

Burgerlijke zaken over 2021
Registratienummers: CUR201601312

Beschikking no.:

CUR2020H00234 – CUR2020H00235 - CUR2020H00238

Uitspraak: 6 april 2021

GEMEENSCHAPPELIJK HOF VAN JUSTITIE

van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en
van Bonaire, Sint Eustatius en Saba

Eerste tussenbeschikking

betreffende een verzoek op grond artikel 3:200a e.v. van het Burgerlijk Wetboek (BW) tot toekenning van de grond behorende tot de langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap:

VETTER

te Curaçao, groot 207.226 m²,
gelegen ten noorden van Abrahams, ook bekend als Plantage Vetter,
omschreven in meetbrief no. 561 van 2003 (Plantageregister no. 110),
ten name staand van Maria BICENTO,
geboren en overleden in de 19^e eeuw.

In de bestreden beschikking van het Gerecht in eerste aanleg, zittingsplaats Curaçao,
van 11 juni 2020 zijn als **belanghebbenden** (met nummer) aangemerkt:

1. Rolando Leonardo MICHEL, 2. Vanessa Jolanda GIBSON, 3. Altagracia Cristina DE WINDT, 4. Monique Ricarda Marie MARIA, 5. Miralda Bernadette MICHEL, 6. Rushela Altagracia JANZEN-MICHEL, 7. Quincy Juan DE WINDT, 8. Wilbert Benjamin Amadeo MICHEL, 9. Deana Janemy Johanna JANZEN, 10. Nigheal Luciano DE WINDT, 11. Maria Estel RAMIREZ PEÑA, 12. Rosemarie Felipa JULIANA, 13. Felipa Binicia CASTRO MOJICA, 14. Marirut Dometilia DE WINDT, 15. Rotchiel Antonacia JANSEN-FRANCISCA, 16. Edith Felicia MARTINA-JULIANA, 17. Geardeline Ziane Eugenia FRANCISCA, 18. Jarvyn Chayenne Marcelino ANGELA, 19. Rohaylie Rubiana ZIMMERMAN-FRANCISCA, 20. Sonais Altagracia DE WINDT, 21. Jeimi Elizabeth BRUNO-DE WINDT, 22. Noraima Toribia RAAP-FRANCISCA, 23. Pearl Danae Marjoulice Elisabeth JANZEN, 24. Julene Milanshkelly Candida ANGELA, 25. Cecilio Roberto MARIA, 26. Robertico Michel-Angelo MICHEL, 27. Rolando Lorenzo MICHEL, 28. Rishendel Stevenson MICHEL, 29. Noris Jacinta FELICIA, 30. Suziane Atacha FRANCISCA, 31. Alda Ricarda JULIANA, 32. Shurmen Antonio DE WINDT, 33. Siegfried Manuel MICHEL, 34. Wendley Mateo MICHEL, 35. Evelyn Maura MICHEL, 36. Cristobal Florencio MARIA, 37. Erwin Serapio MARTI, 38. Tahis Anne-Maria MARTI, 39. Ignar Erwin MARTI, 40. Harry Victoriano MARTIENA, 41. Ronald Felipe MARTINA, 42. Gerrel Ricardo MICHEL, 43. Franklin Francisco MARIA, 44. Rutilio Obispo DE WINDT, 45. Nashaira Jacintha GARMES-MICHEL, 46. Franklin Venancio MARTINA, 47. Ysabel SUERO, 48. Shaira Louisa DE WINDT, 49. Shurella Francisca MARIA, 50. Edsel-Junyer Faustino MICHEL,

51. Idrick Sebastián FRANCISCA, 52. Farley Pelayo MARIA, 53. Eduard Eduviges Macario MICHEL, 54. Rylanda Noraida FELICIA-MICHEL, 55. Celida ENCARNACION BOCIO, 56. Eritza Milagrosa MICHEL, 57. Lourdes Felicia WAWOE, 58. Jaime Augusto ERCICIA, 59. Zaïra Leandra ERCICIA, 60. Sherwin Isidro ERCICIA, 61. Emmali Istela HOYER-ERCICIA, 62. Juliette Desirée Marie-Christine KLOOSTER-ANTERSYN, 63. Ivy Ulpiana MARTINA, 64. Mavis Mercelina JULIANA, 65. Meredith Esperanza DE WINDT-ANITA, 66. Evelyn Nemesia DE WINDT, 67 Urvin Joseph NICOLAAS, 68. Aida Lucrecia MARTIS, 69. Marlón Brandao DE WINDT, 70. Edsel Macario MICHEL, 71. Charette Eleuteria DE WINDT, 72. Shurenda Severia DE WINDT, 73. Claymore Giovany DE WINDT, 74. Jeison Antonio DE WINDT, 75. Julian Antonio DE WINDT en 76. Cristalina Virgen JANSEN, 77. Elsa Maria MARTIS, 78. Ingrid Celsa MERCELINA, 79. Sharlotte Monica Severina OBISPO, 80. Xiolena Ginetta Maraiha OBISPO, te Curaçao en Nederland, verzoekers, gemachtigde: advocaat mr. L.L.A. Davelaar-Franklin,

