

Burgerlijke zaken over 2016
Zaaknummer: EJ (AR) 57980/2012
Datum beschikking: 22 maart 2016

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURACAO

BESCHIKKING

in de zaak van:

Henry Maximo MARTINA,
verzoeker,
wonende te Curaçao,
gemachtigde: mr. S.C. Larmonie,

betreffende zijn 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

VADER SIJNTJE, te Curaçao

gelegen ten westen van de Corrieweg en ten noorden van de Kaya Akoerio, Trai Seru, groot circa 35.000 m², volgens het Plantageregister bekend als plantage Vader Sijntje, gelegen ten westen van de weg naar Brievengat, bewesten het Noordelijk gedeelte van Cas Cora, deel uitmakend van de rooibrieven van 12 december 1898 en 15 maart 1857, welk perceel Vader Sijntje in elk geval sinds 1856 ten name staat van C. Sijntje c.s. (of Gerard Sijntje).

1. Het verdere verloop van de procedure

1.1 Voor het procesverloop wordt verwezen naar:

- het verzoekschrift van 10 september 2012;
- het (afwijzend) verstekvonnis van dit Gerecht van 15 april 2013;
- de vonnissen van het Hof van 12 augustus 2014, 9 december 2014 en 17 maart 2015;
- de door verzoeker op 29 oktober 2015 overgelegde stukken;
- de brief van Maikel Martina van 11 februari 2016;
- de brief van Carmen E. Martis van 15 februari 2016;
- de brief van de families Son en Isenia van 8 maart 2016.

1.2 Na publicatie in de Curacaosche Courant, Extra en Antilliaans Dagblad is de zaak ter zitting van 8 maart 2015 behandeld. Naast verzoeker en diens gemachtigde zijn als belanghebbenden verschenen een deel van de hierna onder 2.4 genoemde (rechts)personen.

1.3 Aansluitend aan de behandeling ter zitting is een bezichtiging ter plaatse gehouden. Daarvan gemaakte foto's zijn in een proces-verbaal opgenomen.

2. De verdere beoordeling

Het verzoek

2.1 Verzoeker vordert een verklaring voor recht dat hij door verjaring eigenaar is geworden van het door hem bewoonde perceel, omschreven in meetbrief 131 van 2012. Hij grondt zijn aanspraken op dat perceel voorts op het feit dat hij als gebruiker daarvan moet worden aangemerkt als bedoeld in art. 3:200a lid 1 BW. Bij verstekvonnis van 15 april 2013 heeft het Gerecht deze vorderingen afgewezen. In hoger beroep heeft het Hof overwogen dat het perceel deel uitmaakt van de plantage Vader Sijntje en dat Vader Sijntje een langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap als bedoeld in art. 3:200a BW betreft. Het Hof heeft de zaak terugverwezen naar het Gerecht, om alsnog te beoordelen of verzoeker door verjaring eigenaar is geworden van het betreffende gedeelte van de onverdeelde boedel en om grondslag van de wettelijke regeling van art. 3:200a BW te beoordelen. De in die wettelijke regeling bedoelde oproepingen hebben vervolgens plaatsgehad, waarna verzoeker en belanghebbenden ter zitting zijn gehoord en een plaatsbezichtiging is gehouden.

Geen verkrijgende verjaring

2.2 Zoals het Hof heeft vastgesteld, maakt het door verzoeker bewoonde perceel deel uit van een langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap. Artikel 3:200a lid 5 BW bepaalt dat een bezitter die wist of behoorde te weten dat de onroerende zaak deel uitmaakt van een langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap, die zaak niet door verjaring van verkrijgen. Op dit punt geldt vanaf 1 april 2007 (de inwerkingtreding van de betreffende titel) hetzelfde als onder het verjaringsregime zoals dat tot 1 januari 2001 gold onder het oude BW. Naar het oordeel van het Gerecht strandt het beroep op verjaring echter reeds op het vereiste van "bezit". Vaststaat dat ook het door verzoeker bewoonde gedeelte van vader Sijntje in de openbare registers steeds (sinds 1856) op naam is blijven staan van C. Sijntje c.s. De door verzoeker gestelde machtsuitoefening op het door hem gebruikte gedeelte is, tegen de ook aan verzoeker bekende achtergrond dat het hier onverdeelde familiegrond betreft, niet zodanig dat de rechten van andere deelgenoten daarmee werden tegengesproken. Verzoeker moet worden aangemerkt als houder voor de gemeenschap, niet als bezitter (vergelijk GHvJNAA 24 februari 2004, *plantage Vetter*, NJ 2004, 645, TAR 2004, p. 123). De primaire grondslag van de vordering van verzoeker kan derhalve ook thans niet slagen.

De wettelijke regeling van art. 3:200a e.v. BW

2.3.1 De subsidiaire grondslag van het verzoek betreft de toepassing van de op 1 april 2007 in werking getreden wettelijke regeling inzake langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen (artikel 3:200a t/m 200h BW). 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.

