

Burgerlijke zaken over 2011  
Zaaknummer: EJ 45672/2010  
Datum beschikking: 13 april 2011

## **GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURACAO**

### **BESCHIKKING**

in de zaak van:

**1. Elvio Santiago CARMELA,**  
**2. Freddy Sylvanio CARMELA,**  
verzoekers,  
wonende te Curaçao,  
gemachtigde: mr. R.E.F.A. Bijkerk,

betreffende hun verzoek op grond van afdeling 4, titel 7 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek tot toekenning van de grond behorende tot de langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap:

**SOLEDAD,**  
ook bekend als  
**SOLEDAD BEWESTEN FLIP.**

#### **1. Het verloop van de procedure**

Verzoekers hebben op 1 december 2010 ter griffie een verzoekschrift met bijlagen ingediend. Op 13 januari 2011 hebben zij nadere producties ingediend.

Door de griffier zijn potentiële belanghebbenden opgeroepen tegen de zitting van 30 maart 2011 door middel van publicatie in de Curacaosche Courant, Extra en Amigoe.

Ter griffie zijn geen verweerschriften binnengekomen.

De zaak is ter zitting van 30 maart 2011 behandeld. Verschenen zijn verzoekers, vergezeld van hun gemachtigde.

Namens het Land Curaçao zijn de heer L. Janga van DROV en mr. W. Hu-a-ng van WJZ verschenen.

Beschikking is bepaald op heden.

## 2. Het verzoek

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

## 3. De beoordeling

### algemeen

3.1 Het verzoek betreft de toepassing van 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). Met deze wettelijke regeling is beoogd een oplossing mogelijk te maken voor het hier te lande bekende probleem van de langdurig onverdeelde boedels. Hierbij gaat het om grond, die vele generaties terug eigendom was van een bepaald persoon, maar sindsdien nooit verdeeld is over de erfgenamen en andere gerechtigden. Veelal is ondoenlijk geworden om alle - vaak vele honderden - deelgenoten te traceren en om ieders rechten vast te stellen. Bij veel oude boedels is daarbij nog een complicerende factor dat in het verleden een behoorlijke registratie van geslachtsnamen, testamenten en huwelijksgoederenregimes ontbrak.

3.2 Aan dergelijke onverdeelde *tera di familia* zijn de nodige eigenaardigheden verbonden, terug te voeren op het feit dat geen individuele rechthebbenden (en verantwoordelijken) aangewezen kunnen worden. Zo wordt vaak geen grondbelasting betaald (ook geen erfpacht of huur), kan er bij gebreke van eigendom/erfpacht geen hypotheek worden gevestigd, is verkoop en overdracht juridisch onmogelijk en worden doorgaans geen bouwvergunningen gevraagd of gegeven.

