

Zaaknummer: H-353/12, H-353A/12, H-353B/12, H-353C/12, H-353D/12, H-353E/12,
H-101/13 en H-102/13

Ghis nummer: 55926

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

PROCES-VERBAAL

Proces-verbaal van de terechtzitting van voormeld Hof in Curaçao
op **dinsdag 29 oktober 2013** in de zaak van:

de openbare rechtspersoon
HET LAND CURAÇAO,
zetelend in Curaçao,
thans appellant, voorheen belanghebbende,
hierna (tevens) te noemen: "het Land",
gemachtigden: mrs. T.E. Matroos en B.W. Reinke,

tegen

1. Marilva DALL c.s.,
oorspronkelijk verzoekers,
thans zijn geïntimeerden tevens appellanten:

- **Jhoanny Ysabel DE WINDT-PASCUAL SUERO**,
- **Shirley Fatima TIELEN**,
- **Frenk MARTES**,
- **Edmiro ANITA**,
gemachtigden: mrs. C.A. Peterson en K.A.M. Lasten,

2. Vincent Esteban CANNISTER,
geïntimeerde tevens appellant,
gemachtigde: mr. L.G. da Costa Gomez,

3. Alexander Gerardo MERCELINA,
geïntimeerde tevens appellant,
procederend in persoon,

4. Nelson Gilberto CANDELARIA,
5. Crisalta Anastacia OSEPA-CANDELARIA,
6. Alicia Virginia CANDELARIA,
7. Edlin Andrea CANDELARIA
geïntimeerden tevens appellanten,
gemachtigde: mr. G.E. Sophia-Alendy,

8. Ercala Maria MADURO,
geïntimeerde tevens appellant,
procederend in persoon,

9. Andere niet bij name genoemde belanghebbenden.

Tegenwoordig:

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| mr. J. de Boer, | voorzitter, |
| mrs. E.M. van der Bunt en V.P. Maria, | leden van het Hof, |
| O.H. M. Weert-Leito, | griffier. |

Verschenen zijn:

Het Land bij haar gemachtigde, mr. Matroos voornoemd;
Namens DROV, drs. M. Jonker en drs. L. Janga;

Dall en Tielen voornoemd, bijgestaan door mr. Lasten voornoemd;

Cannister voornoemd en zijn echtgenote, bijgestaan door mr. Da Costa Gomez voornoemd;

Mercelina in persoon;

Nelson -, Crisalta – en Alicia Candelaria voornoemd, bijgestaan door mr. Hardeveld die voor mr. Sophia-Alendy occupeert; en

andere belanghebbenden.

Ad agendapunt 1 (geprojecteerde weg)

a. Het Land heeft gesteld (akte 24 oktober 2013, punt 3) dat het hier gaat om gereserveerd terrein als bedoeld in artikel 14 van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan (EOP).

Het EOP treft de kavels 78, 77, 76, 75, 64, 51, 50, 48 en 49, met in totaal 13 opstallen (akte Land punt 6).

Naar het voorlopig oordeel van het Hof moeten deze kavels aan het Land worden toegescheiden (blijkens de Memorie van Toelichting bij de Landsverordening bij artikel 200c en 200e moet de ontwikkeling van de grond passen in het EOP).

b. De gebruikers moeten echter *andere kavels* in Rancho krijgen, die niet in gebruik zijn bij daadwerkelijke gebruikers.

Voorts moeten zij *schadevergoeding* ontvangen voor het verlies van hun opstallen (planshade of nadeelcompensatie).

Aanpassing van het EOP, waarop mr. Lasten aandringt, lijkt niet waarschijnlijk. Vooral nog is daarvan geen sprake volgens het Land.

Ad agendapunt 2 (voorrang daadwerkelijke gebruikers)

De voorzitter citeert uit de MvT bij artikel 200b, tweede lid:

‘De werkelijke gebruikers hebben voorrang, maar denkbaar is dat de grond zo’n omvang heeft dat ook voor bedoelde anderen – mits er duidelijke aanwijzingen zijn dat zij behoren tot de groep afstammelingen – ruimte is.’

Artikel 3:200b, eerste lid, tweede zin, BW bepaalt dat in bijzondere gevallen de rechter een kortere termijn dan 10 jaar kan aanhouden teneinde iemand als daadwerkelijke gebruiker aan te merken. Als daadwerkelijke gebruiker wordt onder andere aangemerkt iemand die: - bezig is met de bouw van een woning op een kavel of; - op een kavel woont of; - verhuurt.

Het Hof is van plan daarom eerst een lijst van *daadwerkelijke gebruikers* samen te stellen (*eerste fase*) en daarna een lijst van *door de rechter aangewezen personen met een band met de grond* (*tweede fase*).

Ad agendapunt 3 (daadwerkelijke gebruikers: eerste fase)

Afgesproken wordt dat de advocaten samen een *lijst* zullen vaststellen van *daadwerkelijke gebruikers wier status niet betwijfeld wordt (onomstreden daadwerkelijke gebruikers)*. Het Hof verlangt wel van deze personen dat zij een uittreksel uit de basisadministratie persoonsgegevens overleggen (Kranshi). Het uittreksel uit de basisadministratie persoonsgegevens mag maximaal 3 maanden oud zijn. Verhuurders kunnen de huurovereenkomst of, in het geval deze niet op schrift is gesteld, de verklaring van de huurder en/of buurtbewoners overleggen.

