

Burgerlijke zaken over 2024
Registratienummers: CUR201601312
CUR2020H00234 - CUR2020H00235 - CUR2020H00238
Uitspraak: 23 januari 2024

Beschikking no.:

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

Vierde tussenbeschikking

betreffende een verzoek op grond artikel 3:200a e.v. van het Burgerlijk Wetboek (BW) tot toekenning van de grond behorende tot de langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap:

VETTER

te Curaçao, groot 207.226 m²,
gelegen ten noorden van Abrahams, ook bekend als Plantage Vetter,
omschreven in meetbrief no. 561 van 2003 (Plantageregister no. 110),
ten name staand van [naam 1],
geboren en overleden in de 19^e eeuw.

In de bestreden beschikking van het Gerecht in eerste aanleg, zittingsplaats Curaçao, van 11 juni 2020 zijn als **belanghebbenden** (met nummer) aangemerkt:

[belanghebbende 1 tot en met 80],
wonende te Curaçao en Nederland,
verzoekers,
gemachtigde: advocaat mr. L.L.A. Davelaar-Franklin,

met als verschenen belanghebbenden, veelal tevens verzoekers:

[belanghebbende 81 tot en met 94],
wonende te Curaçao en Nederland,
gemachtigde: oud-notaris mr. M.L. Alexander,

en

[belanghebbende 95 en 96],
wonende te Curaçao,
gemachtigde: advocaat mr. A.V.G. Rooijer,

en

[belanghebbende 97],
wonende te Curaçao,

gemachtigde: advocaat mr. A.V.G. Rooijer en advocaat mr. A.K. Kleinmoedig,

en

[belanghebbende 98 tot en met 141]

wonende te Curaçao,

gemachtigde: advocaat mr. A.K. Kleinmoedig,

en

[belanghebbende 142],

wonende te Curaçao,

verschenen in persoon,

en

de openbare rechtspersoon **HET LAND CURAÇAO**,

zetelend te Curaçao,

gemachtigden: Giselle Hollander [(email-adres)],

en

ANDERE BELANGHEBBENDEN,

al dan niet verschenen, aan wie een openbare oproeping is gedaan en die van de processtukken kunnen kennisnemen via de website van het Gemeenschappelijk Hof

(www.gemhofvanjustitie.org/uitspraken/onverdeelde-boedels).

1. Het verdere verloop van de procedure

- 1.1. Het Hof verwijst naar zijn tussenbeschikkingen van 6 april 2021 (eerste tussenbeschikking), 25 januari 2022 (tweede tussenbeschikking), hersteld bij herstelbeschikking van 22 februari 2022, en 16 augustus 2022 (derde tussenbeschikking).
- 1.2. Naar aanleiding van de derde tussenbeschikking heeft het Land een akte d.d. 11 oktober 2022, met producties, genomen.
- 1.3. Op de rolzitting van 19 september 2023 hebben de gemachtigden Alexander, Davelaar en Kleinmoedig namens belanghebbenden het Hof schriftelijk verzocht met partijen in overleg te treden.
- 1.4. Naar aanleiding van dit verzoek heeft op 9 januari 2024 een comparitie van partijen plaatsgevonden. Verschenen zijn de Advocaat-Generaal, vergezeld van een juridisch medewerker, de voornoemde gemachtigden Alexander, Davelaar en Kleinmoedig en voor het Land: mr. G. Hollander, mr. L. Reenes (ministerie van Verkeer, Vervoer en ruimtelijke planning) en mr. E. van den Berg. Van de

belanghebbenden zijn per videoverbinding verschenen [naam 1] en [naam 2]. Een aantal andere belanghebbenden zijn in persoon verschenen.

1.5. Beschikking is bepaald op heden.

2. Beoordeling

- 2.1. Blijkens de akte van het Land van 11 oktober 2022 is er geen geld beschikbaar voor de ontwikkelen van Vetter. Door mr. Hollander is ter zitting medegedeeld dat er wel positieve ontwikkelingen zijn. De onverdeelde boedels zullen mede in een plan van aanpak van de desbetreffende diensten van het Land (waaronder ROP en Domeinen) worden betrokken. Er zijn drie grote groepen: (1) personen die al heel lang op de wachtlijst staan, (2) grote groep mensen die meteen illegaal zijn gaan bouwen en dan (3) de groep die in een boedel vallen. Er is een meerjarig onderhoudsplan opgesteld. Binnenkort zal een task force worden ingesteld. Ook wordt gestreefd naar meer geld op de desbetreffende begroting.
- 2.2. De drie gemachtigden Alexander, Davelaar en Kleinmoedig, namens de door hen vertegenwoordigde belanghebbenden, overwegen een stichting (een nieuwe of een bestaande met gewijzigde statuten) in te schakelen die, in overleg met het Land, zal werken aan de ontwikkeling van de plantage.
- 2.3. Tijdens de comparitie is besproken of artikel 3:200c BW dan wel artikel 3:200d BW als basis voor het inschakelen van een stichting kan dienen.
- 2.4. **Artikel 3:200c BW** luidt:

