

Zaaknummers: CUR200700008, CUR201200083, CUR201703763, CUR201703789,
CUR201802292, CUR201900808, CUR201900809
Datum beschikking: 3 mei 2021

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURAÇAO

BESCHIKKING

betreffende de verzoeken op grond van artikel 3:200a e.v. van het Burgerlijk Wetboek tot toekenning van (een deel van) de langdurig onverdeeld gebleven onroerende zaken

**VRIJ ST. MICHIEL,
JAN ABEL,
VADER SIJNTJE,
TUCACAS,
GATO,
WANOTA,
SPERANZA ARIBA,**
alle te Curaçao,

met in alle zaken als belanghebbende op grond van de wet:

HET LAND CURAÇAO,
gemachtigde: mr. H.M. van Rossum.

Het procesverloop

In alle zaken zijn tussenbeschikkingen gegeven.

De tussenbeschikkingen zijn te vinden op de website van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie (www.gemhofvanjustitie.org/uitspraken/onverdeelde-boedels).

In alle zaken is het Land aan zet, soms al jaren.

De verdere beoordeling

Deze zaken gaan over woonbuurten te Curaçao met een onduidelijke eigendomssituatie. Het gaat steeds om terrein (*tera di famia*) dat al héél lange tijd - soms al driehonderd jaar - op naam staat van lang geleden overleden personen.

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.

Dit soort problematische oude boedels komt in Curaçao veel voor. In 2007 is een bijzondere wettelijke regeling ingevoerd die een oplossing kan brengen (artikel 3:200a e.v. Burgerlijk Wetboek). In het kort komt het erop neer dat de rechter stukken grond in eigendom kan toekennen aan de gebruikers (meestal: de bewoners) van het terrein. Op die manier ontstaat alsnog een normale eigendomssituatie.

Een wettelijke eis is daarbij wel dat er een behoorlijke inrichting en ontwikkeling van het terrein moet komen. Als de gebruikers dat zelf niet kunnen bewerkstelligen, kan de rechter het terrein in eigendom toekennen aan het Land, dat het vervolgens na ontwikkeling in koop, erfpacht of huur uitgeeft aan de gebruikers.

Omdat de ruimtelijke ordening van algemeen belang is, zeker bij grote woonwijken als waar het in deze zaken om gaat, is in artikel 3:200c lid 3 BW bepaald dat de rechter omtrent de voorstellen tot ontwikkeling ‘het gevoelen’ inwint van het Land. In geval van toekenning van het terrein aan het Land, is het Land belast met de ontwikkeling van het terrein en de uitgifte van kavels aan de individuele gebruikers.

Tot dusver is door het Gerecht in eerste aanleg van Curaçao in twaalf oude boedelzaken op grond van deze nieuwe wettelijke regeling beslist. Soms ging het, net als hier, om complete woonbuurten (*Rancho, Vetter*), soms om een (bijna) onbebouwd stuk mondi (*Bicento, Soledad, New Orleans, Chango, Mijn Wensch*) en soms om een enkel perceel of bouwvallig pand in de binnenstad (*Seranostraat, Roodeweg, Quintastraat, Hoogstraat x Willemstraat, Versaillesweg*).

Met name in de zaken met bebouwd terrein, heeft het Land (DROV, ROP) een belangrijke constructieve rol gespeeld om tot een ordentelijke indeling en afwikkeling te komen.

De laatste jaren is de inbreng van het Land achtergebleven, waardoor de behandeling van veel oude boedelzaken is komen stil te liggen:

Boedel	Verzoeker	Status	Periode van stilstand
Vrij St Michiel 75.000 m ²	Het Land	Wachten op indelingsplan Land	sinds 2011
Rancho 120.000 m ²	[...] c.s.	Uitgeprocedeerd. Terrein is in eigendom toegekend aan het Land. Land moet ontwikkelen en uitgeven aan bewoners/gebruikers.	?
Vetter 207.000 m ²	[...] c.s.	Hoger beroep bij Hof loopt	geen

Jan Abel 25.000 m2	[...]	Wachten op aanvulling indelingsplan Land	sinds 2021
Vader Sijntje 35.000 m2	[...]	Wachten op aanvulling indelingsplan Land	sinds 2019
Noorwegen 15.000 m2	Het Land	Eindbeschikking volgt 11/6/21	geen
Tucacas 91.000 m2	[...] c.s.	Wachten op indelingsplan Land	sinds 2018
Gato 900.000 m2	[...] c.s.	Wachten op indelingsplan Land	sinds 2019
Wanota 85.000 m2	[...] c.s..	Wachten op indelingsplan Land	sinds 2020
Speranza Ariba 25.000 m2	[...] c.s.	Wachten op indelingsplan Land	sinds 2020

Bij deze zaken zijn vele honderden belanghebbenden betrokken. Mede met het oog op hun belang bij een voortvarende en doelmatige afdoening, verzoekt het gerecht het Land de volgende vragen te beantwoorden.

- a) *Wat is de stand van zaken van de ontwikkeling en uitgifte van Rancho?*
- b) *Wat is de beoogde termijn voor afronding van de ontwikkeling en uitgifte van Rancho?*
- c) *Wat is de reden dat er geen (ontwerpen voor) indelingsplannen meer worden gemaakt?*
- 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?*
- 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?*

Aan de hand van de beantwoording van de vragen zal over het verdere procesverloop en de inhoudelijke afdoening worden beslist.

Beslissing

Het Gerecht:

verzoekt het Land op de oude-boedelzitting van 11 juni 2021 bij akte de hiervoor opgenomen vragen te beantwoorden;

houdt iedere verdere beslissing aan.

Aldus gegeven te Curaçao op 3 mei 2021 door mr. P.E. de Kort, rechter in het Gerecht in eerste aanleg van Curaçao.