met als verschenen belanghebbenden, veelal tevens verzoekers:

81. Josette Regina MICHEL, 82. Jose Gregorio Hernandez MICHEL, 83. Gernalda Juliana MICHEL, 84. Rignald Maria MICHEL, 85. Riganchello Jose Gregorie ZIMMERMAN, 86. Macario Carlos MICHEL, 87. Arsenio Luis MICHEL, 88. Sondelis Victoria Coromoto JOSEPHINA, 89. Edison Minguel MICHEL, 90. Jason Jesus MICHEL, 91. Linette Jesusita MICHEL, 92. Lorianne Maria Christina MICHEL, 93. Michael Valentino Romano MICHEL en 94. Reinald Gregorio MICHEL, te Curaçao en Nederland, gemachtigde: oud-notaris mr. M.L. Alexander,

en

95. Stanley Francisco FELIPA en 96. Stanley Bernardus FELIPA, te Curaçao, gemachtigde: advocaat mr. A.V.G. Rooijer,

en

97. Rovin Rigoberto ANITA, te Curaçao, gemachtigde: advocaat mr. A.V.G. Rooijer en advocaat mr. A.K. Kleinmoedig,

en

98. Crismo Barbara ANTERSIJN, 99. DE STICHTING PLANTAGE VETTER, 100. Gloria Floranus MARTI, 101. Rignald FLORANUS, 102. Rugia FLORANUS, 103. George FLORANUS, 104. Anthony FLORANUS, 105. Richard FLORANUS, 106. Consuelo MARTI, 107. Marielle MARTES, 108. Nelsen MARTES, 109. Atala PAS, 110. Ivette PAS, 111. Roque PAS, 112. Charles F. PAS, 113. Milva B. BATENBURG-PAS, 114. Elsa Catherina MARTI-

ANTERSIJN, 115. Riegnald VAN COL, 116. Richetto VAN COL, 117. Nadine VAN COL, 118. Milva Filomena ALBERT, 119. Caryl M. MARTINA, 120. Suzette GIRIGORI-MARTINA, 121. Nieves RICHARDSON-MARTINA, 122. Sherman M. MARTINA, 123. Ottmar PETRONIELIA, 124. Amiza MARTI, 125. Edmundo MARTI, 126. Geraldina MARTI, 127. Marelva MARTI, 128. Euzinia M.M. MARTINA, 129. Orland MARTI, 130. Norman MARTI, 131. Crisanto MARTI, 132. Edwin MARTI, 133. Eridson MARTI, 134. Antonio ANITA, 135. Marcia VAN COL-MARTI, 136. Mauritsz S. PETRONIELIA, 137. Drucella PETRONIELIA, 138. Magaly SIMON-PETRONIELIA, 139. Elson ALBERT, 140. Sheldon MARTI, 141. Evalina DELCHOT-ANITA,
te Curaçao,
gemachtigde: advocaat mr. A.K. Kleinmoedig,

en

142. Hendrik Willem WINDSTER,
te Curaçao,
verschenen in persoon,

en

de openbare rechtspersoon **HET LAND CURAÇAO,**
te Curaçao,
gemachtigde: advocaat 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).

