

Burgerlijke zaken over 2016
Zaaknummer: EJ 76923/2015
Datum beschikking: 6 april 2016

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURACAO

BESCHIKKING

in de zaak van:

Irma Isabel LIBERIA,
verzoekster,
wonende te Curaçao,
procederende in persoon,

betreffende haar verzoek op grond van artikel 3:200a e.v. van het Burgerlijk Wetboek tot toekenning van een onverdeeld aandeel in de eigendom van de onroerende zaak

MIJN WENSCH,

gelegen ten zuiden van Merida te Montaña, Curaçao,
waarvan de bebouwing onder meer bekend staat als West Groot St. Joris nr. 125,
ter grootte van ongeveer 35.000 m², volgens het Plantageregister bekend onder nummer 154, welk perceel Mijn Wensch ten name staat van
Cornelis Balentien DAMMERS, geboren te Bonaire op 25 februari 1808,
echtgenoot van Martina WILHELMINA (ook: WILLEMINA, ook: BEATRIX), geboren te Curaçao, datum onbekend.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Voor het procesverloop wordt verwezen naar:

- het verzoekschrift van 11 december 2015;
- het verweerschrift van mr. S.P. Osepa namens de hierna onder 2.5 C genoemde personen;
- de aanvullende stukken van verzoekster van 25 februari 2016;
- de stukken van het Land Curaçao van 7 maart 2016;
- de akte van Fundashon Kas Popular van 9 maart 2016;
- de akte van he Land Curaçao van 9 maart 2016.

1.2 Na publicatie in de Curaçaosche Courant, Ëxtra en Amigoe is de zaak ter zitting van 9 maart 2016 behandeld. Naast verzoekster zijn als belanghebbenden verschenen de hierna onder 2.5 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 beoordeling

Het verzoek

2.1 Verzoekster verzoekt dat Mijn Wensch aan wat zij aanduidt als de staak Liberia in eigendom wordt toegekend, met inachtneming van de eventuele rechten van de op Mijn Wensch wonende mevrouw Vos en met respectering van de rechten van overige deelgenoten die zich mochten melden. Verzoekster grondt de aanspraken op Mijn Wensch op het feit dat de personen die deel uitmaken van de staak Liberia als gebruikers daarvan moet worden aangemerkt als bedoeld in art. 3:200a lid 1 BW.

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

2.2.1 Verzoekster wenst 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.

2.2.2 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.

2.2.3 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.

Mijn Wensch

2.3. 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 Mijn Wensch, groot circa 35.000 m². Eventuele afzonderlijke meetbrieven die in de loop de jaren zijn opgemaakt, zijn in dit kader niet van betekenis. Bij de bezichtiging is gebleken dat Mijn Wensch bestaat uit ondoordringbare mondi, met in een hoek een erf met woonhuis. De omliggende grond is verkaveld. Mijn Wensch heeft als bestemming stedelijk woongebied.

Oorspronkelijk eigenaar Cornelis Balentien Dammers

2.4 Mijn Wensch staat al bijna tweehonderd jaar op naam van Cornelis Balentien Dammers. Afgaand op de in het geding gebrachte inlichtingen uit de burgerlijke stand en de basisadministratie persoonsgegevens van Curaçao, alsmede afgaand op de in het geding gebrachte stamboom, zijn uit het huwelijk van Dammers en diens echtgenote zeven kinderen geboren, van wie er drie (Johannes, Henrietta en Domingo) op hun beurt kinderen kregen. Verzoekster, geboren in 1938, is een van de achterachterkleinkinderen van Dammers, uit de staak van Henrietta.

