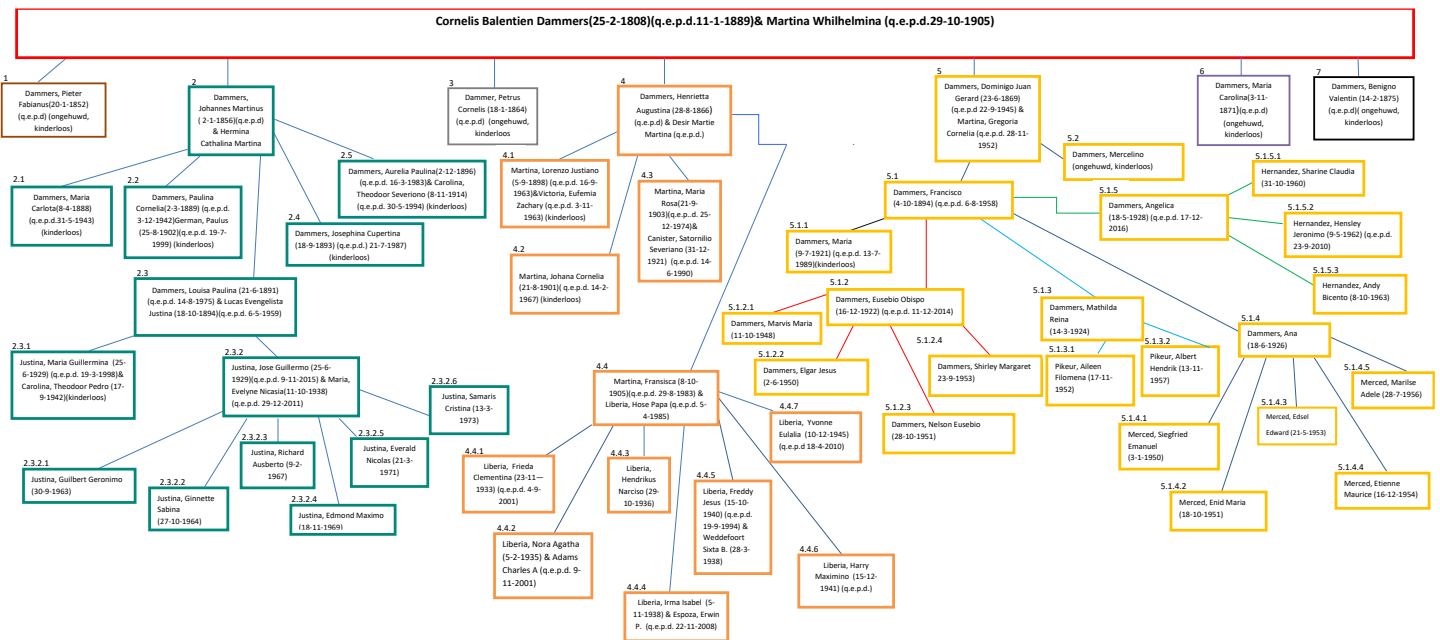
2.2 Het inleidend verzoekschrift is ingediend door verzoekster sub 1. In de loop van deze procedure hebben de in de kop van deze beschikking onder 2 tot en met 12 opgenomen partijen zich aan haar zijde gevoegd. Zij zijn eensgezind in hun standpunt over de afwikkeling van deze boedel.

2.3 Bij deze beschikking zal een eindbeslissing worden gegeven. De voor deze beslissing relevante overwegingen uit de tussenbeschikkingen zullen hierna, verkort, worden weergegeven.

nalatenschap Cornelis B. Dammers

2.4 Mijn Wensch staat in de openbare registers ten name van Cornelis Balentien Dammers, geboren te Bonaire op 25 februari 1808, echtgenoot van Martina Wilhelmina (ook: Willemina, ook: Beatrix), geboren te Curaçao, datum onbekend.

2.5 Verzoekers stellen de laatste twintig jaar bezig te zijn geweest met het in kaart brengen van de afstammelingen van Cornelis Dammers. Op basis van de afstammingsgegevens van Kranshi hebben zij de in deze procedure overgelegde stamboom opgemaakt, die hier verkleind is weergegeven.