Tegen het vonnis van het Gerecht in eerste aanleg zijn **drie principale appels** en **twee incidentele appels** ingesteld:

Appel CUR2020H00234

Gernalda Juliana MICHEL (nr. 83), **Jason Jezus MICHEL** (nr. 90) en **Riganchello Jose Gregorie ZIMMERMAN** (nr. 85),
in dezen woonplaats gekozen hebbende ten kantore van hun gemachtigde, hierna te noemen: Gernalda Michel c.s.,
appellanten in principaal appel en geïntimeerden in het door de hierna te noemen Crismo Barbara Antersijn (nr. 98) c.s. ingesteld incidenteel appel,
gemachtigde: mr. M.L. Alexander,

Appel CUR2020H00235

Rolando Leonardo MICHEL (nr. 1) en andere niet bij name genoemde belanghebbenden,
in dezen woonplaats gekozen hebbende ten kantore van hun gemachtigde,
hierna te noemen: Rolando Michel c.s.,
appellanten in principaal appel en geïntimeerden in het door de hierna te noemen
Crismo Barbara Antersijn (nr. 98) c.s. ingesteld incidenteel appel,
gemachtigde: mr. L.L.A. Davelaar-Franklin,

Appel CUR2020H00238

Crismo Barbara ANTERSIJN (nr.98) c.s. (nrs 99-141) en **Rovin Rigoberto ANITA** (nr. 97),
in dezen woonplaats gekozen hebbende ten kantore van hun gemachtigden,
hierna te noemen: Antersijn c.s.,
appellanten,
gemachtigden: mrs. A.K. Kleinmoedig en A.V.G. Rooijer.

1. Het verloop van de procedure

In alle drie appels

1.1. Voor hetgeen in eerste aanleg is gesteld en gevorderd, voor de procesgang aldaar en voor de overwegingen en beslissingen van het Gerecht in eerste aanleg van Curaçao (hierna: het Gerecht), wordt verwezen naar de tussen partijen op 11 juni 2020 uitgesproken eindbeschikking (ECLI:NL:OGEAC:2020:321) en de dertien daaraan voorafgaande, in de eindbeschikking onder 1 opgesomde, tussenbeschikkingen. De inhoud van deze beschikkingen geldt als hier ingevoegd.

Appel CUR2020H00234

1.2. Gernalda Michel c.s. zijn bij beroepschrift, met producties, op 21 juli 2020 in hoger beroep gekomen van voornoemde eindbeschikking. In het beroepschrift hebben zij de beroepsgronden geformuleerd en toegelicht. Hun conclusie strekt ertoe dat het Hof de beschikking waarvan beroep zal vernietigen en alsnog ermee rekening zal houden dat Maria Biciento niet één kind maar zeker vijf kinderen had en hen als gebruikers een kavel zal toekennen, zo mogelijk in eigendom.

1.3. Bij e-mail van 3 maart 2021 hebben Gernalda Michel c.s. producties ingezonden.

1.4. Tijdens de mondelinge behandeling hebben Antersijn c.s. incidenteel appel ingesteld; zie verder hierna rov. 1.11.

Appel CUR2020H00235

1.5. Rolando Michel c.s. zijn bij beroepschrift, met producties, op 22 juli 2020 in hoger beroep gekomen van voornoemde eindbeschikking en voor zover

noodzakelijk van alle daaraan voorafgegane tussenbeschikkingen. In het beroepschrift hebben zij de beroepsgronden geformuleerd en toegelicht. Hun conclusie strekt ertoe dat het Hof de eindbeschikking en aldaar genoemde twee tussenbeschikkingen waarvan beroep gedeeltelijk zal vernietigen en een beschikking zal geven met inachtneming van de gronden zoals in het beroepschrift geponeerd.

- 1.6. Rolando Michel c.s. hebben bij brief d.d. 4 maart 2021 producties ingezonden.
- 1.7. Tijdens de mondelinge behandeling hebben Antersijn c.s. incidenteel appel ingesteld; zie verder hierna rov. 1.11.

Appel CUR2020H00238

- 1.8. Antersijn c.s. zijn bij beroepschrift, met producties, op 23 juli 2020 in hoger beroep gekomen van voornoemde eindbeschikking en alle daaraan voorafgaande beschikkingen. In het beroepschrift hebben zij een groot aantal als grieven 1 tot en met 28 genummerde beroepsgronden geformuleerd en toegelicht. Hun conclusie strekt ertoe dat het Hof de beschikking waarvan beroep al dan niet gedeeltelijk zal vernietigen en, opnieuw rechtdoende hun zelfstandige verzoeken zal toewijzen en de verzoeken van de geïntimeerden zal afwijzen, met veroordeling van geïntimeerden, zo mogelijk hoofdelijk, in de proceskosten van beide instanties.
- 1.9. Antersijn c.s. hebben bij brief d.d. 3 maart 2021 producties ingezonden.

