

Burgerlijke zaken over 2010  
Zaaknummer: EJ 184/2009  
Datum beschikking: 20 januari 2010

**HET GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN DE NEDERLANDSE ANTILLEN,  
zittingsplaats Curaçao**

**BESCHIKKING**

in de zaak van:

**Marilva DALL c.s.**,  
verzoekers,  
overwegend wonende op Curaçao,  
gemachtigden: de advocaten mr. C.A. Peterson en mr. K.A.M. Lasten,

betreffende hun verzoek op grond van afdeling 4, titel 7 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek tot toekenning van een gedeelte van de grond behorende tot de langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap **WAWOE**, ook wel aangeduid als **WAWU**, **WOWO**, **SERE WOUWE**, mede omvattende een deel van het gebied omschreven als **ESPERANSA**, heden ten dage bekend als **RANCHO**, hierna te noemen: **RANCHO**.

**1. Het verloop van de procedure**

Verzoekers hebben op 7 april 2009 ter griffie een verzoekschrift met bijlagen ingediend.

Ter zitting van 10 juni 2009 is de procedure met vertegenwoordigers van verzoekers besproken. Vervolgens zijn potentiële belanghebbenden opgeroepen tegen de zitting van 19 november 2009 per (in de buurt Rancho bezorgde) dienstbrieven en door middel van oproepen gepubliceerd in de Extra en Amigoe. Het Gerecht heeft voorts een persbericht doen uitgaan.

De zaak is ter zitting van 19 november 2009 verder behandeld. Verschenen zijn de advocaten van verzoekers, alsmede een groot aantal verzoekers in persoon. Vier personen hebben zich bij de verzoekers gevoegd. Voorts is verschenen, in persoon dan wel vertegenwoordigd, een aantal hierna onder 3 (b) te noemen belanghebbenden. Ter zitting heeft K.E. Verhoosel, door wie een verweerschrift was ingediend dat op een misverstand bleek te berusten, zijn verweer ingetrokken. Namens het Eilandgebied Curaçao zijn verschenen mevrouw drs. M. Jonker van DROV en de advocate mr. M.A. Schneider. Namens FKP is verschenen de heer mr. S. Martis.

Op 4 december 2009 hebben de rechter, griffier en vertegenwoordigers van verzoekers en van het Eilandgebied Curaçao de buurt Rancho bezichtigd.

## 2. Verzoekers en (overige) belanghebbenden

(a) Verzoekers zijn, in alfabetische volgorde:

	<b>NAAM</b>	<b>ADRES + MEETBRIEF</b>	<b>BEWIJS VAN GEBRUIK</b>
1	Anita, E.	Zuiderzeestraat 14 – 780/1993 en 777/1993	?
2	Barbara, Eugene	Rancho 102A/113 – 788/1993 en deel 766/1993	Aqualectra
3	Barbara, Geraldine	Rancho 102B - deel 766/1993	Aqualectra
4	Barbara, Marendah	Rancho 102 - deel 766/1993	Aqualectra
5	Barbara, Miriam	Rancho 102 - 766/1993	Aqualectra
6	Blanken, Devid	Rancho 94 - 1239/1995	Aqualectra
7	Candelaria, Edseline	Rancho 71 - 285/1994	Uittreksel kranshi
8	Candelaria, Marcel	Kaya Merida 10	Uittreksel kranshi
9	Candelaria, Nelson	Rancho z/n nst 81 - 286/1994	Uittreksel kranshi
10	Coffi, Daniel	Rancho 74 - 779/1993	Aqualectra
11	Coffi, Elmer	Rancho 74 - 779/1993	Aqualectra
12	Coffi, Magdelyn	Rancho 74 - 779/1993	Aqualectra
13	Coffi, Otmar	Rancho 74 - 779/1993	?
14	Coffi, Raymond	Rancho 62 - 331/1996, 174/1997	?
15	Dall, Marilva	Rancho 92 - 5/1987	Uittreksel kranshi
16	Dall, Sharella	Rancho nst 92 - 1073/1997	Keuringsbewijs elekra DOW
17	Dossett, Ruthmila	Nederland - 783/1993	?
18	Gomez-Joaquin, Joyce	Rancho 111 - 361/1986	Aqualectra
19	Joe, Sharlene	Italië - 416/1996	?
20	Josephina, Elca	Kwartje 9 - 36/1995	Uittreksel kranshi
21	Juaquin, Cerita	Rancho 110 - 778/1993	Uittreksel kranshi
22	Juaquin, Godfried	?	?
23	Juaquin, Soraida	?	?
24	Juaquin, Maria/Veronico	Rancho 90 - 776/1993	Uittreksel kranshi
25	Maduro, Sheila	Rancho nst 62 - 98/2003	Aqualectra
26	Martha, Aiva	Rancho 129	?
27	Martha, Glenn	Rancho 129A	?
28	Martha, Rubert Lorenzo	?	?
29	Martina, Cayetano	Santa Rosa 52 -	Uittreksel kranshi
30	Martina, Maria	Rancho 63 - 783/1993	Uittreksel kranshi
31	Martina, Miguel	Rancho z/n nst 125	Bewijs van adreswijziging
32	Martina, Richard	Santa Rosa z/n 3 - 506/1996, 507/1996, 570/1996	Uittreksel kranshi