2.3.2 Aan dergelijke onverdeelde *tera di familia* 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.

2.3.3 De nieuwe wettelijke regeling biedt de mogelijkheid dat de rechter de grond of delen daarvan in eigendom toekent aan de gebruikers van de grond. 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. Volgens art. 3:200b BW worden onder gebruikers verstaan personen die rechtmatig in Curaçao verblijven en de zaak ten minste tien jaren in gebruik hebben. In bijzondere gevallen kan de rechter een kortere termijn aanhouden. Ook personen ten aanzien van wie aanwijzingen bestaan dat zij deelgenoten zijn, kunnen als gebruiker worden aangemerkt, 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.

Beslissing omvat heel Vader Sijntje

2.4 Verzoeker verlangt toekenning aan hem van het door hem bewoonde perceel. Dat perceel maakt zoals gezegd deel uit van een grotere onroerende zaak. Bij een verzoek om toekenning ex art. 3:200a BW dient het Gerecht te beslissen over de gehele zaak waaruit de gemeenschap bestaat. Dat is hier dus geheel Vader Sijntje, groot circa 35.000 m². De afzonderlijke meetbrieven die in de loop de jaren zijn opgemaakt, zijn in dit kader niet van betekenis. Anders dan verzoeker wenst, kan deze zaak dus niet beperkt worden tot het bij hem in gebruik zijnde gedeelte van Vader Sijntje.

Oorspronkelijk eigenaar C. Sijntje (of Gerard Sijntje)

2.5 Vader Sijntje staat al bijna tweehonderd jaar op naam van C. Sijntje c.s. (of Gerard Sijntje). Over eventuele nakomelingen/rechtsopvolgers van de oorspronkelijk eigenaar is in deze procedure nog niets gebleken.

Mogelijke belanghebbenden

2.6 De volgende (rechts)personen hebben zich in deze zaak als belanghebbende gemeld of zijn als zodanig genoemd:

	NAAM		ADRES
A			
	Martina (verzoeker)	Henri Maximo	Tra'i Seru 166
B			
	Martina	Gloria	Tra'i Seru 71B
	Martina	Gladys	Tra'i Seru 71A
	Martina	Glenswin	Tra'i Seru 71D
	Martina	Sharlon	Tra'i Seru 71C
	Martina	Shanaika	Tra'i Seru 71
	Martina	Mirna	Tra'i Seru 66C
	Martina	Maikel	Tra'i Seru 71B (E?)
	Martina	Norjan	Tra'i Seru 66
	Martina	Shuriuna	Tra'i Seru 66B
	Martina	Freddy	Tra'i Seru 72
	Meulens	Sifried	Tra'i Seru 72A Tra'i Seru 72B
	Meulens	Sharaldin	Tra'i Seru 72B
	Martina	Helbert	Tra'i Seru 66A Tra'i Seru 78
	Martina	Elvidra	Tra'i Seru 77nst
	Martina	Rayston	Tra'i Seru 66D
	Jandru	Mariela	Tra'i Seru 66F
	Rojer	Vivian	Tra'i Seru 70nst Tra'i Seru 156A Tra'i Seru 156B
	Petrona	Henslie	Tra'i Seru 77B
	Petrona	Solange	Tra'i Seru 77
	Seferina	Jeanaisa	Tra'i Seru 77A
	Paulina	Antonia	Tra'i Seru 154-156
	Martina	Mavis	Tra'i Seru 71B
C			
	Martina	Suhainy	Souax 12E
	Martina	Sinaida	Kirindongo E51

	Janssen	Johnny	Gibraltar 19
	Rojer	Meredith	Kaya Aranja 46
	Colastica	Ruthseline	Gosieweg 167
	Colastica	Octavio	Gosieweg 167
D			
	Martis	Carmen Evangelista	Zeewolde, NL p/a Seru Loraweg 172
E			
	Families Son en Isenia		
F			
	Fundashon Kas Popular	mr. S.P. Martis	
		dhr. Quiñones	
G			
	Land Curacao	drs. M. Jonker (ROP)	
		mr. T. Matroos	

Standpunten, tot dusver

2.7 Verzoeker en een groot deel van de onder B genoemde personen stellen zich op het standpunt dat zij als bewoners van Vader Sijntje “gebruikers” in de zin van art. 200a BW zijn. Zij willen het door hen bewoonde perceel in eigendom toegekend krijgen.

2.8 De positie van de personen onder C is het Gerecht nog niet duidelijk.

2.9 Mevrouw Martis genoemd onder D heeft verwezen naar een vonnis van het Gerecht in Eerste Aanleg, zittingsplaats Curaçao van 6 mei 1974, betreffende de nalatenschap van Theodoor Eduard Martis, overleden op 11 december 1968. Mevrouw Martis stelt naar het Gerecht begrijpt dat zij een erfgenaam is van de gerechtigden tot die nalatenschap. Het verband met Vader Sijntje is het Gerecht nog niet duidelijk.

