



Zaaknummers: EJ 76260 van 2015 en AR 66292 (eerder 65259) van 2013

Datum Akte: 11 december 2019

AKTE ZIJDENS HET LAND

In de zaak van:

New Orleans:

gelegen te Zuid Abrahamsz, Curaçao, omschreven in meetbrief 234 van 1977, welk stuk grond deel uitmaakt van een groter perceel omschreven in meetbrief 147/1977, groot 9.970 m², dat volgens de Openbare Registers in ieder geval sinds 1894 ten name staat van Henri MADURO, ook bekend als Henri MARTIS MADURO, geboren te Curaçao op 30 juli 1855 en overleden te Curaçao op 8 februari 1938.

betreffende:

het verzoek (mede) op grond van artikel 3:200a e.v. van het Burgerlijk Wetboek tot toekenning in eigendom van (een deel van) de onroerende zaak

inzake de partijen:

Verzoeksters:

1. Marlene Mercera DONGO-LOURENS,
als rechtsoptvolgster van Elvio Henrique DONGO,
2. Filomena Geronima PETRONA-DONGO, beiden wonend te Curaçao,
gemachtigde: mr. E. Kleist,

en

belanghebbenden:

Het LAND CURACAO, zetelend te Curaçao,
gemachtigde mr. H. M. van Rossum,
en
FUNDASHON KAS POPULAR, gevestigd te Curaçao,
vertegenwoordigd door mr. J. de Wind,

en

Maria Gorete Andrade MADALENA VIEIRA PITA, wonend te Curaçao,
procederend in persoon.

alsmede

in de zaak met nummer AR 66292 (eerder 65259) van 2013 van:

Marlene Mercera DONGO-LOURENS,
als rechtsoptvolgster van Elvio Henrique DONGO,
wonend te Curaçao, verzoekster,
procederend in persoon.

Het Land vraagt akte:

1. Dat de bij de beschikking van 13 februari 2017 bepaalde bezichtiging van New Orleans op 1 maart 2017 heeft plaatsgevonden waarvan een proces-verbaal is opgemaakt;
2. Dat de oorspronkelijk verzoeker Elvio Henrique Dongo op 30 april 2017 is overleden en dat zijn weduwe het geding in beide zaken als zijn rechtsoptvolgster heeft voortgezet;
3. Dat op 21 augustus 2017 de gemachtigden van verzoeksters, het Land en de FKP ieder een akte hebben genomen;
4. Dat op 16 november 2017 namens verzoeksters en namens het Land nog antwoordaktes zijn genomen;
5. Dat het gerecht oordeelde, dat door de oorspronkelijk verzoeker werd verzocht hem en zijn broers en familie te erkennen als eigenaren van (een deel van) New Orleans, door erfopvolging dan wel door verkrijgende verjaring;
6. Dat het gerecht echter oordeelde, dat hetgeen daaraan ten grondslag is gelegd niet tot toewijzing kan leiden;
7. Dat het gerecht oordeelde dat de erfopvolging wordt gebaseerd op afstamming van Seferita Juliana Dongo- Martina (de moeder van de oorspronkelijk verzoeker), maar zij niet degene is ten name van wie New Orleans staat;
8. Dat het feit dat Seferita Dongo als rechtsverkrijgende staat vermeld in een (niet-toegepaste) meetbrief, naar de mening van het gerecht niet hiertoe bijdraagt;
9. Dat het feit dat de grootmoeder van vaderszijde van de oorspronkelijk verzoeker *mogelijk* een van de nazaten van Henry Maduro was (of van Jacobus Maduro, zie de als productie 8 overgelegde brief van notaris Kleinmoedig), niet maakt dat de oorspronkelijk verzoeker of diens ouders als (enig) eigenaar door erfopvolging hebben te gelden;
10. Dat het gerecht aldus heeft geoordeeld, dat van verkrijgende verjaring door Seferita Dongo of een andere rechtsvoorganger van verzoekster **geen sprake is**, nu hetgeen ter onderbouwing van het beroep op verjaring niet kan leiden tot de conclusie dat sprake is van het *vereiste bezit* in de zin van art. 3:107 e.v. BW.;
11. Dat het Gerecht verder In de zaak met nummer EJ 76260/2015 stelt dat verzoeksters verzoeken om New Orleans aan de gebruikers, onder wie verzoeksters zelf, in eigendom toe te kennen op grond van artikel 3:200a e.v. BW. Zij willen hetgeen aan hen wordt toegekend verkopen, zoals dat ook al is gebeurd met het door mevrouw Maria Gorete Andrade MADALENA VIEIRA PITA bebouwde kavel;
12. Dat het verzoek van verzoeksters zich richt op de grond opgemeten in meetbrief 234/1977, groot 4.390 m²;
13. Dat het gerecht echter oordeelde dat het bij verzoeken om toepassing van de regeling van art. 3:200a BW dient te gaan om de gehele onverdeelde onroerende zaak. Dat is in