33	Martina, Richinel	Rancho z/n nst 95 - 787/1993	Uittreksel kranshi
34	Martina, Selsio	Rancho 63A - 783/1993	Uittreksel kranshi
35	Martina, Suleska	Rancho 63A - 783/1993	Uittreksel kranshi
36	Martina, Sylvio	Rancho 128 - 434/1976	Uittreksel kranshi
37	Martina, Wilson	Rancho 63B - 783/1993	Uittreksel kranshi
38	Martina, Yvonne	Rancho 95 - 1262/1995	?
39	Mercelina, Alexander	?	?
40	Michiel, Edliez	Rancho 82 - 786/1993	?
41	Michiel, Erven F.	Rancho 85 - 1239/1995	Uittreksel kranshi
42	Michiel, Mayra	Rancho 86 - 786/1993	Uittreksel kranshi
43	Michiel, Mercedes	Rancho 80 - 786/1993	Uittreksel kranshi
44	Michiel, Rivet	Rancho 87 - 786/1993	Uittreksel kranshi
45	Michiel, Ronald	Rancho 82A - 786/1993	Uittreksel kranshi
46	Michiel, Rubert	Rancho 68 - 785/1993	Uittreksel kranshi
47	Michiel, Stanley	Rancho 69 - 228/1974 en deel 786/1993	Uittreksel kranshi
48	Michiel, Veronica	Rancho nst 89 – 1031/1995	Uittreksel kranshi
49	Romondt, N. van	Rancho - deel 766/1993	?
50	Ruthilia, Candelaria	Rancho 81 - 876/1995	Bewijs van verhuizing
51	Tielen, Shirley	Rancho 134 - 771/1993	Uittreksel kranshi
52	Victoria, Ivette	Rancho 95 - 768/1995, 1259/1995,1260/1995, 1262/1995	Uittreksel kranshi
53	Virginie, Ramiro	Rancho nst 95 - 769/1993	Uittreksel kranshi

(b) de volgende personen hebben zich als belanghebbenden gemeld:

	NAAM	ADRES + MEETBRIEF	BEWIJS VAN GEBRUIK
1	Blanken, Jeanette	Rancho nst. 103	?
2	Candelaria, Alicia	Rancho nst. 81	?
3	Canister, Vincent	Rancho 86	?
4	H..., Kenneth C.E. ?	Rancho nst. 126	?
5	Maduro, Ercala	?	?
4	Maduro, Sheila	Rancho 62A	?
5	Maduro, Jeritza Felipa	Rancho 100	?
6	Magdalena, Etienne	?	?
7	Martis, Frank	Rancho 109	?
8	Pieters, J.	Rancho 81	?

(c), alsmede:

9	Weert, familie	Kanga 87	doet stamboomonderzoek
---	----------------	----------	---------------------------

### **3. Het verzoek**

Verzoekers zijn voor het merendeel bewoners van huizen op het terrein bekend als Rancho. Hun verzoek strekt er toe dat aan ieder van hen het aan hem of haar in gebruik zijnde deel van dat terrein wordt toegekend.

De hiervoor onder 2. (b) opgenomen belanghebbenden verlangen hetzelfde.

Niemand heeft verweer gevoerd tegen het verzoek.

Subsidiair hebben verzoekers gevraagd het hele terrein aan hen gezamenlijk toe te kennen.

