

zaaknummer: CUR202201598
datum uitspraak: 5 september 2022

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURAÇAO

BESCHIKKING

betreffende het verzoek op grond van artikel 3:200a e.v. van het Burgerlijk Wetboek tot toekenning van de onroerende zaak:

MONTAÑA ABAO 237,

Gelegen te Beurs, tussen de Kaya John Willekes en de Kaya Norman E. Calmes, in het Tweede District van Curaçao, groot 3.910 m², kadastraal bekend als Sectie C, deel 185, nummer 48, met de daarop onafgebouwde woning, in de openbare registers van het Kadaster ingeschreven ten name van wijlen **Manuel Reina Mambre**, geboren op 14 maart 1891 en overleden op 22 maart 1966, bij leven gehuwd met wijlen **Inecia Tomasia Paulina**, geboren op 29 december 1893 en overleden op 6 februari 1929,

op verzoek van:

1. **Ivette A.A. CONRADUS,**
 2. **Dairamara M. MARTIS,**
 3. **Sigmarlis Caridad Cicilia SERBONY-CHRISTIAAN,**
 4. **Erick Justo JOSEPHA,**
- (hierna: verzoekers),
gemachtigde: mr. L.L.A. Davelaar- Franklin.

1. Het verloop van de procedure

- 1.1. Verzoekers hebben op 25 april 2022 ter griffie een verzoekschrift met bijlagen ingediend.
- 1.2. Bij beschikking van 19 mei 2022 zijn verzoekers door het gerecht opgedragen om vóór 15 juni 2022 een bewijs van betaling voorschot per mail naar de griffier te versturen. Het bewijs is op 31 mei 2022 per mail verstuurd.
- 1.3. Door de griffier zijn potentiële belanghebbenden opgeroepen tegen de zitting van 18 augustus 2022 door middel van publicatie in de Landscourant, de Amigoe, de Ëxtra en op de website van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie.
- 1.4. Ter griffie zijn geen verweerschriften ingediend.
- 1.5. Ter zitting van 18 augustus 2022 is de zaak behandeld. De verzoekers zijn in persoon verschenen, bijgestaan door mr. Davelaar.
- 1.6. Beschikking is bepaald op heden.

2. Het verzoek

zaaknummer: CUR202201598
datum uitspraak: 5 september 2022

2.1. Het verzoek strekt ertoe dat verzoekers bij beschikking als gebruiker van de onroerende zaak worden aangemerkt en dat zij in de gelegenheid worden gesteld om de onroerende zaak te gelde te maken, waarna de opbrengst door de notaris in gelijke delen zal worden uitgekeerd aan verzoekers. Verzoekers zullen ieder op hun beurt het door hen ontvangen bedrag binnen de eigen staak onder de deelgenoten verdelen naar rato van ieders gerechtigheid binnen die staak. Daarbij dient te gelden dat de overige belanghebbenden, bekend of niet bekend, gedurende een termijn van vijf jaar nadat deze beschikking in kracht van gewijsde is gegaan, jegens verzoekers aanspraak kunnen maken op een geldelijke vergoeding.

3. De beoordeling

algemeen

3.1. Verzoekers verlangen toepassing van de op 1 april 2007 in werking getreden wettelijke regeling inzake langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen van artikel 3:200a t/m 200h van het Burgerlijk Wetboek (BW).

nalatenschap Manuel Reina Mambre

3.2. De onroerende zaak waarop het onderhavige verzoek betrekking heeft, staat in de openbare registers op naam van Manuel Reina Mambre (hierna: Manuel), en wordt daarin aangeduid als een perceel grond ter grootte van 3.910 m², gelegen in het Tweede District van Curaçao (omgeving Beurs), kadastraal bekend als Sectie C, deel 185, nummer 48, met de daarop onafgebouwde woning (fundering), plaatselijk bekend als Montaña Abao 237. Het perceel wordt nader omschreven in meetbrief no. 37 van 15 februari 1957. Daarvan is opgemeten de meetbrieven nrs. 106 van 1985, groot 980

m², 107 van 1985, groot 980 m² en 715 van 1991, groot 1.030 m². Manuel heeft de onroerende zaak in 1960 verkregen bij notariële akte van verkoop, koop en levering. Het betreft vier aan elkaar grenzende percelen die grotendeels onbebouwd zijn. Ter plekke is veel begroeiing waar te nemen. In het taxatierapport van 15 juni 2021 is de marktwaarde van de onroerende zaak getaxeerd op NAF 322.500.



