

Burgerlijke zaken over 2022
Registratienummers: CUR201601312
CUR2020H00234 - CUR2020H00235 - CUR2020H00238
Uitspraak: 25 januari 2022

Beschikking no.:

GEMEENSCHAPPELIJK HOF VAN JUSTITIE
van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en
van Bonaire, Sint Eustatius en Saba

Tweede 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. Zaira 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. Lorienne 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 verdere verloop van de procedure

In alle drie appels

- 1.1. Het Hof verwijst naar zijn tussenbeschikking van 6 april 2021, ECLI:NL:OGHACMB:2021:95.
- 1.2. Gernalda Michel c.s. (gemachtigde: mr. Alexander) hebben op 4 mei 2021 een verweerschrift in incidenteel appel, met producties, ingediend.
- 1.3. Rolando Michel c.s. (gemachtigde: mr. Davelaar) hebben op 4 mei 2021 een akte genomen, met producties.
- 1.4. Antersijn c.s. (gemachtigden: mrs. Kleinmoedig en Rooijer) hebben op 4 mei 2021 een akte genomen, met producties, waaruit blijkt dat zij griffierecht van NAf 14.100,- hebben nabetaald en verzet hebben ingesteld tegen de navordering.
- 1.5. Op 1 juni 2021 heeft het Land (gemachtigde: mr. Van Rossum) een akte genomen met als productie het *Besluit van het toenmalige Bestuurscollege van het Eilandgebied Curaçao van 1 november 1983 (no. 83/11105)*.
- 1.6. Op 29 juni 2021 hebben Gernalda Michel c.s., onder wie Josette Regina Michel en dertien anderen (gemachtigde: mr. Alexander) een antwoordakte genomen, met producties.
- 1.7. Op 24 augustus 2021 hebben Rolando Michel c.s. (gemachtigde: mr. Davelaar) een antwoordakte genomen, met producties.

- 1.8. Op 24 augustus 2021 hebben Antersijn c.s. (gemachtigde: mr. Kleinmoedig) een antwoordakte genomen in principaal appel en incidenteel appel, met producties.
- 1.9. Beschikking is nader bepaald op heden.

2. Beoordeling

Waarde aandeel 'zeer gering'

- 2.1. De stelling van Gernaldo c.s. en Rolando Michel c.s. – aan de hand van onderzoeksresultaten uit het Nationaal Archief Curaçao, bijeengebracht door mw Monsanto – dat Maria Bicento ten minste vijf kinderen had, is door Antersijn c.s. niet op losse schroeven gezet.
- 2.2. Antersijn c.s. maken thans aanspraak op minimaal een kwart van Vetter, omdat hun voorvader Celestin Marti één van de vier ervende kinderen van Maria Bicento zou zijn geweest; Antersijn hebben al een schematisch overzicht van de kavelindeling, bij toewijzing van 25% van de kavels, in het geding gebracht (akte Antersijn c.s. van 24 augustus 2021, onder 16-17, met productie 39).
- 2.3. Deze aanspraak is ongegrond. Toen Maria Bicento (geboren 14 april 1805) zich op 27 juni 1833 met vier kinderen liet inschrijven in het Register van burgerschap (productie 13A van Gernalda c.s.; productie 126 van Rolando c.s.) was zij nog slechts 27 jaar oud. Het is waarschijnlijk dat zij nadien meer kinderen heeft gekregen; van een dochter, Johanna Catharina (alias Johanna Calorina), geboren 24 mei 1848, is de geboorteakte overgelegd (productie 13D van Gernalda c.s.; productie 129 van Rolando c.s.). Maria Bicento is op 29 juni 1865 overleden.
- 2.4. Als veronderstellenderwijs ervan wordt uitgegaan – mede rekening houdende met kinderloos overlijden van een kind met opvolging door broers en zusters tot gevolg – dat de nalatenschap van Maria Bicento uiteindelijk naar slechts vier kinderen is overgegaan, zoals Antersijn c.s. stellen, dan kreeg haar kind Celestien Martis (C. Marti Bicento), de voorvader van Antersijn c.s., $1/4^e$ deel van Vetter. Deze Celestien Marti had negen kinderen, van wie drie kinderloos zijn overleden (productie 31 bij beroepschrift Antersijn c.s.) zodat zes overbleven die erfdien. Zijn zoon Domingo Marti (Domingo Martis), voorvader van Antersijn c.s., kreeg dus $1/6^e$ deel van $1/4^e$ deel, i.e. $1/24^e$ deel. Domingo Marti had vijf kinderen. Zijn zoon Pablo Antonio Marti kreeg dus $1/5^e$ deel van $1/24^e$ deel, i.e. $1/120^e$ deel. Pablo Antonio Marti heeft zijn nalatenschap testamentair nagelaten aan zijn acht kinderen, waaronder appellanten Crismo Antersijn en Elsa Antersijn (productie 32 bij beroepschrift Antersijn c.s.). Het aandeel van Crismo Antersijn is dus $1/8^e$ deel van $1/120^e$ deel, i.e. $1/960^e$ deel. Voor Elsa Antersijn geldt hetzelfde.
- 2.5. In de groep Antersijn c.s. bevinden zich ook nakomelingen van Petronilia, Alejandro en Lourencio, zuster en broers van Pablo Antonio Marti (aldus de bestreden eindbeschikking van het Gerecht, rov. 4.19).