Art. 3:200c

1. Voorwaarde voor toekenning aan de gebruikers is dat deze gezamenlijk of afzonderlijk aanvaardbare voorstellen hebben gedaan tot ontwikkeling van de zaak, indien nodig, en zekerheid hebben gesteld voor de kosten verband houdende met de toekenningsprocedure, de inschrijving in de openbare registers, de kosten van een kadastraal metingstuk inbegrepen, en de ontwikkeling van de zaak.

2. Ontwikkeling van de zaak kan elke ruimtelijke vormgeving omvatten.

3. De rechter wint omtrent de voorstellen tot ontwikkeling van de zaak het gevoelen in van de met die aangelegenheid belaste minister.

Bij de totstandkoming is ter toelichting opgemerkt (*Parlementaire Geschiedenis van het Curaçaose Burgerlijk Wetboek*, ed. M.F. Murray, 2016, p. 901-903):

1. Dit artikel bevat een belangrijke beperking voor rechtstreekse verkrijging door de gebruikers. Het onderhavige ontwerp beoogt een ordelijke oplossing van de problematiek van de onverdeelde boedels. De bedoeling is dat de gronden waarom het gaat in ontwikkeling komen. Zij dienen te worden voorzien van een behoorlijke infrastructuur en de bebouwing dient te voldoen aan de bouwvoorschriften. De gebruikers zijn daarom gehouden een plan voor te leggen – dat past in het eilandelijke ontwikkelingsplan (EOP) - inzake de ontwikkeling van de grond en zekerheid te stellen voor de kosten. Dit plan kan bijv. voorzien in verkoop van een gedeelte van de grond ter dekking van de kosten. Denkbaar is dat de gebruikers een rechtspersoon oprichten die met de realisering van de ontwikkeling belast is. De rechter beoordeelt,

naar men mag aannemen na advies van DROV of een andere instantie, of het plan in de gegeven omstandigheden aanvaardbaar is. De rechter beslist over de gehele grond. Denkbaar is dat een deel van de grond wordt toegekend aan de gebruikers, of aan een deel van de gebruikers, en de resterende grond aan het eilandgebied of een stichting, met toepassing van artikel 200d.

2. Het artikel spreekt onder meer van de kosten verband houdende met de inschrijving in de openbare registers. Hieronder zijn de kosten van een meetbrief mede begrepen. Men zie in dit verband artikel 20, eerste lid, tweede volzin, van de Landsverordening openbare registers (P.B. 2001, no. 25).

3. Voor de wijze van zekerheidstelling, zie men artikel 6:51 BW en artikel 616 Rv (nieuw).

(...)

1. Deze wijzigingen zijn aangebracht op aandringen van het Bestuurscollege van het Eilandgebied Sint Maarten in een schrijven van 13 september 2006. In het nieuwe tweede lid van artikel 200c wordt buiten twijfel gesteld dat in de term "ontwikkeling van de zaak" ook bijvoorbeeld besloten kan zijn de bestemming – al dan niet gedeeltelijk en al dan niet in het openbaar belang – tot open land (ook al geldt ter plaatse geen ontwikkelingsplan), met name indien de zaak aan het eilandgebied wordt toegekend.

2. De ontwikkeling van de zaak dient te sporen met het bestaande en voor zover mogelijk ook het toekomstige overheidsbeleid terzake. Ingevolge het nieuwe derde lid is de rechter verplicht het voorgestelde plan voor te leggen aan het bestuurscollege. Gelet op de kleinschaligheid der eilandgebieden, de schaarste aan grond en ook de reeds bestaande druk op de infrastructuur, kan de ontwikkeling van onroerende zaken die thans deel uitmaken van langdurig onverdeelde boedels, vergaande invloed uitoefenen op de ruimtelijke ontwikkeling van het eilandgebied. Bovendien is het onwenselijk dat een boedel wordt verdeeld op basis van voorstellen waarvoor vervolgens bij de uitvoering niet de benodigde publiekrechtelijke vergunningen kunnen worden verstrekt. Het eilandgebied zal dan onder druk staan om in strijd met het eigen beleid toch de vergunning af te geven.

2.5. Artikel 3:200d BW luidt:

Art. 3:200d

1. Voor zover toekenning aan de gebruikers niet mogelijk is, kan deze geschieden aan Curaçao of aan een stichting die ingevolge haar statuten de belangen van de gebruikers behartigt en van overheidswege onder toezicht staat, een woningbouwcorporatie inbegrepen.