### **4. De beoordeling**

#### algemeen

4.1 De onderhavige zaak is tweede rechtszaak (na EJ 2007/250, St. Michiel Liber) die aanhangig is gemaakt op grond van de op 1 april 2007 in werking getreden wettelijke regeling inzake langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen (artikel 3:200a t/m 200h van het Burgerlijk Wetboek). Met deze wettelijke regeling is beoogd een oplossing mogelijk te maken voor het hier te lande bekende probleem van de langdurig onverdeelde boedels. Daarbij gaat het om grond, die vele generaties terug eigendom was van een bepaald persoon, maar sindsdien nooit verdeeld is over de erfgenamen en andere gerechtigden. Veelal is ondoenlijk geworden om alle deelgenoten te traceren en om ieders rechten vast te stellen. Dat komt niet alleen door het grote aantal (mogelijke) deelgenoten - vaak vele honderden - maar ook door het ontbreken van geslachtsnamen in het verleden en het ontbreken in het verleden van een behoorlijke registratie van gegevens betreffende de burgerlijke stand, testamenten en huwelijksgoederenregimes.

Aan dergelijke onverdeelde *tera di famia* zijn de nodige eigenaardigheden verbonden, alle terug te voeren op het feit dat geen individuele rechthebbenden (en verantwoordelijken) aangewezen kunnen worden. Zo wordt vaak geen grondbelasting betaald (ook geen erfpacht of huur), kan er bij gebreke van eigendom/erfpacht geen hypotheek worden gevestigd, is verkoop en overdracht juridisch onmogelijk en worden doorgaans geen bouwvergunningen gevraagd of gegeven.

De nieuwe wettelijke regeling biedt de mogelijkheid dat de rechter de grond of delen daarvan in eigendom toekent aan de gebruikers van de grond, of, indien dat niet mogelijk is, aan het Eilandgebied of aan een stichting vervolgens die uitgifte van de grond aan gebruikers op zich neemt, alles voor zover dat redelijk is.

#### nalatenschap Domingo Manuel WAWOE

4.2 Het terrein van Rancho waarop het onderhavige verzoek betrekking heeft staat in de openbare registers op naam van “Domingo Manuel Wawoe (wijlen)” en wordt daarin

omschreven als “een perceel grond, groot 12 hectare, 20 are en 10 centiare, gelegen in het 2<sup>de</sup> district van Curaçao, genaamd “Wawoe”, benoorden “Esperanza” en bewesten “Zee en Landzicht”, omschreven in meetbrief no. 741 van 1993. Volgens deze meetbrief betreft het “het restant van het perceel omschreven in rooibrief d.d. 16-7-1876”. De grenzen zijn daarbij volgens die meetbrief aangewezen door Thomas R. Juaquin.

4.3 Van Domingo Manuel Wawoe, maar dan genoemd Manuel Wawoe, is in dit geding tot dusver niet meer bekend geworden dan hetgeen blijkt uit de overgelegde aantekeningen van de ambtenaar van de Burgerlijke Stand. Daarin is vermeld dat op 9 januari 1833 aangifte is gedaan van het overlijden op Curaçao op die dag, om drie uur des morgens, van Manuel Wawoe, ongehuwd, geboren te Curaçao, geboortedatum en leeftijd onbekend.

Over de vraag wie de erfgenamen waren van Domingo Manuel Wawoe is niets bekend. Evenmin is bekend of zich onder de in dit geding verschenen belanghebbenden afstammelingen van die erfgenamen bevinden.

4.4 Ten aanzien van (in ieder geval) twee van Rancho deelvormende percelen (meetbrief 528/1992, Commandeursweg z/n en meetbrief 39/1973) zijn aktes van verkrijgende verjaring opgemaakt en ingeschreven.

4.5 Aangenomen moet worden, gelet op het voorgaande, dat Rancho een langdurig onverdeeld gebleven boedel is als bedoeld in de nieuwe wettelijke regeling.

#### toekenning aan de gebruikers

4.6 Ten aanzien van de individuele verzoekers en belanghebbenden zal nog moeten worden vastgesteld of zij hebben te gelden als gebruiker in de zin van artikel 3:200b BW.

4.7 Voorwaarde voor toekenning in eigendom aan de gebruikers is, zoals artikel 3:200c BW bepaalt, dat de gebruikers “aanvaardbare voorstellen hebben gedaan tot ontwikkeling van de zaak, indien nodig”.

