

Burgerlijke zaken over 2012
Zaaknummer: EJ 52502/2011
Datum beschikking: 22 februari 2012

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURAÇAO

BESCHIKKING

in de zaak van:

Girvin Constantino EUSTATIA,
verzoeker,
wonende te Curaçao,
gemachtigde: mr. R.E.F.A. Bijkerk,

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

SERANOSTRAAT 35 te Otrobanda, Curaçao

ter grootte van 337 m2, kadastraal bekend als Stadsdistrict Sectie B nummer 573, zijnde een beschermd monument, welke onroerend zaak ten name staat van Antonio Manuel PALM, geboren te Curaçao op 18 januari 1852 en overleden te Curaçao op 28 juli 1907, in leven onderofficier meesterschoenmaker bij het garnizoen.

1. Het verloop van de procedure

Verzoekers hebben op 18 november 2011 ter griffie een verzoekschrift met bijlagen ingediend.

Door de griffier zijn potentiële belanghebbenden opgeroepen tegen de zitting van 8 februari 2012 door middel van publicatie in de Curacaosche Courant en het Antilliaans Dagblad. Door verzoeker zijn oproepen gepubliceerd in de Extra en een aantal andere dagbladen. Voorts zijn persberichten verspreid en in lokale dagbladen gepubliceerd.

Ter griffie zijn geen verweerschriften binnengekomen.

De zaak is ter zitting van 8 februari 2012 behandeld. Verzoeker is verschenen met zijn gemachtigde. Namens het Land Curaçao zijn M. Jonker van DROV/ROP en G.J.M. Gehlen van Monumentenbureau/DROV/ROP verschenen, alsmede de advocaat mr. Matroos. Als belangstellenden waren aanwezig de heren Newton van het Monumentenfonds en Schmidt van Monumentenzorg.

Beschikking is bepaald op heden.

2. Het verzoek

Het verzoek strekt ertoe dat bij beschikking, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, de onroerende zaak aan verzoeker in eigendom wordt toegekend.

3. De beoordeling

algemeen

3.1 De op 1 april 2007 in werking getreden wettelijke regeling inzake langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen (artikel 3:200a t/m 200h van het Burgerlijk Wetboek) biedt een mogelijkheid om het hier te lande bekende probleem van de langdurig onverdeelde nalatenschappen te lijf te gaan. Deze wettelijke regeling maakt onder meer mogelijk dat bij zeer oude boedels, waarin door het tijdsverloop zeer vele (vaak deels niet meer te traceren) personen gerechtigd zijn, de rechter de onroerende zaak in eigendom toekent aan de gebruiker(s) van de onroerende zaak.

3.2 Vergelijkbare verzoeken als het onderhavige zijn thans aanhangig bij het Gerecht met betrekking tot Vrij Sint Michiel, Rancho en Vetter. In die gevallen gaat het om complete woonwijken/gehuchten, met vele bewoners. In het onderhavige geval gaat het om één enkele woning, een oud, vervallen, onbewoond stadspand te Otrobanda. Naast verzoeker hebben zich in de onderhavige zaak geen belanghebbenden gemeld. In die zin lijkt deze zaak op die van Soledad, een onbewoond stuk mondi te Banda'bou, waarin door dit Gerecht op 13 april 2011 op een vergelijkbaar verzoek is beslist (LJN: BQ6335).

nalatenschap Antonio Manuel PALM

3.3 De onroerende zaak Seranostraat 35 waarop het onderhavige verzoek betrekking heeft staat in de openbare registers op naam van Antonio Manuel PALM, hierna: "Palm", en wordt daarin aangeduid als een perceel grond ter grootte van 337 m², kadastraal bekend als Stadsdistrict Sectie B nummer 573. Palm heeft de grond waarop het pand is gebouwd in 1894 door koop verkregen. Tot 2002 is het pand bewoond geweest door nazaten van Palm, sindsdien staat het leeg en is het in verval geraakt. De onroerende zaak betreft een beschermd monument ingevolge artikel 6 van de Monumenteneilandsverordening Curaçao en is te vinden op www.curacaomonuments.org. De onderhandse verkoopwaarde is getaxeerd op NAF. 35.000,-.

3.4 Blijkens de door verzoeker verschaftte gegevens is Palm geboren op 18 januari 1852 en overleden te Curaçao op 28 juli 1907 en was hij in leven onderofficier meester-schoenmaker bij het garnizoen. Hij was gehuwd met Virginia F. Snijbeeld, die geboren werd op 10 oktober 1867 en stierf op 31 maart 1916. Palm en Snijbeeld kregen elf kinderen en meer dan dertig kleinkinderen. Verzoeker is de zoon van Palms achterkleindochter Violette Agatha Balentina, gestorven in 2000. Palm is derhalve de betovergrootvader van verzoeker. Inmiddels zijn er meer dan negentig nazaten die deelgenoot zijn in de nalatenschap van Palm, met onder meer de geslachtsnamen Palm, Kroon, Eustatia, Debrot, Ro-

jer, Halman, Van Delden, Goeloe, Sprockel, Mendes de Gouveia, Grootens en Rienhart. Aannemelijk is dat een deel van de deelgenoten niet kan worden getraceerd. Vaststaat bovendien, gelet op de overgelegde taxatie, dat de waarde van ieders aandeel zeer gering is.