2. Het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curacao, Sint Maarten en van Bonaire, Sint Eustatius en Saba bepaalt, de procureur-generaal gehoord, de wijze van toezicht op de stichting.

Bij de totstandkoming is ter toelichting opgemerkt (*Parlementaire Geschiedenis van het Curaçaose Burgerlijk Wetboek*, ed. M.F. Murray, 2016, p. 903-904):

1. Voor zover de gebruikers geen aanvaardbaar plan voorleggen of geen zekerheid kunnen stellen – het gaat vaak om weinig draagkrachtige mensen en wellicht zijn er geen mogelijkheden van verkoop – kan de rechter, opdat de grond toch tot ontwikkeling wordt gebracht (zie het volgende artikel), de eigendom toekennen aan het eilandgebied of aan een speciale, onder overheidstoezicht staande, stichting (eerste lid). Het toezicht op de stichting wordt geregeld door het Hof van Justitie (tweede lid). Denkbaar is dat boven verschillende stichtingen – die elk een onverdeelde boedel ontwikkelen – een koepelstichting fungeert. Wenselijk lijkt dat in de statuten wordt geregeld dat eventuele braakliggende grond na zekere tijd wordt overgedragen aan het eilandgebied en niet verblijft bij de stichting.

2. Dit artikel kan ook worden toegepast indien de grond of een gedeelte van de grond niet in gebruik is.

...

- 2.6. Artikel 3:200c BW gaat ervan uit dat er individuele gebruikers worden aangewezen die in staat zijn om zelf te ontwikkelen. Artikel 3:200d BW gaat ervan uit dat gebruikers niet tot ontwikkeling in staan zijn en dat daarom het Land, een woningbouwcorporatie (als FKP) of een speciale onder overheidstoezicht staande stichting dat moet doen.
- 2.7. De gedachte achter artikel 3:200d BW was dat geen gebruikers zouden worden aangewezen door de rechter. In de zaak-Rancho is het Hof echter – als ‘service’ – bereid gebleken om, ondanks toekenning van de eigendom aan het Land, toch individuele gebruikers aan te wijzen met een aan hen toekomend perceel. Het Hof overwoog (Rancho-tussenbeschikking van 7 maart 2017, onder 5):

(...)

B. Toekenning van Rancho in eigendom

2. Het Hof zal ingevolge artikel 3:200d BW de eigendom van de grond in Rancho – behoudens verkrijgende verjaring (zie hierna onder F) – toekennen aan het Land, aangezien alleen het Land in staat is de grond te ontwikkelen met de miljoenenuitgaven die daarvoor nodig zijn (tekenwerk, planvorming, asfaltering, straatverlichting enz.). Bovendien willen bijna alle belanghebbenden erfpacht (zie hierna onder G).

3. Het Hof zal wel, voor zover mogelijk, gebruikers aanwijzen (zie hierna onder C).

4. Na ontwikkeling van de grond zal het Land de kavels aan de door het Hof aangewezen gebruikers moeten uitgeven in eigendom, erfpacht of verhuur (artikel 3:200e lid 2, eerste zin, BW). Hierbij kan het Land een non-speculatiebeding hanteren (artikel 3:200e lid 2, tweede zin, BW). De door het Land gemaakte kosten kunnen worden ‘terugverdiend’ uit de verkoopprijzen, erfpachtscans en huursommen. Het Hof leest de wettekst aldus dat in beginsel de gebruiker kan kiezen tussen eigendom, erfpacht of huur (afhankelijk van zijn financiële middelen).

5. De door het Hof aangewezen gebruikers komen in beginsel in aanmerking om de kavel toegewezen te krijgen, maar volstrekt zeker is dat niet. Men zal ten tijde van de toewijzing door het Land rechtmatig in Curaçao moeten verblijven (artikel 3:200b lid 1, eerste zin, BW). Artikel 5 lid 1 van de Erfpachtsverordening van 12 juni 1953 (A.B. 1953, no. 29), die ingevolge artikel 13 lid 3 van de Landsverordening domaniale gronden de staat heeft van landsbesluit, houdende algemene maatregelen, legt een bouwplicht op indien de kavel niet bebouwd is. Men moet beginnen met de bebouwing binnen zes maanden na vestiging van de erfpacht. Hiermee lijkt aan veel van de bezwaren van het Land in diens akte uitlating van 10 augustus 2016 tegemoet gekomen te worden. In beginsel worden niet de gezamenlijke erfgenamen als gebruiker aangewezen. De erfgenamen moeten tijdig verdelen, opdat geen onverdeeldheid bestaat als het Land te zijner tijd erfpacht uitgeeft.