- 2.6. Het aantal beschikbare kavels is totaal 164 (zie hierna rov. 2.11-2.18); volgens de bestreden beschikking, rov. 4.6, wordt het middenstuk van Vetter nauwelijks gebruikt en komt er bij veel regen water te staan. 1/960^e deel van 164 kavels is: 0,17 kavel. De conclusie is dan ook dat de waarde van het aandeel van een tot Antersijn c.s. behorende deelgenoot in Vetter 'zeer gering' is (artikel 3:200a leden 1 en 3 BW), mede rekening houdende met de kosten van verdeling en levering (kosten meetbrief, kosten notaris en kosten openbare registers) (artikel 3:200a lid 2 BW). Dit geldt a fortiori indien uitgegaan zou moeten worden van meer dan vier kinderen van Maria Biciento die uiteindelijk erfdien, hetgeen waarschijnlijk is. Het geldt ook als het middenstuk van Vetter (in de toekomst) toch te ontwikkelen is, want 207.226 m² gedeeld door 960 is: 215,86 m², waarvan wegen, bermen enz. nog af moeten: dus te weinig voor een kavel en ook te weinig indien afgezet tegen te maken kosten van verdeling en levering.
- 2.7. De leden 1 en 2 van artikel 3:200a BW gaan uit van *individuele personen* (gebruikers, deelgenoten), *niet van staken*. De regeling beoogt in beginsel geen nieuwe onverdeeldheden te doen ontstaan (Hofbeschikking *Rancho* van 30 januari 2018, ECLI:NL:OGHACMB:2018:46, rov. 3.20). Als de waarde van een aandeel van een individuele deelgenoot 'zeer gering' is, kan men de consequenties daarvan niet ontlopen door dan maar als (steeds hogere) staak aanspraak te maken op (een gedeelte van) de grond.
- 2.8. Nu ook het aandeel van de deelgenoten in de groep Antersijn c.s. 'zeer gering' is, ontvalt de basis aan de toepassing van de hybride regeling van artikel 3:200a lid 3 BW. De bestreden beschikking moet in zoverre – voor zover kavels in eigendom zijn toegedeeld aan de Stichting Plantage Vetter – worden vernietigd. Het Hof zal geheel Vetter afwickelen, voor zover nog niet door het Gerecht onbestreden verricht, met toepassing van de algemene regeling van artikel 3:200a e.v. BW.
- 2.9. Er is onvoldoende aanleiding de Stichting Plantage Vetter te benoemen tot onzijdig persoon. Artikel 3:181 BW is niet van toepassing, de noodzaak valt niet in te zien en er bestaat verzet tegen bij de andere appellanten dan Antersijn c.s.

Beschikbare kavels

- 2.10. Het Gerecht heeft kennelijk alle *hoofdbewoners* van Vetter een kavel toegekend en alle *niet-hoofdbewoners* met een band met Vetter uitgesloten (bestreden eindbeschikking, rov. 4.42).
- 2.11. **Kaya Vetter A** bestaat uit 8 kavels. Voor 6 kavels (1-3 en 6-8) heeft het Gerecht onherroepelijk een gebruiker aangewezen. **Resteren 2 kavels** (4 en 5).
- 2.12. **Kaya Vetter B** bestaat uit 12 kavels (nummers 11 en 13 ontbreken). Voor 2 kavels (2 en 4) heeft het Gerecht onherroepelijk een gebruiker aangewezen. **Resteren 10 kavels** (1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14).
- 2.13. **Kaya Vetter C** bestaat uit 16 kavels (nummer 16 ontbreekt). Voor 5 kavels (3, 4, 6, 8 en 9) heeft het Gerecht onherroepelijk een gebruiker aangewezen. **Resteren 11 kavels** (1, 2, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17).