In alle drie appels

- 1.10. Op 9 maart 2021 heeft een mondelinge behandeling plaatsgevonden. De gemachtigden mr. Alexander, mr. Kleinmoedig en mr. Davelaar zijn verschenen, evenals een aantal belanghebbenden. Voor Gernalda Michel c.s. en Rolando Michel c.s. is tevens verschenen mw Christel Monsanto, deskundige in archiefonderzoek. Alle gemachtigden, mw Monsanto en Crismo Barbara Antersijn hebben het woord gevoerd. De gemachtigden hebben pleitnota's overgelegd; bij die van mr. Kleinmoedig zijn producties gevoegd.
- 1.11. Tijdens de mondelinge behandeling hebben Antersijn c.s. in de appels van Gernalda Michel c.s. en Rolando Michel c.s. een verweerschrift ingediend. Daarin zijn die appels bestreden. Antersijn c.s. hebben tevens in die appels incidenteel appel ingesteld en daarin geconcludeerd:

zoveel mogelijk uitvoerbaar de taken van de Stichting Plantage Vetter als onzijdig persoon zodanig vast te stellen dat deze in die zin komt te luiden dat de Stichting Plantage Vetter wordt benoemd tot onzijdig persoon (artikel 3: 181 BW) ter vertegenwoordiging van de overige - naast partijen 97 tot en met 141 - bekende en onbekende deelgenoten in de staken Petronilia, Pablo, Alejandro en Lourencio Martis en voorts andere deelgenoten in de nalatenschap van Maria Biciento of een door Uw Edelachtbaar College in goede justitia te bepalen vaststelling van de taken van de Stichting Plantage Vetter.

- 1.12. Het Hof heeft ter zitting bepaald dat heden een tussenbeschikking zal worden gegeven.

2. De ontvankelijkheid

- 2.1. Er zijn drie afzonderlijke appels ingesteld. Daardoor worden dan drie naast elkaar bestaande procedures in hoger beroep aanhangig. De appellant in een appel kan in een ander appel incidenteel appel instellen.
- 2.2. Gernalda Michel c.s. en Rolando Michel c.s. krijgen de gelegenheid een verweerschrift in incidenteel appel in te dienen.
- 2.3. De principale en incidentele appellanten zijn tijdig en op de juiste wijze in hoger beroep gekomen en kunnen daarin worden ontvangen.

3. Griffierecht

- 3.1. Antersijn c.s. maken aanspraak op de gehele Plantage Vetter. Zij hebben een taxatierapport overgelegd (productie 33 bij beroepschrift) met als uitkomst dat de marktwaarde van de plantage NAF 4.144.452,- zou zijn.
- 3.2. De griffier stelt zich op het standpunt dat Antersijn c.s. NAF 15.000,- aan griffierecht verschuldigd is, in plaats van het betaalde bedrag van NAF 900,-. Antersijn c.s. dienen dus NAF 14.100,- na te betalen. Antersijn c.s. krijgt tot 4 mei 2021 de tijd nabetaling te verrichten.
- 3.3. Antersijn c.s. dienen zich bij akte hierover uit te laten en bewijs van betaling over te leggen
- 3.4. Wordt het appel van Antersijn c.s. niet doorgezet, dan blijft wel het incidenteel appel in de twee andere appels overeind. Ook kunnen Antersijn c.s. als belanghebbenden in hoger beroep verweer voeren. Aan hen kan dan echter niet méér worden toegewezen dan het Gerecht heeft gedaan.

4. De gronden

Voor de gronden van de appels wordt verwezen naar de beroepschriften en de verweerschriften.

5. Beoordeling

- 5.1. Het gaat hier om een procedure, bedoeld in artikel 3:200a e.v. BW. Voor het Hof is dit het derde geval in appel: na Plantage Rancho (eindbeschikking Hof van 30 januari 2018, ECLI:NL:OGHACMB:2018:46; cassatieberoep verworpen door HR 14 februari 2020, ECLI:NL:HR:2020:257) en Plantage Tucacas (tussentijds appel: tussenbeschikking ECLI:NL:OGHACMB:2019:236). In de bestreden beschikking (rov. 4.44-4.46 onder i-xxix) zijn de algemene uitgangspunten die het Hof in die zaak-Rancho formuleerde weergegeven.