2.6 Afgaand op deze stamboom kregen Cornelis Dammers en zijn vrouw zeven kinderen. Van drie van die kinderen - Johannes, Henrietta en Domingo - zijn thans nog in leven zijnde nazaten bekend. Irma, Nora, Freddy en Hendrikus Liberia, verzoeksters sub 1, 3, 5 en 6 zijn kleinkinderen van Henrietta. Anna Dammers, verzoekster sub 11, is een kleinkind van Domingo. Guilbert en Edmond Justina, verzoekers sub 7 en 8, zijn achterkleinkinderen van Johannes. Nelson en Shirley Dammers en Sigfried Merced, verzoekers 9, 10 en 12, zijn achterkleinkinderen van Domingo.

2.7 Aannemelijk is dat er naast verzoekers en de in de stamboom opgenomen afstammelingen nog vele onbekende en onvindbare deelgenoten zijn in de nalatenschap van Cornelis Dammers.

Mijn Wensch

2.8 Mijn Wensch is de naam van een terrein gelegen ten zuiden van Merida te Montaña, Curaçao, ter grootte van 34.258 m², volgens het Plantageregister bekend onder nummer 154. In de zuidoostelijke hoek van het terrein staat een huis, plaatselijk bekend staat als West Groot St. Joris nr. 125, bewoond door mevrouw Vos. Verder bestaat Mijn Wensch uit ondoordringbare mondi. Mijn Wensch heeft de bestemming stedelijk woongebied.



artikel 3:200a en verder BW is van toepassing

2.9 Op grond van het voorgaande moet Mijn Wensch worden aangemerkt als een langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap als bedoeld in artikel 3:200a e.v. BW.

2.10 De regeling van artikel 3:200a t/m 200h BW biedt 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. Blijkens het eerste lid van artikel 3:200b BW zijn ‘gebruiker’ personen die de zaak tenminste tien jaren in gebruik hebben (bijvoorbeeld door bewoning). Lid 3 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 oorspronkelijke eigenaar.

ontwikkeling

2.11 Ingevolge art. 3:200c BW geldt als voorwaarde voor toekenning aan de gebruikers dat deze een aanvaardbaar voorstel hebben gedaan tot ontwikkeling van de zaak. Indien toekenning aan de gebruikers niet mogelijk is, kan toekenning plaatsvinden aan het Land of aan een stichting, die dan vervolgens (na ontwikkeling) die uitgifte van de grond aan de gebruikers op zich neemt, alles voor zover dat redelijk is. In het geval van Mijn Wensch speelt de noodzaak van ontwikkeling niet. Geen van de verzoekers bewoont Mijn Wensch of heeft Mijn Wensch anderszins in gebruik. Niemand heeft ook de wens uitgesproken om Mijn Wensch in de toekomst te bewonen/gebruiken. Mijn Wensch is (op een huis na) onbebouwd en heeft een natuurlijke begroeiing. Dat kan vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening zo blijven: ontwikkeling is niet nodig. Verzoekers willen dat Mijn Wensch te gelde wordt gemaakt. Indien de nieuwe eigenaar vervolgens tot ontwikkeling zal willen overgaan, is hij gebonden aan de daarvoor geldende regelgeving. De wens van verzoekers is dan ook niet onverenigbaar met art. 3:200c BW. Een voorstel tot ontwikkeling is in deze zaak niet nodig.

geen nieuwe problematische boedel

2.12 Met de toepassing van art. 3:200a e.v. BW strookt niet dat de onroerende zaak wordt toegekend aan een grote groep gebruikers gezamenlijk. Daarmee zou dan weer een nieuwe problematische onverdeeldheid worden gecreëerd.

taxatie Mijn Wensch

2.13 Mede met het oog op de belangen van onbekende en niet-verschenen deelgenoten, is Mijn Wensch in opdracht van het gerecht getaxeerd door deskundige Anprocor. De deskundige heeft de waarde van (geheel) Mijn Wensch getaxeerd op NAF 1.790.000. Daarmee is een objectieve indicatie verkregen van de waarde van de onverdeelde boedel.

tegeldemaking Mijn Wensch

2.14 Zowel het Land als FKP hebben desgevraagd verklaard interesse te hebben in aankoop van Mijn Wensch voor woningbouw. Een concreet bod hebben zij nog niet kunnen doen.

2.15 Een concreet bod is wel neergelegd in de intentieovereenkomst van 9 december 2019 die namens verzoekers is gesloten met Janssen de Jongh Caribbean B.V. Het betreft het onbebouwde gedeelte opgemeten bij meetbrief 627 van 2013, groot circa 32.368 m², waarvoor de koopprijs is bepaald op NAF 1.521.296 kosten koper. Ter zitting van 14 februari 2020 is namens die vennootschap bevestigd dat de interesse serieus is en de koopsom reeds is gereserveerd voor overboeking naar de notaris.