zaaknummer: CUR202201598
datum uitspraak: 5 september 2022

3.3. Manuel en zijn vrouw Inecia Tomasia Paulina hebben niet bij testament over hun nalatenschap beschikt.

3.4. Verzoekers hebben op basis van de afstammingsgegevens van Kranshi een stamboom opgemaakt en in deze procedure overgelegd. Afgaand op deze stamboom kregen Manuel en zijn vrouw vier kinderen, te weten Cecilia Virginia Mambre (geboren op 22 november 1917 en overleden op 5 oktober 1956), Maria Mercedes Mambre (geboren op 24 juli 1919 en overleden op 13 maart 1969), Angelica Remigia Mambre (geboren op 1 oktober 1922 en overleden op 6 mei 1989) en Mercelita Isidora Mambre (geboren op 2 januari 1926 en overleden op 7 juli 1989). Ook Cecilia, Maria, Angelica en Mercelita hebben niet bij testament over hun nalatenschap beschikt.

3.5. Verzoekster sub 1 is een kleindochter van Cecilia en vertegenwoordigt de deelgenoten van haar staak. Verzoekster sub 2 is een kleindochter van Maria en vertegenwoordigt de deelgenoten van haar staak. Verzoekster sub 3 is een kleindochter van Angelica en vertegenwoordigt de deelgenoten van haar staak. Verzoeker sub 4 is een zoon van Mercelita en vertegenwoordigt de deelgenoten van zijn staak. Blijkens de overgelegde akkoordverklaringen steunen in ieder geval de volgende (bekende) deelgenoten het onderhavige verzoek:

(1) Staak Cecilia:

Shanalis Theodora Cicilia van Eiken, Dudley Martinus Luciano Conradus, Franklyn Maxmilio Bokshoven, Carla Luciana Bokshoven, Lorraine Bernabela Bokshoven en Gladys Juana Bokshoven.

(2) Staak Maria:

Inarda Patrona Martis, Donald Papa Martis, Edwin Benito Martis, Marcial Maurilio Martis en Margriet Felicianana Martis.

(3) Staak Angelica:

Lisette Margarita Maria Lichtenberg, Rugia Celsa Christiaan, Signo Saturnino Christiaan en Siegangelica Siegmerline Oritsza van Leenden.

(4) Staak Mercelita:

Shurmel Reinaldo Fidanque, Archard Anastasio Fidanque, Stanley Crecencio Josepha, en Ostrid Gregorio Josepha.

3.6. Aannemelijk is dat eventuele overige deelgenoten niet te traceren zijn. Verder blijkt uit niets dat deze overige deelgenoten ooit enige bemoeienis hebben gehad met de onroerende zaak. Er is sprake van een meer dan een halve eeuw durende onverdeeldheid van de nalatenschap van Manuel.

artikel 3:200a en verder BW is van toepassing

3.7. Het gerecht ziet in het voorgaande aanleiding om de nalatenschap van Manuel aan te merken als een langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap in de zin van artikel 3:200a e.v. BW.

3.8. Voorts moet worden vastgesteld of verzoekers hebben te gelden als gebruiker in de zin van artikel 3:200b BW. Blijkens lid 1 van dat artikel zijn "gebruiker" personen die de zaak tenminste tien jaren in gebruik hebben. Lid 3 bepaalt dat ook personen ten aanzien van wie aanwijzingen bestaan dat zij deelgenoten zijn, kunnen worden aangemerkt als gebruiker, waarbij de rechter rekening dient te houden met de band die zij hebben met de zaak en de mate van vermoedelijke verwantschap met de

zaaknummer: CUR202201598
datum uitspraak: 5 september 2022

oorspronkelijke eigenaar. De verbondenheid van verzoekers met de zaak en de verwantschap van verzoekers met de oorspronkelijke eigenaar blijkt genoegzaam uit hetgeen hiervoor onder 3.5. is overwogen. Verzoekers zullen dan ook als gebruiker in de zin van artikel 3:200b BW worden aangewezen.

ontwikkeling

3.9. Voorwaarde voor toekenning in eigendom is, zoals artikel 3:200c BW bepaalt, dat de gebruikers 'aanvaardbare voorstellen hebben gedaan tot ontwikkeling van de zaak, indien nodig'. In het geval van Montaña Abao 237 speelt de noodzaak van ontwikkeling niet. De onroerende zaak wordt niet door één van de verzoekers bewoond of gebruikt. Ook heeft niemand de wens uitgesproken om het perceel in de toekomst te bewonen of te gebruiken. Verzoeker sub 4 heeft ongeveer dertig jaar geleden aldaar een fundering laten bouwen. Daar is het ook bij gebleven. Het perceel is (op die fundering na) onbebouwd en heeft op de meeste plekken een natuurlijke begroeiing. Dit kan zo blijven; ontwikkeling is niet nodig.