2.10 De brief van de families onder E lijkt betrekking te hebben op de naastgelegen onverdeelde boedel Jan Abel, niet op Vader Sijntje.

2.11 FKP wijst er op dat Vader Sijntje nog grotendeels onbebouwd is en dat de grond volgens het Eilandelijk Ontwikkelingsplan 1995 bestemd is als stedelijk woongebied. FKP heeft interesse in de ontwikkeling en verkaveling van Vader Sijntje op zich te nemen. Na eventuele toekenning van Vader Sijntje aan FKP, zou FKP aan de bestaande gebruikers de betreffende percelen in erfpacht kunnen uitgeven. Ook andere opties zijn voor FKP bespreekbaar, zoals een mogelijk koop door FKP van (een deel van) Vader Sijntje.

2.12 Ook het Land Curaçao is geïnteresseerd in de ontwikkeling van Vader Sijntje. Het heeft de voorkeur van het Land dat Vader Sijntje aan het Land word toegekend.

Hoe verder?

2.13 Gelet op de tot dusver ingenomen standpunten, lijkt in de rede te liggen vertegenwoordigers van de bewoners (wellicht Maikel Martina en mr. Davelaar-Franklin) en van FKP en het Land in een onderling overleg bezien of wellicht overeenstemming kan worden bereikt over de wijze waarop tot ontwikkeling en eventuele toekenning van Vader Sijntje zou kunnen worden gekomen.

2.14 Alle partijen worden in de gelegenheid gesteld een akte te nemen waarin zij het eventuele resultaat van hun overleg en hun (nadere) standpunt uiteenzetten en voorstellen tot ontwikkeling van Vader Sijntje kunnen doen.

- Voor de bewoners van Vader Sijntje (A en B) geldt daarbij dat zij bewijsstukken - waaronder in ieder geval een uittreksel van Kramshi - moeten bijvoegen waaruit blijkt hoe lang zij de betreffende gedeelten van Vader Sijntje in gebruik hebben.
- Voor de personen bedoeld onder C, D en E geldt dat zij kunnen uitleggen waarop zij hun eventuele aanspraken op Vader Sijntje baseren, met bijvoeging van bewijsstukken.
- De personen onder B, C en E dienen voorts een kopie over te leggen van hun identificatiebewijs (paspoort, sédula of rijbewijs) en, voor zover aan de orde, een machtiging waarbij zij hun eventuele gemachtigde machtigen in deze zaak voor hen op te treden.
- FKP en het Land zullen zich kunnen uitlaten over de vraag of, en zo ja, binnen welke termijn na een daartoe strekkende tussenbeschikking zij de volgende werkzaamheden zouden kunnen verrichten en gegevens zouden kunnen verstrekken:

a) karteren van alle bouwwerken (inmeten en vastleggen op kaart) en hun ontsluiting op de openbare weg (inclusief het nagaan van de functie, is de woning afgebouwd of niet, is de woning bewoond)

b) identificeren in het veld van alle toegepaste dan wel opgemaakte meetbrieven en bestaande erfscheidingen;

c) intekenen van alle bestaande aansluitingen van water, elektra en straatverlichting;

d) projecteren van adequate wegtracés, doen van calculaties, *met aanduiding van welke aanpassingen eventueel nodig zijn van hetzij de bestaande tracés, hetzij percelen of bouwwerken*;

e) berekenen van de afwatering en projecteren van adequate voorzieningen voor de afwatering in het gebied, *idem*;

f) inmeten van adequate wegtracés en alle benodigde ontsluitingen van alle woningen, *idem*;

g) overleggen met nutsbedrijven over de bestaande capaciteit en benodigde ruimte voor eventuele voorzieningen (trafodoos/huis etc.), nagaan van adequaatheid van deze voorzieningen, gelet op het aantal huidige bewoners (distributieleidingen, capaciteit etc.), *idem*;

h) inventariseren voor welke bouwwerken bouwvergunning is verleend en voor welke niet;

- i) inventariseren straatnamen, huisnummering en namen van alle bewoners (ook van verhuurders en huurders);
- j) aanwijzen van de grenzen van het terrein waarop het onderhavige verzoek betrekking heeft ten opzichte van het omliggende terrein;
- k) opgave doen van de eventueel openstaande grondbelasting;
- l) opgave doen van de met de voorgestelde ontwikkeling gemoeide kosten.

2.15 Nadat partijen hun aktes hebben genomen, zal worden beslist over het vervolg van de procedure.

3. Beslissing

Het Gerecht:

3.1 stelt de hiervoor onder 2.6 genoemde (mogelijke) belanghebbenden in de gelegenheid een akte te nemen als bedoeld onder 2.14, welke akte vóór 1 augustus 2016 ter griffie moet worden ingediend, in viervoud, ter attentie van griffier mw. S. Josephina;

3.2 houdt iedere verdere beslissing aan.

Aldus gegeven te Curaçao op 22 maart 2016 door mr. P.E. de Kort, rechter in het Gerecht in eerste aanleg van Curaçao.