2.16 Tegeldemaking van Mijn Wensch is aan te merken als een geschikte en naar het zich laat aanzien snel te verwezenlijken manier om de al 131 jaar durende onverdeeldheid van Mijn Wensch te beëindigen en de waarde daarvan te doen toekomen aan de daarvoor het meest in aanmerking komende personen, zijnde de verwanten van de oorspronkelijke eigenaar Dammers. De specifieke kenmerken van Mijn Wensch (op één huis na onbebouwd, geen complicaties qua ruimtelijke ordening, eensgezindheid onder de verschenen belanghebbenden) maken dit mogelijk.

toepassing artikel 3:200a lid 3 BW

2.17 Artikel 3:200a lid 3 luidt:

Indien een aantal deelgenoten kan worden opgespoord en ten aanzien van hun aandelen niet aannemelijk is dat de waarde zeer gering is, kan de rechter de zaak gedeeltelijk toekennen aan de gebruikers. De rechter kan in dat geval tevens een verdeling vaststellen.

2.18 In eerdere beschikkingen is aangenomen dat de waarde van de aandelen van verzoekers in Mijn Wensch zeer gering is als bedoeld in artikel 3:200a BW. Gelet op hetgeen in de loop van dit geding is gebleken over de deelgerechtigdheid van verzoekers en in het bijzonder ook over de (markt)waarde van Mijn Wensch, moet op dat oordeel worden teruggekomen. Dit brengt mee dat verzoekers niet als gebruikers in de zin van artikel 3:200a lid 1 BW zullen worden aangemerkt, maar dat toepassing zal worden gegeven aan de regeling van artikel 3:200a lid 3 BW: gedeeltelijke toedeling van het terrein in het kader van een (gewone) verdeling en gedeeltelijke toekenning van het terrein ten behoeve van gebruikers (hier: de onbekende en niet-verschenen deelgenoten). Dit sluit aan op het (oorspronkelijke) verzoek van verzoekers.

de verdeling

2.19 Verzoekers hebben voorgesteld dat een deel van Mijn Wensch aan hen wordt toegedeeld, opdat zij dit conform de hiervoor genoemde intentieovereenkomst kunnen verkopen en overdragen aan Janssen de Jongh Caribbean B.V. of een door haar aan te wijzen derde. Het betreft het onbebouwde gedeelte opgemeten bij meetbrief 627 van 2013, groot circa 32.368 m².

2.20 Artikel 3:174 lid 1 BW luidt:

“De rechter die ter zake van een vordering tot verdeling bevoegd zou zijn of voor wie een zodanige vordering reeds aanhangig is, kan een deelgenoot op diens verzoek ten behoeve van de voldoening van een voor rekening van de gemeenschap komende schuld of om andere gewichtige redenen machtigen tot het te gelde maken van een gemeenschappelijk goed. Indien een deelgenoot voor wie een te verkopen goed een bijzondere waarde heeft, bereid is het goed tegen vergoeding van de geschatte waarde over te nemen, kan de voormelde rechter deze overneming bevelen.”

2.21 In het kader van de verdeling op grond van artikel 3:200a lid 3 BW is tegeltemaking van dit deel van Mijn Wensch passend en wenselijk. De intentieovereenkomst is namens alle verzoekers aangegaan door verzoekers 4), 7) en 9), die elk één van de staken Johannes, Henrietta en Domingo vertegenwoordigen. Het gerecht zal hen op de voet van artikel 3:174 lid 1 BW gezamenlijk en ieder afzonderlijk machtigen tot verkoop en overdracht van dit gedeelte van Mijn Wensch aan Janssen de Jongh Caribbean B.V. of een door haar aan te wijzen derde tegen de in de intentieovereenkomst afgesproken koopsom.

2.22 Voor het geval de verkoop en levering aan Janssen de Jongh Caribbean B.V. of een door haar aan te wijzen derde om welke reden dan ook niet doorgaat, zal machtiging worden verleend aan verzoekers 4), 7) en 9), maar nu slechts gezamenlijk, tot verkoop en overdracht aan het Land, FKP of een derde tegen minimaal 75% van de getaxeerde waarde. Deze ondergrens beoogt mede de belangen te beschermen van de niet-verschenen deelgenoten.