Het gaat telkens om de hoofdbewoner of hoofdbewoners op wiens of wier naam uiteindelijk de erfpacht moet worden gevestigd.

Daarna maken de advocaten samen een lijst van *daadwerkelijke gebruikers wier status wel twijfelachtig is (omstreden daadwerkelijke gebruikers)*. Ten aanzien van deze personen is veldonderzoek nodig. Het lid van het Hof, mr. Valerie P. Maria, zal als rechter-commissaris samen met de advocaten, de ambtenaren van DROV en zo mogelijk de ambtenaren van Kranshi op een of meer zondagmiddagen – als de bewoners in beginsel thuis zijn – de wijk bezoeken en trachten voldoende zekerheid te verkrijgen over de vraag of iemand al dan niet gebruiker is voor (in beginsel) de laatste 10 jaar. Wordt iemand geaccepteerd, dan moet deze persoon ook een uittreksel uit de basisadministratie persoonsgegevens overleggen (Kranshi).

Het Land zal Kranshi benaderen om zijn bereidwilligheid om mee te doen aan het veldonderzoek te polsen.

Ad agendapunt 4 (door de rechter aangewezen personen met een band met de grond: tweede fase)

Welke criteria moeten gelden voor een voldoende band met de grond?

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 'terra di familia', 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. Het gaat hier om grond die over is nadat de daadwerkelijke gebruikers aan hun trekken zijn gekomen (zie de MvT, geciteerd ad agendapunt 2). Eerst moeten wel de in verband met de geprojecteerde EOP-weg verdreven daadwerkelijke gebruikers gecompenseerd worden met een kavel (zie ad agendapunt 1).

De vraag rijst of het wel wenselijk is dat aan een persoon met band met de grond meerdere stukken grond wordt toegekend die niet aangrenzend zijn?

Ad agendapunt 5 (conflict Cannister/Anita)

Cannister

Cannister hoort in fase 1 (daadwerkelijke gebruikers).

De voorzitter van het Hof citeert uit de MvT bij artikel 200a, eerste lid:

‘Het ligt voor de hand dat een individuele gebruiker dat deel van de grond krijgt dat hij in gebruik heeft, maar een wettelijk recht daarop heeft hij niet. De rechter zal trachten een voor alle gebruikers redelijk resultaat te bereiken.’

Hieruit volgt dat, ook al kan Cannister bewijzen dat hij de gehele 10 afgelopen jaren de hele ca. 5.000 m² in gebruik heeft gehad, hij geen recht heeft op toewijzing van de hele ca. 5.000 m².

De toedeling van het GEA is in elk geval onbevredigend: de toegedeelde kavels sluiten niet aan en liggen aan beide kanten van de weg.

Het ligt voor de hand dat Cannister uitsluitend grond krijgt ten noorden van de weg. In elk geval hoort hij te krijgen kavels 110 en 111. Moet hij een extra kavel krijgen: kavel 109? Of extra kavels 109 en 101?

Is kavel 101 op zichzelf geschikt voor woningbouw?

Het Hof wil graag weten van het Land hoeveel m² de kavels 101, 109, 110 en 111 beslaan.

Anita

Anita hoort in fase 2 (door de rechter aangewezen personen met een band met de grond): komt later in de 2^{de} ronde aan de orde.

Opmerkelijk is dat door het GEA aan Anita zijn toegekend de kavels 96, 101 en 109 (conflict met Cannister), maar ook, op een geheel andere plaats in Rancho, de kavels 57 en 58 (destijds door Anita gekocht voor NAF. 20.000,=).

Weg

De weg is volgens het Land nodig voor ontsluiting van kavels aan de oostzijde (112, 116, 117, 119 en 120), maar ook van de kavels uit het conflict Cannister/Anita (101, 109, 110 en 111, 95 en 96). Rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat in de toekomst die kavels ontwikkeld worden en bebouwd met woningen.

De weg ergens anders neerleggen is te duur en in niemands belang, voorts moet een cul-de-sac worden vermeden, nu deze inefficiënt is.

Ad agendapunt 6 (De Windt en Candelaria)

Geen probleem meer. Het bezig zijn met bouwen door De Windt geldt als gebruik van de grond.

Ad agendapunt 7 (Tielen)

Dit hoort in fase 2: komt later aan de orde. Tielen heeft verkregen van haar oom, maar niet gekocht.

Ad agendapunt 8 (Martes)

De uitweg voor kavel 66 is niet langer nodig. De bewoner van kavel 65, mw. Imelda Martha (zie lijst op pagina 6 vonnis GEA), gaat namelijk ermee akkoord dat de uitweg over haar terrein gaat. Het Land is in beginsel akkoord met deze oplossing. Het Land vraagt of dit op schrift kan worden gesteld. Het wegenplan kan dus in beginsel in deze zin worden aangepast.