dit geval het gehele terrein dat ten name staat van Henri MADURO, ook bekend als Henri MARTIS MADURO.

14. Dat het ten name van Henri Maduro staande terrein is opgemeten bij meetbrief 147/1977 en 9.970 m² groot is;
15. Dat het gerecht aldus oordeelde dat in deze zaak over dat gehele terrein - dat door het gerecht New Orleans wordt genoemd – dient te worden beslist;
16. Dat Henri Maduro, ook bekend als Henri Martis Maduro, is geboren te Curaçao op 30 juli 1855 en overleden te Curaçao op 8 februari 1938.;
17. Dat volgens de brief van notaris Kleinmoedig hij New Orleans in 1894 door koop in eigendom heeft verkregen;
18. Dat over de nakomelingen van Henri Maduro geen duidelijkheid bestaat nb. In de brief van mr. Kleinmoedig wordt vermeld dat uit gegevens van het Centraal Historisch archief is gebleken dat Henri Maduro twee kinderen had uit zijn eerste huwelijk (Anthonio en Mauricio) en er ook een document is waarin (met een stippellijn) een verband wordt gelegd tussen Henri Maduro en Bitoria Maduro (“alsof zij dochter is van erflater”). Als dit laatste juist is, zou Henri Maduro een betovergrootvader zijn van de oorspronkelijk verzoeker Elvio en zijn broers Elsio, Wilfred en Edwin Dongo. De brief van mr. Kleinmoedig maakt echter ook melding van een stuk waaruit lijkt te volgen dat ene Jacobus Maduro de vader van Bitoria Maduro was. Wat de relatie tussen Henri en Jacobus was, is niet gebleken;
19. **Dat het gerecht aldus concludeerde dat gelet op het voorgaande het aannemelijk is dat niet alle deelgenoten in de nalatenschap van Henri Maduro kunnen worden opgespoord. New Orleans is dan ook een langdurig onverdeeld gebleven boedel in de zin van art. 3:200a BW.;**
20. Dat het gerecht oordeelde, dat verzoeksters en mevrouw Madalena Vieira kunnen worden aangemerkt als gebruikers in de zin van art. 3:200b lid 3 BW en mogelijk ook (de erfgenamen van) Elsio Dongo en Edwin Dongo, de andere broers van de oorspronkelijk verzoeker. Dat zij echter nog niet in het geding zijn verschenen.
21. Dat ook de verhuurder(s) van de twee aan de westelijke kant van New Orleans gesitueerde woningen (Zuid Abrahamsz 33 en de naastgelegen woning) mogelijk als gebruikers kunnen worden aangemerkt. Onbekend is echter wie zij zijn.
22. Dat het gerecht vervolgde met de overweging dat New Orleans zich niet leent voor toekenning aan de in dit geding aan te wijzen gebruikers;
23. Dat het gerecht oordeelde dat voorwaarde voor toekenning is, dat een aanvaardbaar voorstel voor ontwikkeling wordt gedaan en dat zekerheid wordt gesteld voor de kosten;
24. Dat een dergelijk voorstel niet is gedaan en dat er geen aanwijzingen zijn, dat verzoeksters in staat zijn een dergelijk omvangrijk werk op zich te nemen en te financieren. Daarbij komt dat verzoeksters New Orleans niet bewonen of anderszins feitelijk gebruiken;
25. Dat het gerecht verder oordeelde dat, op grond van art. 3:200d lid 1, de toekenning kan plaatsvinden aan het Land, een stichting of een woningbouwcorporatie;
26. **Dat FKP en het land de wens hebben uitgesproken New Orleans eventueel te willen ontwikkelen;**