- 2.14. **Kaya Vetter D** bestaat uit 27 kavels (nummer 27 ontbreekt). Voor 16 kavels (1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 13, 14, 16, 18, 20, 21, 23, 28) heeft het Gerecht onherroepelijk een gebruiker aangewezen. **Resteren 11 kavels** (6, 7, 11, 12, 15, 17, 19, 22, 24, 25, 26).
- 2.15. **Kaya Vetter E** bestaat uit 17 kavels (nummer 17 ontbreekt). Voor 1 kavel (13) heeft het Gerecht onherroepelijk een gebruiker aangewezen. De overige 16 kavels heeft het Gerecht in eigendom toegedeeld aan de Stichting Plantage Vetter, maar het Hof zal deze toedelingen vernietigen omdat voor toepassing van de hybride regeling van artikel 3:200a lid 3 BW geen grond bestaat (zie hiervóór rov. 2.6 en 2.8). **Resteren dus deze 16 kavels** (1-12, 14, 15, 16, 18).
- 2.16. **Kaya Elijah** bestaat uit 31 kavels (alle even nummers ontbreken). Voor 20 kavels (3, 5, 7, 9, 11, 17, 19, 21, 23, 37, 39, 41, 43, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 61) heeft het Gerecht onherroepelijk een gebruiker aangewezen. Van de overige kavels zijn 6 kavels (25, 27, 29, 31, 33, 35) door het Gerecht in eigendom toegedeeld aan de Stichting Plantage Vetter, maar het Hof zal deze toedelingen vernietigen (zie hiervóór rov. 2.6 en 2.8). Deze 6 kavels en nog 5 niet aan een gebruiker toegewezen kavels, dus **totaal 11 kavels** (1, 13, 15, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 45, 59) **resteren**.
- 2.17. **Kaya Angel E. Alexander** bestaat uit 32 kavels (alle oneven nummers ontbreken). Voor 19 kavels (4, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 34, 36, 38, 44, 58, 64) heeft het Gerecht onherroepelijk een gebruiker aangewezen. **Resteren 13 kavels** (2, 6, 32, 40, 42, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 60, 62).
- 2.18. **Kaya Nathan** bestaat uit 21 kavels (alle nummers onder nummer 21 en alle even nummers ontbreken). Voor 14 kavels (23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 41, 47, 49, 51, 53, 57) heeft het Gerecht onherroepelijk een gebruiker aangewezen. **Resteren 7 kavels** (21, 39, 43, 45, 55, 59, 61).
- 2.19. Er zijn dus totaal **81 kavels** beschikbaar voor personen die niet als hoofdbewoner in Vetter wonen.

Band met Vetter

- 2.20. In de zaak *Rancho* heeft het Hof over de band met de grond geoordeeld (ECLI:NL:OGHACMB:2018:46):

Band met Rancho

3.3.

Het Curaçaose artikel 3:200b lid 3 BW beperkt zich tot deelgenoten, waaronder kennelijk moet worden verstaan familieleden van de in het (verre) verleden overleden eigenaar. In de Arubaanse Landsverordening aanvulling Burgerlijk Wetboek van Aruba van 23 september 2016 (Afkondigingsblad van Aruba 2016 no. 51) is artikel 3:200b lid 3 BW verruimd. Het luidt: 'Ook personen die de zaak niet gebruiken, maar ten aanzien van wie aanwijzingen bestaan dat zij deelgenoten zijn of een band hebben met de zaak, kunnen als gebruiker worden aangemerkt. De rechter houdt rekening met de mate van vermoedelijke verwantschap met de oorspronkelijke eigenaar en de sterkte van de band met de zaak.'

3.4.

In Rancho speelt de afstamming van de oorspronkelijke eigenaar ([oorspronkelijke eigenaar], overleden op [overlijdensdatum] 1833) geen rol. Niemand heeft gesteld familielid van hem te zijn. Het Hof zal artikel 3:200b BW aldus (analogisch) toepassen dat in een voorkomend geval de band met Rancho beslissend is, ook al is van mogelijk deelgenootschap geen sprake. Aldus is reeds besloten op de zitting van 29 oktober 2013. Zie het proces-verbaal, p. 3-4 ad agendapunt 4: 'Te denken valt aan:

- Geboorte op Rancho;
- Lang gewoond hebben op Rancho;
- Ouders en voorouders hebben gewoond op Rancho;
- Geld geïnvesteerd hebben in grond op Rancho (grond gekocht);
- Afstamming van de oorspronkelijke eigenaar (niet toepasselijk in geval- Rancho: Rancho is niet een 'tera di famia', maar een 'herensia no reparti');
- Of men geaccepteerd wordt door de bewoners van Rancho als erbij horend;
- Of men daadwerkelijk wil gaan wonen op Rancho;
- Enz.

De ene band met de grond zal sterker zijn dan de andere.'

- 2.21. Hieraan houdt het Hof thans mutatis mutandis vast in de onderhavige zaak Vetter. Een verschil is wel dat in Vetter een tekort lijkt te zijn aan kavels hetgeen noopt tot een striktere toepassing van de wet (vergelijk de Hofbeschikking in *Rancho*, ECLI:NL:OGHACMB:2018:46, rov. 3.2).
- 2.22. Het Hof zal daarom vooralsnog enkel personen in aanmerking nemen die *thans reeds geruime tijd in Vetter (in)wonen* (Groep A): in het huis van een hoofdbewoner. Te denken valt aan een inwonend meerderjarig (klein)kind. Deze personen moeten een uittreksel uit de basisadministratie persoonsgegevens overleggen waaruit dat blijkt.
- 2.23. Vervolgens komen in aanmerking personen die *ooit in Vetter hebben gewoond* (Groep B). Te denken valt aan personen die zijn opgegroeid in Vetter. Deze personen moeten ook een uittreksel uit de basisadministratie persoonsgegevens overleggen waaruit dat blijkt.