4.8 Bij akte van 3 december 2009 hebben verzoekers een zodanig voorstel gedaan. Verzoekers stellen in de kern dat Rancho reeds een normale woonwijk is en dat verdere ontwikkeling niet of nauwelijks nodig is. Bij de bezichtiging van 4 december 2009 en in hun akte hebben ze daarbij gewezen op het volgende:

- op Rancho staan circa 70 woningen
- alle bewoonde woningen zijn aangesloten op water en elektriciteit (Aqualectra), de meeste ook op telefoon (UTS)
- veel woningen hebben een huisnummer
- er vindt postbezorging plaats
- Rancho heeft straatverlichting, aangebracht door DOW
- van bijna alle kavels zijn aparte meetbrieven opgemaakt
- de wegen te Rancho zijn niet verhard, maar goed begaanbaar
- vrijwel alle kavels hebben een eigen ingang toegankelijk vanaf de openbare weg

- een aantal kavels heeft slechts één ingang die toegang biedt tot meerdere woningen (van familieleden) op hetzelfde kavel

Verzoekers stellen, met verwijzing naar de bij hun akte overgelegde plattegrond, dat slechts enkele kleine aanpassingen (het creëren van een eigen toegang voor een aantal woningen tot de weg) dienen plaats te vinden die niet kostbaar zijn en door henzelf kunnen worden gefinancierd. Zij menen dan ook dat Rancho zonder ingrijpende aanpassingen tussen de gebruikers kan worden opgedeeld en aan hen in eigendom kan worden toegekend, met toekenning van het bestaande wegenpatroon aan het Eilandgebied.

#### 4.9 Artikel 3:200b BW bepaalt onder meer:

“De rechter wint omtrent de voorstellen tot ontwikkeling van de zaak het gevoelen in van het bestuurscollege van het eilandgebied waarin de zaak is gelegen”.

Het Gerecht zal gelet daarop het Eilandgebied in de gelegenheid stellen zich bij akte over het voorstel van verzoekers uit te laten. Daarbij kunnen de volgende vragen aan bod komen:

- a) Kan het Bestuurscollege zich vinden in het voorstel van verzoekers?
- b) Zo nee, welke aanpassingen dienen volgens het Bestuurscollege plaats te vinden?
- c) Welke financiële bijdrage (bijvoorbeeld ter verbetering van de infrastructuur) kan volgens het Bestuurscollege in zaken als de onderhavige in redelijkheid maximaal van gebruikers van *tera di famia* gevegd worden, uit te drukken in een (eenmalig) bedrag per in eigendom toe te kennen vierkante meters, indien een dergelijke bijdrage aan de orde zou zijn?

4.10 Voorts merkt het Gerecht het volgende op. Feit is dat veel woningen op familiegrond, zo ook te Rancho, zonder bouwvergunning zijn opgetrokken. De wet biedt in artikel 3:200a lid 1 BW de mogelijkheid aan de rechter te bepalen dat, na toekenning van grond aan gebruikers, de overdraagbaarheid daarvan voor een bepaalde periode wordt uitgesloten (zoals bij een anti-speculatiebeding). Denkbaar is dat, teneinde te bevorderen dat bestaande woningen waar nodig alsnog in overeenstemming met de bouwvoorschriften worden gebracht, als voorwaarde voor overdraagbaarheid binnen een bepaalde periode wordt gesteld dat voor het betreffende bouwwerk alsnog een vergunning is verkregen. Het Gerecht verzoekt het Eilandgebied in zijn akte aan te geven of een dergelijke - nader uit te werken- voorwaarde hem wenselijk en praktisch uitvoerbaar voorkomt.

4.11 Voorts verzoekt het Gerecht het Eilandgebied zich in zijn akte uit te laten over de vraag welke (metings)werkzaamheden door het Kadaster, DROV en/of DOW nog zouden dienen plaats te vinden alvorens daadwerkelijk tot toekenning van percelen aan de gebruikers zou kunnen worden overgegaan, alsmede over de vraag welke kosten daarmee bij benadering gemoeid zullen zijn. Daarbij zal wellicht, evenals dat in de zaak van Sami Liber gebeurt, een verdere inventarisatie van de huidige indeling, bebouwing en bewoning geboden zijn.

4.12 Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

## **5. Beslissing**

Het Gerecht:

verzoekt het Eilandgebied bij akte het gevoelen van het Bestuurscollege kenbaar te maken met betrekking tot het voorstel van verzoekers als hiervoor onder 4.7, 4.8 en 4.9 bedoeld;

verzoekt het Eilandgebied voorts zich in die akte uit te laten als hiervoor onder 4.10 en 4.11 bedoeld;

bepaalt dat de akte uiterlijk op 1 april 2010 ter attentie van ondergetekende rechter ter griffie dient te zijn bezorgd, met afschrift aan de advocaten van verzoekers;

houdt iedere verdere beslissing aan.

Aldus gegeven op Curaçao op 20 januari 2010 door mr. P.E. de Kort, rechter in voormeld Gerecht, bijgestaan door S. Josephina, griffier.