tegeldemaking van de onroerende zaak Montaña Abao 237

3.10. De verzoekers hebben te kennen gegeven dat zij de onroerende zaak te gelde wensen te maken. De deskundige Anprocor heeft de waarde van de onroerende zaak getaxeerd op NAF 322.500. Het streven is om het perceel zo snel mogelijk te verkopen. Verzoekers zijn het met elkaar eens om Domicilie Real Estate met de verkoop van de onroerende zaak te belasten. Door het gerecht zal daartoe worden beslist.

3.11. Conform artikel 3:200b lid 4 BW kan de rechter bepalen dat de niet in de procedure verschenen deelgenoten gedurende een bepaalde termijn aanspraak kunnen maken op een geldsom en wie daarvoor zekerheid stelt. Elk van de verzoekers heeft zich bereid verklaard met de overige deelgenoten binnen hun staak af te rekenen naar rato van ieders erfdeel. Dat dit initiatief van verzoekers ook brede steun geniet onder de overige bekende deelgenoten blijkt uit de door verzoekers overgelegde akkoordverklaringen. Mede gelet hierop zal het gerecht bepalen dat in voornoemde zin wordt afgewikkeld. Het gerecht ziet geen aanleiding voor nadere zekerheidstelling.

3.12. Nu aan alle voor toekenning aan verzoekers door de wet gestelde eisen is voldaan, zal het gerecht verzoekers aanwijzen als gebruiker van de onroerende zaak gelegen te Montaña Abao 237 en aan hen de eigendom daarvan toekennen. Daarbij zal worden bepaald dat de onroerende zaak - rekening houdend met de tijd die de notaris mogelijk nodig heeft om de eigendomsakte te passeren - binnen een termijn van twee jaar dient te worden verkocht.

3.13. Verzoekers hebben voorts een voorkeur uitgesproken voor het kantoor van notaris Fung-A-Loi om de opbrengst van de onroerende zaak onder hen te verdelen. Het gerecht zal haar dan ook benoemen als notaris ten overstaan van wie de verdeling van de opbrengst van de onroerende zaak zal plaatsvinden.

4. Beslissing

Het Gerecht:

zaaknummer: CUR202201598
datum uitspraak: 5 september 2022

4.1. wijst verzoekers aan als gebruiker en kent aan hen toe in eigendom, ieder voor 1/4 onverdeeld aandeel, de onroerende zaak, in de openbare registers omschreven als een ten name van Manuel Reina Mambre staand perceel grond gelegen in het Tweede District van Curaçao, groot 3.910 m², kadastraal bekend als Sectie C, deel 185, nummer 48, met de daarop onafgebouwde woning (fundering) bekend als

MONTAÑA ABAO 237;

4.2. bepaalt dat verzoekers de onroerende zaak binnen een termijn van twee jaar dienen te hebben verkocht;

4.3. veroordeelt verzoekers om binnen twee weken na heden Domicilie Real Estate opdracht te geven de onroerende zaak Montaña Abao 237 namens verzoekers in de verkoop te nemen tegen de gebruikelijke voorwaarden en met een vraagprijs van in beginsel NAf 322.500;

4.4. benoemt tot notaris ten overstaan van wie de verdeling van de opbrengst van de onroerende zaak onder verzoekers zal plaatsvinden mr. Fung-A-Loi, notaris te Curaçao, of één van haar vervangers;

4.5. bepaalt dat ieder van verzoekers het aan hem of haar toekomende 1/4 deel van de opbrengstwaarde van de onroerende zaak (NAf 322.500 minus de in het kader van dit verzoek gemaakte kosten en eventuele achterstallige grond- en OZB-belasting) binnen de eigen staak onder de deelgenoten zal verdelen naar rato van ieders gerechtigheid binnen die staak, waarbij geldt dat deze aanspraken van de overige deelgenoten, bekend of onbekend, opeisbaar worden op het tijdstip dat deze beschikking in kracht van gewijsde gaat en vervallen nadat vijf jaren nadien zijn verstreken;

4.6. bepaalt dat deze beschikking door toedoen van de griffier binnen twee weken na deze uitspraak openbaar bekend wordt gemaakt door publicatie in de Landscourant, de Ëxtra en het Antilliaans Dagblad.

Aldus gegeven te Curaçao op 5 september 2022 door mr. P.E. de Kort, rechter in voormeld Gerecht.