Eisen om in aanmerking te komen als niet-bewoner

- 2.24. Genoemd is al het *thans (in)wonen* of *ooit gewoond hebben in Vetter*. Voorts geldt de *bouwplicht* en *zelfbewoningsplicht* ten aanzien waarvan de overlegging van een schriftelijke verklaring wordt verlangd. Hierover is reeds beslist in de tussenbeschikking van het Hof van 6 april 2021, ECLI:NL:OGHACMB:2021:95, rov. 5.12-5.16.
- 2.25. Het Land heeft overgelegd het *Besluit van het toenmalige Bestuurscollege van het Eilandgebied Curaçao van 1 november 1983 (no. 83/11105)*. Dit luidt:

Overwegende:

- dat er een grote vraag is naar grond voor woningbouw-doeleinden;
- dat het aanbod van beschikbare bouwrijpe grond zowel aan de zijde van de overheid als van anderen onvoldoende is;
- dat derhalve de uitgifte van eilandsgronden ten behoeve van de woningbouw op een doelmatige wijze dient plaatst te vinden;

- dat het ter ondersteuning van het beleid en objectiviteit van de uitgifte noodzakelijk is bijzondere richtlijnen vast te stellen.

Gelet op:

artikel 3 van de Eilandsverordening van de 12de juni 1953 op de uitgifte in erfpacht van gronden toebehorende aan het Eilandgebied Curaçao (A.B. 1953 no. 29), alsmede de regelingen ter zake van de uitgifte in huur van gronden behorende aan het Eilandgebied Curaçao:

HEEFT BESLOTEN:

I. De navolgende bijzondere voorwaarden vast te stellen
VOOR INSCHRIJVING TER VERKRIJGING VAN ERFPACHTS- OF
HUURGROND TEN BEHOEVE VAN
WONINGBOUWDOELEINDEN:

- a. meerderjarigen die op het eiland Curaçao gevestigd zijn kunnen zich inschrijven bij het Bureau Domeinbeheer voor het verkrijgen van een stuk domeingrond in huur of erfpacht;
- b. zij die reeds een stuk grond in huur, erfpacht of eigendom hebben, komen niet in aanmerking voor een stuk domeingrond en worden derhalve niet ingeschreven;

II. De navolgende bijzondere voorwaarden vast te stellen
VOOR TOEWIJZING VAN ERFPACHTSGROND OF HUURGROND VOOR
WONINGBOUWDOELEINDEN:

- a. alleen zij die ingeschreven staan bij het Bureau Domeinbeheer en voldoen aan het gestelde onder punt I.a. kunnen in aanmerking komen voor verkrijgen van een stuk domeingrond in erfpacht of in huur;
- b. bij toewijzing zal o.a. de rangorde van inschrijving gevolgd worden waarbij steeds de oudste datum van inschrijving het eerst in aanmerking komt;
- c. voorts moet belanghebbende ook kunnen aantonen dat hij of zij financieel in staat is om aan de verplichtingen verbonden aan het verkrijgen en gebruiken van het aangevraagde terrein te voldoen;
- d. indien blijkt dat belanghebbende, wanneer aan de beurt, niet kan voldoen aan het gestelde onder c, wordt hij overgeslagen met dien verstande dat de aanvraag nog gedurende drie jaar daarna geldig blijft. Op het moment dat belanghebbende gedurende die drie jaar kan aantonen aan het gestelde onder c. te voldoen, wordt bedoelde aanvraag weer op de normale wijze behandeld;
- e. aanvragers die een belastbaar inkomen van niet meer dan f. 70.000,- per jaar hebben, komen het eerst in aanmerking voor verkrijging van een stuk grond voor woningbouw;
- f. aanvragers met een belastbaar inkomen van f. 70.000, per jaar en hoger, worden rederlijkerwijs geacht de grondlasten anders dan voor bedoelde domeinpercelen te kunnen dragen en komen derhalve niet in aanmerking voor prioriteiten t.a.v. domeingronden;