27. Dat het gerecht vervolgt met de overweging, dat in deze oude boedelzaken nog geen ervaring is opgedaan met ontwikkeling door het Land of FKP. Wel heeft het Land in een aantal zaken al concept indelingsplannen gemaakt (Vetter, Rancho) en is het Land daarmee in een aantal andere zaken bezig (o.a. Vrij Sint Michiel, Noorwegen/Savaan Juan Antonie). Door FKP zijn in oude boedel-zaken nog geen (concept) ontwikkelingsplannen gemaakt. **Het Gerecht zal FKP in de gelegenheid stellen in de onderhavige zaak een plan van ontwikkeling op te stellen** en bij akte onderbouwd uiteen te zetten binnen welke termijn zij (ook financieel) in staat is dit plan uit te voeren;
28. Dat ingevolge art. 3:200c BW het Gerecht vervolgens het gevoelen van het Land wenst in te winnen over het voorstel van FKP.
29. Dat het gerecht het wenselijk acht, dat in het voorstel FKP zoveel mogelijk zal moeten worden uitgegaan van het in stand laten van de huidige bebouwing. Het ligt in de rede dat FKP het Land zo mogelijk in een vroeg stadium bij haar plan betreft.
30. Dat volgens art. 3:200e BW het terrein na toekenning aan het Land, een stichting of een woningbouwcorporatie moet, worden **ontwikkeld ten behoeve van de gebruikers** en aan hen worden uitgegeven, alles voor zover dat redelijk is;
31. Dat in het geval van mevrouw Madalena Vieira Pita, het door haar bebouwde kavel aan haar zal moeten worden uitgegeven;
32. Dat ten aanzien van verzoeksters het aan het gerecht niet redelijk voorkomt om aan hen een kavel uit te geven, te meer nu zij niet voornemens zijn op New Orleans te gaan wonen. In hun geval zou een geldelijke vergoeding redelijk zijn, in de plaats van uitgifte van grond.
33. Dat het gerecht tot slot benadrukte, dat verzoeksters **niet de eigenaren zijn** van New Orleans en daarmee niet gelijk kunnen worden gesteld. Dat het dan ook niet zo is, dat verzoeksters aanspraak kunnen maken op vergoeding van de waarde van New Orleans;
34. Redelijke vergoeding:
Dat voor het bepalen van een redelijke vergoeding het gerecht stelt te willen vernemen van verzoeksters voor welke prijs mevrouw Madalena Vieira Pita destijds heeft gekocht;
35. Richtlijnen voor grondwaarden:
Dat het Gerecht graag **van alle partijen** verneemt of de "Richtlijnen voor Grondwaarden" van het Eilandgebied Curaçao van 9 september 1997 nog gangbaar zijn;
36. Beslissing:
Dat het Gerecht heeft besloten, dat in de zaak met nummer AR 66292/2013 de beslissing wordt aangehouden en in de zaak met nummer EJ 76260/2015 **verzoekers** zich over het volgende dienen uit te laten:
FKP dient zich uit te laten als bedoeld onder 2.15
Alle partijen dienen zich uit te laten als bedoeld onder 2.20;
Waarna partijen bij antwoord akte op elkaars aktes kunnen reageren.
37. Dat 2.20 luidt: "*Voor het bepalen van een redelijke vergoeding verneemt het Gerecht graag van verzoeksters voor welke prijs mevrouw Madalena Vieira Pita destijds heeft gekocht. Ook verneemt het Gerecht graag van alle partijen of de "Richtlijnen voor*

Grondwaarden” van het Eilandgebied Curaçao van 9 september 1997 nog gangbaar zijn”

Het Land vraagt ingevolge sustenu 2.20 akte dat:

De richtlijnen voor grondwaarden van het eilandgebied Curaçao van **9 september 1997** nog gangbaar zijn.

Waarvan akte!

Curacao, 11 december 2019

De gemachtigde,

Mr. Henriette M. van Rossum