- 5.2. Uitgangspunt in de bestreden beschikking is – het Gerecht baseerde zich daarbij op inlichtingen uit de burgerlijke stand en de basisadministratie persoonsgegevens (zie productie 10 van Gernalda Michel c.s. bij de e-mail d.d. 3 maart 2021) – dat degene die volgens de openbare register eigenaar was, te weten de in de 19^e eeuw overleden Maria Bicento, slechts één kind had (rov. 4.7), van wie Antersijn afstammen (rov. 4.10). Dit bracht het Gerecht tot toepassing van de hybride regeling van artikel 3:200a lid 3 BW (rov. 4.20-4.23).
- 5.3. Gernaldo c.s. en Rolando Michel c.s. stellen aan de hand van onderzoeksresultaten uit het Nationaal Archief Curaçao, bijeengebracht door mw Monsanto, dat Maria Bicento tenminste vijf kinderen had.
- 5.4. Het een en ander roept reminiscenties op van de voornoemde zaak-Plantage Tucacas. In die zaak had het Gerecht eveneens, op basis van inlichtingen uit de burgerlijke stand en de basisadministratie persoonsgegevens, als uitgangspunt genomen dat de oorspronkelijke eigenaar, Martha Maria (19 januari 1814 – 23 maart 1903), één kind had, van wie de familie C. c.s. afstamde. In die zaak wezen in het Nationaal Archief Curaçao, eveneens door mw Monsanto, vergaarde gegevens uit dat er meer kinderen, te weten zes, waren. Het bewijst dat bij boedels uit de 19^e eeuw men niet kan volstaan met recherches bij de burgerlijke stand en basisregistratie persoonsgegevens, maar ook het Nationaal Archief Curaçao in moet; verg. in deze zaak de parenteel die als productie 9 bij de e-mail van Gernalda Michel c.s. d.d. 3 maart 2021 was gevoegd.
- 5.5. In de onderhavige zaak-Plantage Vetter stellen Gernaldo Michel c.s. en Rolando Michel c.s. onder verwijzing naar zojuist bedoelde parenteel dat blijkens het burgerregister Maria Bicento in 1833 al vier kinderen had, onder wie zoon Celestien Martin van wie Antersijn c.s. afstammen; later is ten minste nog één kind geboren. Het Hof wil, bij akte van Gernaldo Michel c.s. en Rolando Michel c.s., een duidelijke foto(copie), met transcriptie, van deze inschrijving in het burgerregister ontvangen.
- 5.6. Omdat de voorvader van Antersijn c.s. een van de vier desbetreffende ingeschreven kinderen is en nimmer in twijfel is getrokken dat de moeder van die voorvader de Maria Bicento is die als eigenaar van Vetter is ingeschreven, acht het Hof het niet nodig – anders dan ter zitting voorlopig is geoordeeld – dat getracht wordt een link tussen de in de door Gernaldo Michel c.s. Rolando Michel c.s. ingeroepen parenteel bedoelde Maria Bicento en Vetter in het archief te vinden.
- 5.7. In de bestreden beschikking heeft het Gerecht aangenomen (rov. 4.9) dat de familie Michel slechts afstamt van een beheerder van Vetter en diens broer. Op de vraag van het Hof aan mw Monsanto of er afstammingsbanden zijn tussen de familie Michel en een van de kinderen van Maria Bicento was het antwoord; met 100% zekerheid. Het Hof heeft geen reden daaraan te twijfelen.
- 5.8. Antersijn c.s. trekken de bevindingen van mw Monsanto in twijfel, voornamelijk ongemotiveerd, maar mr. Kleinmoedig heeft ter zitting aangekondigd dat alle door mw Christel Monsanto bijeengebrachte gegevens geverifieerd zullen worden door een door de familie Antersijn aangezochte deskundige in

archieffonderzoek. Het Hof verlangt van Gernaldo Michel c.s. en Rolando Michel c.s. dat zij bij akte voldoende gegevens verschaffen om dat verificatiewerk te vergemakkelijken. Ter besparing van kosten en moeite kan met vermelding van vindplaatsen in de door hen verschafte gegevens worden volstaan.