- g. per goedgekeurd verkavelingsplan zal $\pm 5\%$ der voor uitgifte beschikbare kavels worden gereserveerd voor bijzondere toewijzing.
- 2.26. Het Hof ziet onvoldoende reden om deze Richtlijnen 1983 niet in acht te nemen ten aanzien van niet-(hoofd)bewoners. De in de Richtlijnen 1983 gestelde eisen zijn:
- meerderjarig zijn en ingeschreven in Curaçao (I onder a);
 - geen stuk grond in huur (van het land Curaçao), erfpacht of eigendom te hebben (I onder b);
 - financieel in staat te zijn om te bouwen en de lasten te voldoen (II onder c); deze eis is als volgt uitgewerkt (akte Land van 1 juni 2021, p. 3):
- Dit houdt in dat de aanvrager een bewijs moet overleggen waaruit de financiering van de realisatie van de woning verzekerd is. De financiële zekerheid blijkt in de praktijk veelal uit overlegging van gegadigde van een bankgarantie (waaruit een bank zich ten behoeve van een gegadigde zich verplicht heeft verklaard een in de bankgarantie vermeld gegarandeerde (maximum) bedrag uit te betalen, indien er sprake is van ingebrekestelling door gegadigde (en het Land aanspraak maakt op het vermelde bedrag).
- een belastbaar inkomen van minder dan NAf 70.000,- per jaar (geeft voorrang) (II onder e).
- 2.27. Via een akte van de gemachtigden moet een gegadigde uit **Groep A** de volgende vier documenten overleggen:
- a. Een uittreksel uit de basisregistratie persoonsgegevens waaruit drie feiten blijken: de *meerderjarige leeftijd* (1), de *inschrijving in Curaçao* (2) en dat men *thans al geruime tijd in Vetter (in)woont* (3).
 - b. Een ondertekende eigen verklaring waaruit de volgende drie verklaringen zijn opgenomen: dat men *geen stuk grond in huur (van het land Curaçao), erfpacht of eigendom heeft* (1), dat men *bereid is te bouwen* (2) en dat men *de woning zelf zal bewonen* (3).
 - c. Een loonstrookje of ander bewijsstuk omtrent het *jaarlijks bruto inkomen*.
 - d. Een verklaring van een bank dat men *financieel in staat is om te bouwen en de lasten (canon, koopprijs) te voldoen*.
- 2.28. Via een akte van de gemachtigden moet een gegadigde uit **Groep B** ook vier documenten overleggen: dezelfde maar in het uittreksel uit het uittreksel uit de basisadministratie persoonsgegevens (a) moet blijken dat men *ooit in Vetter gewoond heeft* (3).
- 2.29. Groep A heeft in beginsel voorrang boven Groep B. Het Hof wil echter niet geheel uitsluiten dat een persoon uit Groep B zo uitzonderlijk goede argumenten aandraagt dat hij of zij ook voorrang verdient.

- 2.30. Voor de goede orde: de 83 personen die reeds door het Gerecht in de bestreden eindbeschikking als gebruiker zijn aangemerkt, *hoeven niets te doen*. Die 83 aanwijzingen zijn onherroepelijk.
- 2.31. Er zijn 81 kavels beschikbaar (zie rov. 2.19). Zijn er meer dan 81 gegadigden, dan zal het Hof overwegen om te loten. Het Hof wil echter niet geheel uitsluiten dat een persoon zo uitzonderlijk goede argumenten aandraagt dat hij of zij voorrang verdient.

Uitgifte vóór ontwikkeling

- 2.32. Op grote schaal hebben gebruikers de wens geuit om huurder, erfpachter of eigenaar te worden voordat de zaak is ontwikkeld.
- 2.33. Het Land staat niet onwelwillend tegenover deze wens, blijkens de hierna geciteerde akte.

Akte van het Land van 10 juni 2021

- 2.34. Een overgelegde akte van het Land van 10 juni 2021, niet in de onderhavige zaak maar in de bij het Gerecht aanhangige zaken Vrij St. Michiel, Vader Cijntje, Jan Abel, Tucacas, Gato, Wanota en Speranza (productie 132 bij antwoordakte van Rolando Michel c.s. van 24 augustus 2021 en productie 38 bij antwoordakte van Antersijn c.s. van 24 augustus 2021), houdt het volgende in:

Toelichting problematiek:

11. Al bovengenoemde zaken betreffen woonbuurten op Curaçao met een onduidelijke eigendomssituatie. Uw gerecht geeft de volgende juiste toelichting: *'Door het tijdsverloop, maar ook door gebrekkige registratie in het verleden van de gegevens van de burgerlijke stand (naam, geboorte, afstamming, overlijden, huwelijk, scheiding), is het bij dit soort oude boedels onmogelijk om tot een normale verdeling van de nalatenschap over te gaan: er zitten te veel gaten in de stamboom, er zijn inmiddels vaak honderden of duizenden personen die deelgenoot zijn in de nalatenschap, er zijn te veel deelgenoten onbekend of onvindbaar en de waarde van ieders erfdeel weegt vaak niet op tegen de kosten van een normale verdeling. Juridisch zijn deze langdurig onverdeeld gebleven terreinen een soort niemandsland. Gebruikers/bewoners kunnen zich (gevoelsmatig) als rechthebbende beschouwen, maar zij kunnen 'hun' perceel niet overdragen, niet verhypothekeren en niet aan hun kinderen nalaten.'*

Bijzondere wetgeving (artikel 3:200a e.v. Burgerlijk Wetboek):

12. In 2007 is een bijzondere wettelijke regeling ingevoerd die een oplossing zou moeten brengen voor deze problematiek.
13. Ingevolge artikel 3:200a e.v. kan de rechter op verzoek van bewoners/gebruikers stukken grond in eigendom toekennen aan de gebruikers van het terrein.