6. Ten aanzien van kavels waarvoor het Hof geen gebruiker heeft aangewezen is het Land in beginsel vrij in de uitgifte van erfpacht (of eigendom of huur). Wel moeten een aantal kavels gereserveerd blijven voor degenen die moeten wijken voor de geprojecteerde weg (zie hierna onder E). Het Land is gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het Land kan bij de uitgifte aan niet-gebruikers wel rekening houden met geboorte in Rancho, familiebanden met bewoners in Rancho enz.

7. Niet geheel lijkt uitgesloten dat in de toekomst, nadat de eindbeschikking van het Hof kracht van gewijsde heeft verkregen, iemand die zich in deze procedure niet als belanghebbende heeft gemeld, jegens het Land bewijst gebruiker te zijn. Verkrijgende verjaring inroepen lijkt dan niet meer te kunnen; de grond is door het Hof in eigendom aan het Land toegekend.

- 2.8. Doordat het Hof ook bij toepassing van artikel 3:200d BW gebruikers aanwijst, zijn artikel 3:200c BW en artikel 200d BW naar elkaar toegegroeid.
- 2.9. Volgens de drie gemachtigden Alexander, Davelaar en Kleinmoedig zijn er 144 personen verschenen en komen zij allen in aanmerking als gebruiker te worden aangewezen. Zij vragen het Hof dat te doen. Er is genoeg grond (plantage Vetter beslaat 207.226 m²).
- 2.10. Het Hof wijst geen gebruikers aan zonder bijbehorende percelen. Bij de bepaling van de percelen kunnen gemakkelijk conflicten ontstaan die dan door het Hof moeten worden beslecht.
- 2.11. Maar in het algemeen en voorlopig oordelend staat het Hof welwillend tegen latere toewijzing van kavels aan deze 144 personen. Denkbaar is wel dat in de toekomst nog andere personen met een voldoende band met Vetter zich als 'gebruiker' aanmelden.
- 2.12. Tegen de oprichting van een stichting is geen bezwaar. Zie de Toelichting bij artikel 3:200c BW (hierboven rov. 2.4): 'Denkbaar is dat de gebruikers een rechtspersoon oprichten die met de realisering van de ontwikkeling belast is'. Een nieuwe stichting, in plaats van hervorming van de oude bestaande (partijdige) stichting, lijkt uit oogpunt van acceptatie door allen beter.
- 2.13. Ook de Advocaat-Generaal heeft ter zitting verklaard zich te kunnen vinden in de oprichting van een stichting.
- 2.14. Dat voortdurend overlegd wordt met het Land, is noodzakelijk. Zie artikel 3:200c lid 3 BW: 'De rechter wint omtrent de voorstellen tot ontwikkeling van de zaak het gevoelen in van de met die aangelegenheid belaste minister.' En de daarbij behorende Toelichting (hierboven rov. 2.4).
- 2.15. In het derde tussenvonnis (van 16 augustus 2022) heeft het Hof naar aanleiding van de descende overwogen dat door betere waterafvoer (onder meer door herstel van dammen) veel grond ter verkaveling kan worden gewonnen.
- 2.16. Het Hof attendeert op de Toelichting bij artikel 3:200c BW (hierboven rov. 2.4): 'Denkbaar is dat een deel van de grond wordt toegekend aan de gebruikers, of aan een deel van de gebruikers, en de resterende grond aan het eilandgebied of een stichting, met toepassing van artikel 200d.'
- 2.17. Volgens mr. Kleinmoedig wordt gestreefd naar een plan van aanpak of business case binnen zes maanden.
- 2.18. Het Hof zal de zaak op de laatste roldatum van het thans bekende zittingsrooster zetten voor akte uitlating door de belanghebbenden

vertegenwoordigd door de drie gemachtigden Alexander, Davelaar en Kleinmoedig. Blijkt die datum te vroeg, dan kunnen deze partijen uitstel vragen.

2.19. Na de akte uitlating kunnen het Land en andere belanghebbenden een antwoordakte nemen.

2.20. Iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

3. Beslissing

Het Hof:

- geeft de belanghebbenden vertegenwoordigd door de drie gemachtigden Alexander, Davelaar en Kleinmoedig de gelegenheid de in rov. 2.18 bedoelde akte te nemen;
- verwijst de zaak daartoe naar de rolzitting van het Hof van 18 juni 2024;
- draagt de griffier op deze tussenbeschikking en de voorgaande beschikkingen van het Hof, voor zover nog niet geschied, te publiceren op de website van het Gemeenschappelijk Hof (www.gemhofvanjustitie.org/uitspraken/onverdeelde-boedels), onder Vetter;
- houdt iedere verdere beslissing aan.

Deze beschikking is gegeven door mrs. J. de Boer, G.C.C. Lewin en C.J.H.G. Bronzwaer leden van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en van Bonaire, Sint Eustatius en Saba en is ter openbare terechtzitting van het Hof in Curaçao uitgesproken op 23 januari 2024 in tegenwoordigheid van de griffier.