- 5.9. Blijft de stelling van Gernaldo Michel c.s. en Rolando Michel c.s. omtrent het aantal kinderen van Maria Biciento overeind, dan ontvalt de basis aan de toepassing van de hybride regeling van artikel 3:200a lid 3 BW. De waarde van het aandeel van Antersijn c.s. is dan 'zeer gering' (artikel 3:200a lid 1 BW). Het Hof zal dan geheel Vetter afwikkelen, voor zover nog niet door het Gerecht onbestreden verricht, met toepassing van de algemene regeling van artikel 3:200a e.v. BW. Denkbaar is dat dan de eigendom van geheel Vetter aan het Land wordt toegekend.
- 5.10. Blijft de stelling van Gernaldo Michel c.s. en Rolando Michel c.s. omtrent de afstamming van de familie Michel van een der kinderen van Maria Biciento overeind, dan komen leden van de familie Michel op gelijke voet met leden van de familie Antersijn in aanmerking eventueel als gebruiker te worden aangewezen.
- 5.11. Het Gerecht (rov. 4.42) heeft, afgezien van de toedeling aan de Stichting Plantage Vetter (de familie Antersijn), alleen de thans in Vetter wonenden als gebruiker aangemerkt. De beslissing van het Hof dienaangaande zal later worden genomen.
- 5.12. Denkbaar is dat personen die zijn opgegroeid in Vetter maar er thans niet wonen ook in aanmerking komen. Zij zullen dan wel een bouwplicht en een zelfbewoningsplicht hebben en aan inkomenseisen moeten voldoen (zie hierna rov. 5.18).
- 5.13. Anders dan in de zaak-Rancho, is er in Vetter een tekort aan kavels. Het Hof nodigt de familie Michel en Antersijn uit nu al na te denken – voor het geval dat het Hof beslist om ook niet-bewoners als gebruiker aan te wijzen (zoals in Rancho) – over een volgorde van pretendentes en over de selectiecriteria. Moet de helft naar de familie-Antersijn en de helft naar de familie-Michel? De inkomenseisen (rov. 5.18), bouwplicht (rov. 5.14-5.15) en zelfbewoningsplicht (rov. 5.14) vormen barrières. Moet er eventueel bij teveel gegadigden met gelijke nauwe band met Vetter worden geloot?
- 5.14. In dit verband oordeelt het Hof dat niet alleen een toekomstige erfpachter, maar ook een toekomstige eigenaar voornemens moet zijn daadwerkelijk in Vetter te wonen en verplicht zijn binnen zes maanden na overdracht of vestiging te bouwen (algemeen uitgangspunt x uit Rancho). Het karakter van de regeling van artikel 3:200a e.v. BW als sociale regeling brengt dat mee.
- 5.15. Wat betreft de zelfbewoningsplicht zij verwezen naar voornoemde uitspraak van de Hoge Raad in de zaak-Rancho, ECLI:NL:HR:2020:257:

5.2.1

Onderdeel b van middel I is gericht tegen rov. 3.19 van de eindbeschikking, waarin het hof heeft geoordeeld dat het Land, gelet op het sociale karakter van de wetgeving, zich bij uitgifte van de kavels in redelijkheid op het standpunt kan stellen, in elk geval als het om braakliggende kavels gaat, dat in beginsel de gebruiker zelf ter plaatse moet gaan wonen. Het onderdeel klaagt dat dit oordeel onjuist en zonder nadere motivering onbegrijpelijk is, omdat het sociale karakter van de wetgeving niet zonder meer meebrengt dat het Land zich bij uitgifte in redelijkheid op dat standpunt kan stellen. Bovendien volgt uit de wettelijke regeling zelf het uitgangspunt dat een verhuurder als gebruiker voorgaat op een huurder (art. 3:200b lid 2 BWC). Een gebruiker hoeft dus niet ter plekke te wonen, ook niet als het gaat om een nu nog braakliggende kavel, aldus het onderdeel.

5.2.2

Dit onderdeel faalt.

Art. 3:200e lid 2 BWC bepaalt dat het Land de onroerende zaak, na ontwikkeling daarvan, geheel of gedeeltelijk aan de gebruikers dient uit te geven. Bij die uitgifte heeft het Land, blijkens de tweede volzin van art. 3:200e lid 2 BWC, de mogelijkheid de vervreemding of ingebruikgeving aan derden voor een bepaalde tijd te beperken. Uit de wetsgeschiedenis van art. 3:200e BWC volgt dat naast anti-speculatievoorwaarden bij de uitgifte van de onroerende zaak ook andere gebruikelijke voorwaarden kunnen worden gesteld. Gelet hierop mag het Land aan de uitgifte van braakliggende kavels een zelfbewoningsplicht verbinden. Dit betreft immers een maatregel waarmee speculatie kan worden tegengegaan.