Artikel 200a: 1. Indien een onroerende zaak deel uitmaakt van een gemeenschap en deze gemeenschap zolang onverdeeld is gebleven dat aannemelijk is geworden dat de deelgenoten niet meer kunnen worden opgespoord of dat de waarde van de aandelen der deelgenoten zeer gering is, kan de rechter in eerste aanleg de zaak, of gedeelten van de zaak als zelfstandige zaken, in eigendom toekennen aan de gebruikers. De rechter kan

daarbij de mogelijkheid van vervreemding of ingebruikgeving aan derden voor een bepaalde tijd beperken.

Inrichting:

14. Een wettelijke eis voor het toekennen aan gebruikers is daarbij wel, dat – eenmaal toegekend – er een behoorlijke inrichting en ontwikkeling van het terrein moet komen.

Artikel 200c

1. Voorwaarde voor toekenning aan de gebruikers is dat deze gezamenlijk of afzonderlijk aanvaardbare voorstellen hebben gedaan tot ontwikkeling van de zaak, indien nodig, en zekerheid hebben gesteld voor de kosten verband houdende met de toekenningsprocedure, de inschrijving in de openbare registers, de kosten van een kadastraal metingstuk inbegrepen, en de ontwikkeling van de zaak.

2. Ontwikkeling van de zaak kan elke ruimtelijke vormgeving omvatten.

*3. De rechter wint omtrent de voorstellen tot ontwikkeling van de zaak **het gevoelen in van het bestuurscollege (De Minister) van het eilandgebied** waarin de zaak is gelegen.*

Gewezen wordt vervolgens naar artikel 200 c. 'Indien de gebruikers zelf niet de financiële middelen hebben om zorg te dragen voor de ontwikkeling en inrichting van deze woonbuurten, kan de rechter het terrein in eigendom toekennen aan het Land (belanghebbende)' en artikel 200d. '1. Voor zover toekenning aan de gebruikers niet mogelijk is, kan deze geschieden aan het eilandgebied waarin de zaak is gelegen of aan een stichting Het Land kan dan de terreinen middels koop, erfpacht of huur uitgeven aan de gebruikers.

15. Om het algemeen belang te dienen, zal de Minister een specifiek voorstel voor ontwikkeling moeten toetsen aan het beleid en de kaders van de ontwikkeling van het Land.

Het gevoelen van het Land:

16. De reden waarom aan de Minister 'het gevoelen' wordt gevraagd, is omdat de Minister verantwoordelijk is voor de ruimtelijke inrichting c.q. vormgeving.

De rechter kan aan het Land (haar gevoelen) vragen of zij belangstelling heeft om het betreffende gebied toegewezen te krijgen.

Indien dat het geval is, zal het Land samen met de andere gegadigden de toewijzingsprocedure doorlopen, waarbij het Gerecht, moet gaan oordelen welke gegadigde het meest in aanmerking komt.

Daarbij zullen de gegadigden op zijn minst een ontwikkelings- inrichtingsplan voor het gebied moeten opstellen.

17. Hoewel er een wettelijke regeling in het leven is geroepen, is toekenning aan het Land van de eigendomsrechten niet altijd 'vanzelfsprekend'.

18. Het Land zal per geval moeten afwegen of zij, gezien het algemeen belang, belangstelling heeft om het gebied toegewezen te krijgen. Feit is, dat het Land al enkele jaren te kampen heeft met een personeels- en begrotingstekort. Dit probleem zal zich niet op korte termijn oplossen.

Het gevolg daarvan is, dat de werkzaamheden die gerelateerd zijn aan het 'uitgifte klaar' maken van de percelen die deel uitmaken van een onverdeelde gemeenschap, op zich hebben laten wachten.

Daarbij komt dat de realisatie van de infrastructurele ontwikkelingen (vb. de aanleg van wegen en verlichting) afhankelijk is van de beschikbare middelen op de Landsbegroting.

Artikel 200d

1. Voor zover toekenning aan de gebruikers niet mogelijk is, kan deze geschieden aan het eilandgebied waarin de zaak is gelegen of aan een stichting die ingevolge haar statuten de belangen van de gebruikers behartigt en van overheidswege onder toezicht staat, een woningbouwcorporatie inbegrepen.

Artikel 200e

*1. Na toekenning aan het eilandgebied of de stichting **ontwikkelt** deze de onroerende zaak ten behoeve van de gebruikers, **voor zover dit redelijk is.***

De woorden 'voor zover dit redelijk is' hebben betrekking op de verantwoordelijkheid van de ontwikkeling van deze onroerende zaken en de omvang van deze verantwoordelijkheid. De scope van de ontwikkeling (en de daarbij behorende kosten) moet volgens de wetgever redelijk zijn. Wat hieronder moet worden verstaan is niet beschreven.

2. Het eilandgebied of de stichting geeft de zaak, geheel of gedeeltelijk, na ontwikkeling uit aan de gebruikers in koop, huurkoop inbegrepen, erfpacht of ander beperkt recht, dan wel huur, afhankelijk van wat in het gegeven geval redelijk en mogelijk is. Bij de uitgifte kan de mogelijkheid van vervreemding of gebruikgeving aan derden voor een bepaalde tijd worden beperkt.