Mogelijke belanghebbenden

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

	NAAM		ADRES
A			
	Liberia (weduwe van E.P. Espoza), verzoekster	Irma Isabel	Kolontjie 26
B			
	Dagelet-Espoza	Erisa Isabellina	
	Dagelet	R.	
	Liberia (weduwe van C.A. Adams)	Nora Agatha	
	Adams	Arthur Norichal	Kaya Verdi
	Liberia	Freddy Sixto	Kaya John de Jongh 9
C			
	Dammers	Shirley Margaret	
	Dammers	Nelson Eusebio	
	Justina	Edmond Maximo	
	Justina	Guilbert Geronimo	
	Merced	Sigfried	

D			
	Wederfoort	Ingomar Rene	
E			
	Fundashon Kas Popular	mr. S.P. Martis	
F			
	Land Curaçao	drs. M. Jonker (ROP)	
		mr. P. Tweeboom	

Standpunten, tot dusver

2.6 Verzoekster en de onder B genoemde personen stellen zich op het standpunt dat zij als afstammelingen uit de staak van Dammers' dochter Henrietta als gebruiker in de zin van art. 200a BW moeten worden aangemerkt. Zij stellen dat het enige woonhuis op Mijn Wensch tot 1967 is bewoond door hun tante Johanna C. Martina, waarna Freddy Liberia het huis heeft verhuurd aan de toenmalige echtgenoot van de huidige bewoonster Hendrika Vos. Zij stellen met verwijzing naar stukken dat zij al tientallen jaren proberen Mijn Wensch op hun naam te laten stellen en dat de zakelijke lasten altijd door hen zijn voldaan. Zij willen dat Mijn Wensch in zijn geheel aan hun staak in eigendom wordt toegekend, met inachtneming van de rechten van anderen.

2.7 De onder C genoemde personen, vertegenwoordigd door advocaat mr. S.P. Osepa, stellen dat zij als afstammelingen uit de staken van Dammers' zonen Johannes en Domingo eveneens als gebruiker in de zin van art. 3:200a BW hebben te gelden. Zij willen tot een verdeling van Mijn Wensch komen, al dan niet door verkoop of uitkoop.

2.8 De positie van de persoon vermeld onder D is het Gerecht nog niet duidelijk.

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

2.10 Ook het Land Curaçao is geïnteresseerd in de ontwikkeling van Mijn Wensch. Het heeft de voorkeur van het Land dat Mijn Wensch aan het Land word toegekend.

Hoe verder?

2.11 Gelet op de tot dusver ingenomen standpunten, lijkt in de rede te liggen dat vertegenwoordigers van de afstammelingen van Dammers (wellicht vergezeld van mr. Davelaar-Franklin en mr. Osepa) zich over de door mr. Osepa overgelegde stamboom buigen en samen proberen vast te stellen waar deze verbetering behoef. Vervolgens kunnen zij - naar het Gerecht voorstelt op gezamenlijk initiatief en verzoek van mrs. Davelaar en Osepa - in overleg met vertegenwoordigers van FKP en het Land treden om te bezien of wellicht overeenstemming kan worden bereikt over de wijze waarop

tot eventuele ontwikkeling en eventuele toekenning van Mijn Wensch zou kunnen worden gekomen. Partijen zouden ook kunnen bezien of zij het eens kunnen worden - veronderstellerwijs aannemende dat dit een van de mogelijke uitkomsten is van deze zaak - over de voorwaarden waaronder de gebruikers ten behoeve van het Land of FKP afstand doen van hun aanspraken op Mijn Wensch en Mijn Wensch in die zin onbelast aan het land of FKP wordt toegekend.

2.12 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 kunnen doen. De personen onder A, B, C en D dienen voorts een kopie over te leggen van hun identificatiebewijs (paspoort, sédula of rijbewijs). De personen genoemd onder A, B en D dienen, voor zover aan de orde, een machtiging over te leggen waarbij zij hun eventuele gemachtigde machtigen in deze zaak voor hen op te treden.

FKP en het Land zullen zich voorts 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.

2.13 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 2.5 genoemde (mogelijke) belanghebbenden in de gelegenheid een akte te nemen als bedoeld onder 2.12, welke akte vóór 1 augustus 2016 ter griffie moet worden ingediend, in vijfvoud, ter attentie van griffier mw. S. Josephina;

3.2 houdt iedere verdere beslissing aan.

Aldus gegeven te Curaçao op 6 april 2016 door mr. P.E. de Kort, rechter in het Gerecht in eerste aanleg van Curaçao.