Voor zover het onderdeel betoogt dat er geen sprake kan zijn van een zelfbewoningsplicht omdat uit art. 3:200b lid 2 BWC volgt dat een verhuurder als gebruiker voorgaat op een huurder, gaat het uit van een onjuiste rechtsopvatting. Art. 3:200b lid 2 BWC bepaalt slechts dat het mogelijk is om de verhuurder van een onroerende zaak als gebruiker aan te wijzen boven de huurder. Dit betekent echter niet dat het in alle gevallen, na de ontwikkeling en uitgifte van de onroerende zaak door het Land, is toegestaan om de onroerende zaak te verhuren. Uit art. 3:200e lid 2 BWC volgt immers dat het Land aan die verhuur tijdelijk beperkingen mag stellen.

- 5.16. Zoals ter zitting aangekondigd, zal het Hof eisen dat ieder die verlangt als gebruiker te worden aangemerkt een schriftelijke verklaring overlegt dat hij of zij voornemens is zelf in Vetter te gaan wonen. De aanwijzing als gebruiker door de rechter bevat schending van deze zelfbewoningsplicht als ontbindende voorwaarde.
- 5.17. Artikel 3:200e lid 2, eerste volzin, BW spreekt, behalve van koop en erfpacht, van huur 'afhankelijk van wat in het gegeven geval redelijk en mogelijk is'. Het Hof is voorshands van oordeel dat bij huur in het bijzonder gedacht moet worden aan gebruikers die reeds ter plaatse wonen en geen draagkracht hebben. Het Land voert al lang als beleid dat alleen land- en veeteeltgrond in huur wordt uitgegeven en grond waarop woningen zijn of worden gebouwd in erfpacht. Het is redelijk dat nieuwe bewoners daaraan gebonden worden.
- 5.18. Ook hetgeen het Hof in algemeen uitgangspunt xi van Rancho heeft overwogen ten aanzien van inkomenseisen verdient deze relativering. Het is in het kader van de procedure, bedoeld in artikel 3:200a e.v. BW, onaanvaardbaar de inkomenseisen die het Land stelt aan de verkrijging van erfpacht tegen te werpen aan iemand die al ter plaatse woont. Voor een niet-bewoner ligt het anders.
- 5.19. Het Hof wenst dat het Land in een akte de actuele inkomenseisen voor de verkrijging van erfpacht uiteenzet.

- 5.20. Ter zitting is aangedrongen op verkrijging van eigendom of erfpacht vóór de ontwikkeling door het Land. Men bedenke wel dat een bouwvergunning nodig is voor het bouwen van een woning en dat het Land wellicht de afgifte afhankelijk stelt van de staat van ontwikkeling. Voorts is de prijs bij verkoop door het Land of de canon bij vestiging van erfpacht door het Land afhankelijk van de ontwikkelingskosten (algemeen uitgangspunt ix Rancho); de door het Land gemaakte kosten moeten worden 'terugverdiend'.
- 5.21. Ter zitting is een descente door het Hof aangekondigd. In de volgende tussenbeschikking zal daarover worden beslist.
- 5.22. Alle in te dienen stukken zijn onmiddellijk peremptoir (P3).
- 5.23. Na het nemen der aktes zal er gelegenheid zijn voor antwoordaktes (P3).
- 5.24. Iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

6. Beslissing

Het Hof:

- laat Antersijn c.s. toe de in rov. 3.3 bedoelde akte (over het verschuldigde griffierecht en met bewijs van betaling) te nemen (P3);
- laat Gernaldo Michel c.s. en Rolando Michel c.s. toe het in rov. 2.2 bedoelde verweerschrift in incidenteel appel in te dienen (P3), alsmede – desgewenst in hetzelfde stuk – de in rov. 5.5 (bewijsstuk inschrijving in burgerregister in 1833) en rov. 5.8 (hulp bij verificatie) bedoelde akte (P3);
- laat het Land toe de in rov. 5.19 bedoelde akte te nemen (P3);
- verwijst de zaak daartoe naar de rolzitting van **4 mei 2021**;
- houdt iedere verdere beslissing aan.

Deze beschikking is gegeven door mrs. J. de Boer, F.W.J. Meijer en A.S. Arnold, leden van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en van Bonaire, Sint Eustatius en Saba en is, bij afwezigheid van de voorzitter door mr. Meijer ondertekend, ter openbare terechtzitting van het Hof in Curaçao uitgesproken op 6 april 2021 in tegenwoordigheid van de griffier.