2.23 De netto-verkoopopbrengst zal gelijkelijk over de drie staken (Johannes, Henrietta en Domingo) moeten worden verdeeld. Vervolgens zal binnen elke staak naar rato van ieders gerechtigdheid nader moeten worden verdeeld. Daarbij zal de hiervoor onder 2.5 bedoelde stamboom tot uitgangspunt dienen met betrekking tot de vraag wie deelgenoten zijn en wat hun gerechtigdheid is.

de belangen van niet-verschenen deelgenoten

2.24 Ingevolge art. 3:200b lid 4 BW kan de rechter bepalen dat in de procedure niet-verschenen deelgenoten gedurende een bepaalde termijn aanspraak kunnen maken op een geldsom en wie daarvoor zekerheid stelt.

2.25 Ter waarborging van de aanspraken van de niet-verschenen deelgenoten zal bepaald worden dat het gedeelte van Mijn Wensch opgemeten bij meetbrief 949 van 1994 groot circa 2.890 m² in eigendom zal worden toegekend aan een op te richten stichting (of een andere rechtspersoon) met een daartoe strekkend doel. De termijn waarbinnen niet-verschenen deelgenoten aanspraak kunnen maken op een geldsom zal worden gesteld op vijf jaar na het in kracht van gewijsde gaan van deze beschikking. Blijven dergelijke aanspraken uit, dan zal de waarde van ook dit gedeelte van Mijn Wensch moeten worden verdeeld overeenkomstig de verdeling van de verkoopopbrengst van gedeelte 627 van 2013 als hiervoor onder 2.23 bedoeld.

2.26 De stichting en de deelgenoten zullen rekening moeten houden met de eventuele (gebruiks)rechten van mevrouw Vos. Wat die rechten zijn, is in dit geding niet vast te stellen. Mevrouw Vos heeft de griffier per e-mail bericht dat er in het verleden afspraken zijn gemaakt en dat zij ervan uitgaat dat zij te Mijn Wensch kan blijven wonen. Volgens verzoekers was het huis tot 1967 bewoond door (tante) Johanna C. Martina, waarna Freddy Liberia het huis heeft verhuurd aan de toenmalige echtgenoot van mevrouw Vos. Huur wordt kennelijk niet meer betaald. In het kader van de onderhavige procedure kan mevrouw Vos, mede gelet op het uitgangspunt van artikel 3:200b lid 2 BW dat een verhuurder voorgaat voor een huurder, niet als gebruiker worden aangemerkt. Dat laat haar eventuele rechten jegens ook de nieuwe eigenaar echter onverlet.

slotsom

2.27 Op grond van het voorgaande zal worden beslist als hierna omschreven. Na de beoogde verkoop en overdracht en na de toekenning aan de op te richten rechtspersoon, is voor beide gedeelten van Mijn Wensch duidelijkheid ontstaan over de eigendomssituatie, een van de doelstellingen van de regeling van artikel 3:200a e.v. BW.

2.28 Verzoekers hebben een voorkeur uitgesproken voor notaris Moerdijk als notaris aan wie de uitvoering van deze beschikking wordt opgedragen. Dienovereenkomstig zal worden beslist. Zijn kantoorgenoot mr. Palm zal benoemd worden tot onzijdig persoon.

2.29 De proceskosten zullen worden gecompenseerd. Het door het Land betaalde deel van het voorschot van de deskundige zal aan het Land dienen te worden terugbetaald. Daartoe kan het Land een betalingsinstructie geven aan de gemachtigde van verzoekers of aan de notaris.

3. De beslissing

Het gerecht:

3.1 machtigt verzoekers 4), 7) en 9) zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk tot verkoop en levering door hen ten overstaan van notaris mr. Moerdijk aan Janssen de Jongh Caribbean B.V. of een door haar aan te wijzen derde, tegen de in de intentieovereenkomst van 9 december 2019 opgenomen koopsom van NAf 1.521.296 kosten koper, van de onroerende zaak MIJN WENSCH, gelegen ten zuiden van Merida te Montaña, Curaçao, ter grootte van 34.258 m², volgens het Plantageregister bekend onder nummer 154, welke onroerende zaak ten name staat van Cornelis Balentien DAMMERS, geboren te Bonaire op 25 februari 1808, doch uitsluitend voor zover het betreft het gedeelte opgemeten bij meetbrief 627 van 2013 (groot circa 32.368 m²);