19. Nb. De zinsnede "voor zover dit redelijk is" behoeft nadere uitleg.

Land Belanghebbende:

21. Ingevolge artikel 3:200c lid 3 BW wordt bepaald, dat de rechter 'het gevoelen' inwint van het Land in geval van verzoeken van burgers om toekenning van terreinen op grond van artikel 3:200a en verder. Dit is de reden dat het Gerecht, het Land, ingevolge de wet, in al boven aangehaalde rechtszaken, als belanghebbende, heeft opgeroepen.

[...]

Toekenning aan het Land:

21. Ingeval van toekenning van de grond aan het Land, is het Land ingevolge de wet belast met de ontwikkeling van het terrein en de uitgifte van kavels aan de individuele gebruikers.

22. Het Land zal intern moeten nagaan of het Land in staat zal zijn om dat gebied te kunnen ontwikkelen.

23. Het Gerecht zal per casus, aan de hand van de geuite wens van het Land, zich dienen te buigen over de vraag of het wenselijk is om de eigendomsrechten ten aanzien van deze gebieden aan het Land toe te kennen.

Input van het Land is stil komen te liggen:

24. Het Gerecht constateert dat de inbreng van het Land de laatste jaren achter is gebleven, waardoor de behandeling van veel oude boedezaken is komen stil te liggen.

25. Daar er bij bovengenoemde zaken honderden belanghebbenden zijn betrokken, heeft het Gerecht het Land verzocht een aantal vragen te beantwoorden.

26. De complexiteit van de zaken blijkt niet alleen uit het groot aantal bewoners en belanghebbenden, maar tevens uit de noodzakelijke werkzaamheden.

27. Het Land zal, voor zover mogelijk, en vooruitlopend op een bespreking van deze problematiek met de nieuw aan te stellen Minister, getracht deze vragen te beantwoorden.

De vragen van het Gerecht aan het Land:

28. De vragen van het Gerecht aan het Land zijn als volgt:

- a) Wat is de stand van zaken van de ontwikkeling en uitgifte van Rancho?
Het Land is nog niet overgegaan tot de ontwikkeling van Rancho, zij is in voorbereiding van de gronduitgiftes. Eea. heeft vertraging opgelopen in 2020 en 2021 mede als gevolg van de maatregelen die de overheid heeft genomen vanwege de COVID pandemie, waardoor het ambtenarenapparaat langdurig niet optimaal heeft kunnen functioneren en er achterstanden in nagenoeg alle werkzaamheden zijn ontstaan.
- b) Wat is de beoogde termijn voor afronding van de ontwikkeling en uitgifte van Rancho?
Gezien de hierboven reeds aangehaald slechte financiële situatie van het Land en personeelstekort, is het niet mogelijk daar nu een uitspraak over te doen. Dit is immers mede afhankelijk van de gronduitgiftes door UO Domeinbeheer en de toekomstige verbetering van de Financien van het Land.
- c) Wat is de reden dat er geen (ontwerpen voor) indelingsplannen meer worden gemaakt?
Het is een feit dat het Land al jaren met financiële problemen kampt, waardoor er onder meer een personeelsstop is ingevoerd. Er is sprake van een structureel personeelstekort binnen de overheid. Vooralsnog is niet aan te geven wanneer het personeelstekort en de financiële problemen zullen worden opgelost. Desondanks is er op de beleidsbegroting wel rekening gehouden met een beter geordende en leefbare bebouwde omgeving. Hierbij wordt met name ook aandacht besteed aan onder andere wijken met een 'onverdeelde boedelproblematiek'. Ook is het zo dat om op een effectievere wijze invulling te geven aan de rechtszaken met betrekking tot de 'oude onverdeelde boedels' het Ministerie VVRP sinds 2020 aan een nieuw strategisch kader werkt en in het kader hiervan ook een nieuwe Commissie Onverdeelde boedels werd benoemd, welke commissie eendaags van start zal gaan met onder meer de besprekingen over de aanpak van de oude boedels.

- d) Bestaat er concreet zicht op dat het Land in de zaken Vrij St. Michiel, Jan Abel, Vader Sijntje, Tucacas, Gato, Wanota en Speranza Ariba, alsnog tot het vervaardigen van (ontwerpen voor) indelingsplannen overgaat, en zo ja, binnen welke termijn?

Gelet op het voorgaande en met oog op de beschikbare menskracht, zal het Land waarschijnlijk pas begin 2022 de verzochte indelingsplannen kunnen opleveren. Ook dient er rekening te worden gehouden met de uitwerking van het regeerprogramma en pas dan zal er bepaald worden welke prioriteiten voor 2022 en verder zullen worden uitgezet. Op basis hiervan kan pas dan met meer zekerheid worden aangegeven wanneer de verzochte indelingsplannen kunnen worden opgeleverd.

- e) Hoe ziet het Land zijn rol en taak bij de oplossing van problematische 'tera di famia' in het algemeen en bij de toepassing van de wettelijke regeling van artikel 3:200a Burgerlijk Wetboek in het bijzonder?