Ad agendapunt 9 (verjaring)

Kennelijk gaat het om kavels 11-22 (Eleonora Sesser), kavel 29 (Joseito J.T. Silié), kavel 41 (Stanley Salvador Michiel) en kavel 46 (Hippolito Magdalena).

De data van inschrijving in de openbare registers zijn echter onbekend. Degenen ten behoeve van wie de verjaring is ingeschreven moeten hiervan opgave doen. Overigens werkt verkrijgende verjaring van rechtswege, zodat een beroep op de verkrijgende verjaring niet nodig is en de rechter ambtshalve met de verkrijgende verjaring rekening moet houden.

De verjaringstermijn voor een bezitter niet te goeder trouw is 20 jaar (artikel 3:105, eerste lid, jo artikel 3:306 BW). Voor een bezitter te goeder trouw is de verjaringstermijn 10 jaar (artikel 3:99, eerste lid, slot, BW).

Silié zelf heeft de verkrijgende verjaring niet ingeschreven. Hij is verkrijger onder bijzondere titel (koper) van degene die de verjaring deed inschrijven. Geldt Silié als een bezitter te goeder trouw (artikel 118 BW)? Onbekend is hoe het staat met de andere kavels ten aanzien waarvan verkrijgende verjaring is ingeschreven.

Wie door verjaring eigenaar is geworden deelt niet mee in de kosten van ontwikkeling.

Volgens eerdere rechtspraak van het Hof is het louter bouwen op Rancho geen bezitsdaad. Men blijft houder voor de boedel. Inschrijving in de openbare registers kan echter wel gelden als bezitsdaad.

Discussie ontstaat over de vraag of – los van de verjaringskwestie – het redelijk is dat degenen die hun uitgang hebben aan de Commandeursweg op enigerlei wijze bijdragen in de kosten van ontwikkeling van Rancho. Mr. Lasten merkt op dat de waarde van hun huizen ook zal stijgen door de ontwikkeling van Rancho.

In de toekomst is verkrijgende verjaring door iemand die weet dat sprake is van een langdurig onverdeelde boedel niet meer mogelijk (artikel 3:200a, vijfde lid, BW).

Afgesproken wordt dat het land een lijst opstelt met de verjaringsgevallen. Degenen om wie het gaat moeten zelf met bewijsstukken komen omtrent de datum waarop de verjaring in de openbare registers is ingeschreven.

Ad agendapunt 10 (asfaltering)

Het Hof ontvangt graag van het Land de juiste tekst van artikel 11 Bouw- en Woningverordening (BWV) en ook een voorbeeld van een standaardbesluit ten aanzien van de verharding.

Ad agendapunt 11 (kosten van ontwikkeling)

De nieuwe opgave van het Land is NAF. 7 miljoen. Deze nieuwe opgave heeft te maken met de kosten voor her-aanleg van nutsvoorzieningen door Aqualectra.

Ad agendapunt 12 (hoeveel grond voor kavels?)

Totaal beslaat Rancho 122.010 m²; voor kavels is beschikbaar 115.994 m².

Wat betreft de omslag per m² (c.q. de hoogte van de erfpachtcanon) moet wel rekening worden gehouden met een eventueel succesvol beroep op verjaring (zie ad agendapunt 9).

Ad agendapunt 13 (bankgarantie)

Kennelijk is de waarde van een huis op eigendomsgrond niet veel hoger dan een huis op erfpachtgrond. Voor het stellen van een bankgarantie en het onmiddellijk in eigendom verwerven van de grond, is kennelijk geen belangstelling.

Ad agendapunt 14 (toekenning aan Land)

Men is bang dat, als het Land de eigendom van Rancho krijgt (behoudens de verjaring: zie ad agendapunt 9), het Land te lang zal wachten met de ontwikkeling. Hier staat het volgende tegenover:

- In het geval van langdurig onverdeeld boedels – dit is het eerste geval – is het Land wettelijk *verplicht* tot ontwikkeling voor zover dit redelijk is (artikel 3:200e, eerste lid, BW). Het Land kan ook daarop worden aangesproken (bij de rechter).
- De minister staat achter het project.

- Wellicht kan al voordat de ontwikkeling voltooid is, erfpachttuitgifte plaats vinden. Het wachten is nog op regeling van indexering van toekomstige erfpachttuitgiften.

Afspraken

Afgesproken wordt dat de advocaten een lijst van niet-omstreden gebruikers en een lijst van omstreden gebruikers zullen insturen. Daarna zal mr. Maria een afspraak maken voor veldonderzoek op een zondagmiddag (zie ad agendapunt 3). Voorts ontvangt het Hof graag de onder agendapunten 5 (aantal m²), 9 (gegevens verjaring) en 10 (asfaltering) gevraagde gegevens.

De behandeling wordt voortgezet op **dinsdag 4 februari 2014, om 9:00 uur.**

Waarvan is opgemaakt dit proces-verbaal, dat door de voorzitter en de griffier is vastgesteld en ondertekend.