3.5 Aangenomen moet worden, gelet op het voorgaande, dat Seranostraat 35 een langdurig onverdeeld gebleven boedel is als bedoeld in artikel 3:200a e.v. BW.

toekenning aan de gebruiker

3.6 Voorts moet worden vastgesteld of verzoeker heeft 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 oorspronkelijke eigenaar.

3.7 Aannemelijk is geworden dat verzoeker al jaren poogt het pand voor verder verval te behoeden en, zeker gerelateerd aan de economische waarde van het pand, daartoe aanzienlijke kosten heeft gemaakt. Voorts is gebleken dat verzoeker serieuze maar vergeefse pogingen heeft gedaan om, met inschakeling van een notaris, met familieonderzoek en met inzameling van een groot aantal volmachten van medegerechtigden, de onroerende zaak op zijn naam te laten stellen. Zover heeft het echter niet mogen komen, omdat niet alle deelgenoten opgespoord konden worden. Eerdere pogingen van de erven Palm om het pand aan de Stichting Monumentenzorg te schenken waren om dezelfde reden mislukt.

3.8 Naar het oordeel van het Gerecht dient verzoeker aangemerkt worden als gebruiker in de zin van artikel 3:200b lid 3 BW, zulks gelet op zijn verwantschap met de oorspronkelijke eigenaar (Palm is zijn betovergrootvader), gelet op de gebleken verbondenheid van verzoeker met het pand, alsmede gelet op de brede steun die het initiatief van verzoeker blijkens de overgelegde volmachten geniet onder de overige nazaten van Palm.

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". Artikel 3:200b BW bepaalt onder meer dat de rechter omtrent die voorstellen "het gevoelen" inwint van de overheid. Verzoeker heeft gesteld voornemens te zijn het pand in samenwerking met het Monumentenfonds en het Monumentenbureau te restaureren en bewoonbaar te maken. Het Land Curaçao heeft te kennen gegeven zich daarin geheel te kunnen vinden. Aan bedoelde voorwaarde is dan ook voldaan.

slotsom

3.10 Nu aan alle voor toekenning aan verzoeker door de wet gestelde eisen is voldaan, zal het Gerecht Seranostraat 35 aan verzoeker in eigendom toekennen.

3.11 Zoals ter zitting besproken biedt artikel 200a lid 1 BW de rechter de mogelijkheid aan de toewijzing een anti-speculatiebepaling te verbinden. Verzoeker heeft gesteld daartegen geen bezwaar te hebben. Een beperkende bepaling als navermeld komt het Gerecht passend voor. Duidelijkheidshalve wordt opgemerkt dat deze bepaling niet beoogt ook het bezwaren of verhuren van de onroerende zaak te beperken..

3.12 Gelet op het bepaalde in artikel 3:200g BW zal de beschikking niet uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard.

4. Beslissing

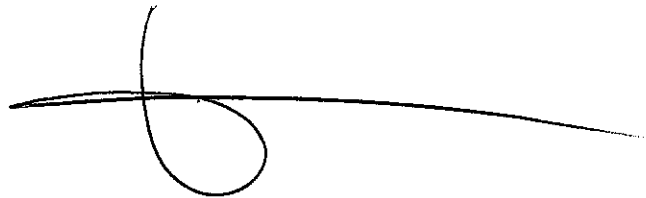
Het Gerecht:

kent de onroerende zaak, in de openbare registers omschreven als een perceel grond, gelegen in het stadsdistrict van Curaçao op Otrobanda, ter grootte van 337 m², kadastraal bekend als Stadsdistrict Sectie B nummer 573, in eigendom toe aan verzoeker;

bepaalt dat verzoeker gedurende een periode van drie jaren nadat de eigendom op hem is overgegaan door de inschrijving als bedoeld in artikel 200g lid 2 BW, de onroerende zaak niet kan overdragen;

bepaalt dat deze beschikking door toedoen van de griffier binnen twee weken na deze uitspraak openbaar bekend wordt gemaakt door publicatie in de Curacaosche Courant, de Extra, de Amigoe en het Antilliaans Dagblad.

Aldus gegeven te Curaçao 22 februari 2012 door mr. P.E. de Kort, rechter in voormeld Gerecht, bijgestaan door S. Josephina, griffier.



Op 19 juli 2012 is ten verzoeke van..
verzoeker een griffiersverklaring
afgegeven dat sedert de 19 april 2012
geen enkel rechtsmiddel meer kan worden aangewend tegen
bovenvermeld vonnis.

De Griffier