De rol van het Land is duidelijk aangegeven in het Burgerlijk Wetboek artikel 200 ev. en tevens in de toelichting hierop. Gelet op de zorg van overheidszijde voor de aanpak van de langdurig onverdeelde nalatenschappen en de problemen die gepaard gaan met deze 'oude onverdeelde boedels, en zeker ook het feit dat het in deze om een sociale wetgeving gaat, heeft het Land een actieve rol in het oplossen van de problematische 'tera di famia'. Het is goed mogelijk, dat de overheid als eerste de gronduitgifte of wikkelt en pas in een later stadium kan overgaan tot de ontwikkeling van de zaak zoals de aanleg van onder meer wegen, straatverlichting afwatering ets ets. Er moet immers rekening worden gehouden met de beschikbare personele- en financiële middelen en de al lopende planningscyclus van infrastructurele projecten.

Gronduitgiftes zijn de reguliere handelingen die verricht worden door UO Domein van het Ministerie VVRP (zie hieromtrent de begrotingspost 142702). Wanneer het Land daadwerkelijk over kan gaan tot ontwikkeling van de aan het Land toegewezen onbeheerde nalatenschappen is uiteraard afhankelijk van de op de begroting beschikbare financiële middelen. In deze geeft de wet het Land uiteindelijk ook de nodige vrijheid. Zie hieromtrent artikel 200e eerste lid 'voor zover redelijk'. Het Land zal Uw Gerecht en partijen op de hoogte blijven houden van mogelijke nieuwe ontwikkelingen die van belang zijn voor de afronding van de 'oude onverdeelde boedels'.

- 2.35. In het bijzonder verdient de volgende passage de aandacht (p. 8, punt 28 onder e):

Het is goed mogelijk, dat de overheid als eerste de gronduitgifte afwikkelt en pas in een later stadium kan overgaan tot de ontwikkeling van de zaak zoals de aanleg van onder meer wegen, straatverlichting afwatering ets ets. Er moet immers rekening worden gehouden met de beschikbare personele- en financiële middelen en de al lopende planningscyclus van infrastructurele projecten. Gronduitgiftes zijn de reguliere handelingen die verricht worden door UO Domein van het Ministerie WRP (zie hieromtrent de begrotingspost 142702).

Hoogte huurprijs, canon en koopprijs

- 2.36. Het Hof wil van het Land weten of er al een hoogte van huurprijs, canon en koopprijs kan worden bepaald. In beginsel moeten daarmee de ontwikkelingskosten worden 'terugverdiend' (Hofbeschikking Rancho, ECLI:NL:OGHACMB:2018:46, rov. 3.15). Het Land wordt gevraagd hierover een akte te nemen.
- 2.37. Is het denkbaar dat in de huurovereenkomst en de vestigingsakte wordt bepaald dat de huurprijs en de canon worden *verhoogd* met ingang van het jaar volgend op het jaar van *asfaltering*? Dat ingevolge artikel 2 van de *Erfpachtverordening* van 12 juni 1953, A.B. 1953, no. 29 (die ingevolge artikel 13 lid 3 van de *Landsverordening domaniale gronden* de staat heeft van landsbesluit, houdende algemene maatregelen) de hoogte van de canon wordt uitgedrukt in een percentage van de grondwaarde staat, bij een redelijke uitleg, toch niet daaraan in de weg? Zelfs indexering van de canon in nieuwe erfpachtaktes is, bij een redelijke uitleg, mogelijk. Het Land wordt gevraagd bij akte op deze vraag te reageren.
- 2.38. Het Hof wil graag dat het Land bij akte de actuele tekst van de Curaçaose *Erfpachtverordening* die voor zover het Hof bekend niet behoorlijk gepubliceerd is (afgezien van de publicatie in het *Afkondigingsblad Curaçao* 1953) in het geding brengt.

Descente

- 2.39. Het Hof heeft behoefte aan een plaatsopneming en bezichtiging en zal deze bepalen.

Akte en antwoordakte

- 2.40. Daarna kunnen het Land (zie rov. 2.36-2.38) en partijen (zie rov. 2.27-2.28) gelijktijdig een akte nemen, onmiddellijk peremptoir en vervolgens een antwoordakte, onmiddellijk peremptoir.
- 2.41. Iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

3. Beslissing

Het Hof:

- gelast een plaatsopneming en bezichtiging op Vetter op **vrijdag 18 februari 2022 om 15:00 uur**;
- stelt het Land en partijen in de gelegenheid gelijktijdig een akte te nemen (P3);
- verwijst de zaak daartoe naar de rolzitting van **22 maart 2022**;
- houdt iedere verdere beslissing aan.

Deze beschikking is gegeven door mrs. M.W. Scholte, F.W.J. Meijer en J. de Boer, leden van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en van Bonaire, Sint Eustatius en Saba en is ter openbare terechtzitting van het Hof in Curaçao uitgesproken op 25 januari 2022 in tegenwoordigheid van de griffier.