3.2 verleent, voor het geval de onder 3.1 beoogde verkoop en levering geen doorgang vindt, machtiging aan verzoekers 4), 7) en 9) gezamenlijk tot verkoop en overdracht van het onder 3.1 bedoelde gedeelte aan het Land, FKP of een derde tegen minimaal 75% van de door Anprocor getaxeerde waarde;

3.3 verdeelt de nalatenschap van Cornelis Balentien Dammers gedeeltelijk aldus dat de ontvangen koopsom door de notaris, na aftrek van het aan het Land toekomende bedrag van NAf 1.362,50 terzake voorgeschoten taxatiekosten, na aftrek voorts van eventueel verschuldigde achterstallige grond- en OZB-belasting en/of andere belastingen, alsmede na aftrek van de kosten van de notaris gemoeid met de uitvoering van deze beschikking, gelijkelijk over de drie staken Johannes, Henrietta en Domingo zal worden verdeeld, dus per staak 1/3 deel van de netto-opbrengst, waarna de verdeling binnen elk van die drie staken zal plaatsvinden overeenkomstig ieders gerechtigdheid zoals die uit de hiervoor onder 2.5 bedoelde stamboom volgt, waar dat nodig mocht blijken door de notaris aangevuld en gecorrigeerd;

3.4 benoemt mr. Palm, verbonden aan notariskantoor Moerdijk & Palm, tot onzijdig persoon als bedoeld in artikel 3:181 BW die personen wier medewerking is vereist maar die medewerking tot de onder 3.3 omschreven verdeling weigeren vertegenwoordigt;

3.5 kent de onroerende zaak MIJN WENSCH, gelegen ten zuiden van Merida te Montaña, Curaçao, ter grootte van 34.258 m², volgens het Plantageregister bekend onder nummer 154, welke onroerende zaak ten name staat van Cornelis Balentien DAMMERS, geboren te Bonaire op 25 februari 1808, voor zover het betreft het gedeelte opgemeten bij meetbrief 949 van 1994 (groot circa 2.890 m²) in eigendom toe aan een ten overstaan van notaris mr. Moerdijk op te richten stichting - of een andere door de notaris geschikt geachte rechtspersoon - die zich ten doel stelt de geldelijke aanspraken te waarborgen van deelgenoten in de nalatenschap van Cornelis Balentien Dammers die niet in de sub 3.3 bedoelde verdeling zijn betrokken, met bepaling dat het bestuur van deze rechtspersoon bij oprichting wordt gevormd door verzoekers sub 4), 7) en 9) en - indien hij daartoe bereid is - mr Palm, met bepaling voorts dat de aanspraken van de mogelijke overige deelgenoten, bekend of onbekend, opeisbaar worden op het tijdstip dat deze beschikking in kracht van gewijsde gaat en vervallen nadat vijf jaren nadien zijn verstreken, na ommekomst van welke periode de eventueel resterende grond of waarde door de notaris in opdracht van de rechtspersoon zal worden verdeeld overeenkomstig de verdeling onder 3.3, en met bepaling dat deze toekenning in eigendom geschiedt onder de opschortende voorwaarde van de daadwerkelijke oprichting van de rechtspersoon;

3.6 benoemt de onder 3.5 bedoelde rechtspersoon tot onzijdig persoon in de zin van artikel 3:181 BW die onbekende deelgenoten bij de verdeling als bedoeld onder 3.5 vertegenwoordigt;

3.7 bepaalt dat deze beschikking door toedoen van de griffier binnen twee weken na deze uitspraak openbaar bekend wordt gemaakt door publicatie in de Landscourant, de Ëxtra en het Antilliaans Dagblad en op de website van het Gemeenschappelijk Hof;

3.8 verstaat dat de zich aanvankelijk als belanghebbenden gemeld hebbende R. Dagelet en Ingomar Wederfoort geen eigen belang hebben in deze zaak;

3.9 verklaart de beslissingen onder 3.1 tot en met 3.4 uitvoerbaar bij voorraad;

3.10 wijst af het meer of anders verzochte;

zaaknummer: CUR 201501241 (voorheen: EJ 76923/2015)
datum uitspraak: 22 januari 2020

3.11 compenseert de proceskosten aldus dat iedere partij de eigen kosten draagt.

Deze beschikking is gewezen door mr. P.E. de Kort, rechter het Gerecht in eerste aanleg van Curaçao, en in het openbaar uitgesproken op 22 januari 2020, in aanwezigheid van de griffier.