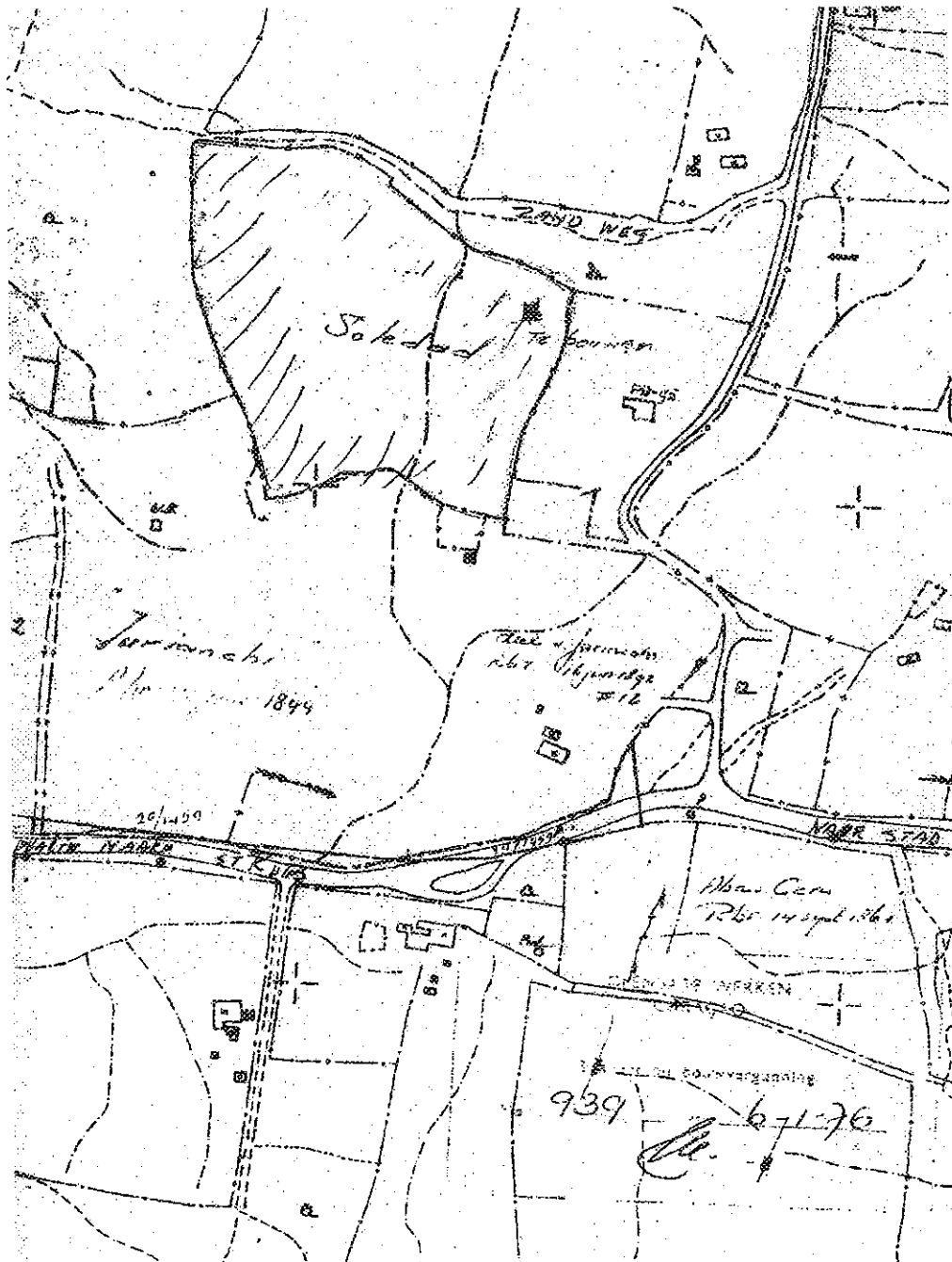
3.3 De nieuwe wettelijke regeling biedt de mogelijkheid dat de rechter de grond of delen daarvan in eigendom toekent aan de gebruikers van de grond, of, indien dat niet mogelijk is, aan het eilandgebied of aan een stichting, die de grond vervolgens dienen uit te geven aan de gebruikers.

3.4 Vergelijkbare verzoeken als het onderhavige zijn thans aanhangig bij het Gerecht met betrekking tot Vrij Sint Michiel, Rancho en Vetter. Anders dan bij die verzoeken gaat het in het onderhavige geval om onbewoond en onbebouwd terrein en hebben zich naast verzoekers geen belanghebbenden gemeld en is geen verweer gevoerd.

### nalatenschap Theodorus Martis FELIX

3.5 Het terrein van Soledad waarop het onderhavige verzoek betrekking heeft staat in de openbare registers op naam van "Theodorus Martis Felix (wijken)" en wordt daarin aangeduid als "een perceel grond, gelegen in het 3<sup>de</sup> district van Curaçao, te "Soledad",

omschreven in meetbrief no. 960 van 1997. Titel van aankomst onbekend. Eerder was het perceel omschreven in rooibrief 3 van 31 juli 1844. De ligging blijkt nader uit deze door verzoekers overgelegde schets:



3.6 Van Theodorus Martis Felix is in dit geding bekend geworden - mede uit de overgelegde inlichtingen uit het bevolkingsregister van 17 juli 2009 - dat hij in 1832 op Curaçao is geboren, huwde met Maria Eleonora Belindor, zes kinderen kreeg en stierf

rond 1903. Zijn dochter Maria Elisabeth Felix huwde met Pedro Leonardo Carmela, uit welk huwelijk elf kinderen werden geboren, onder wie in 1907 de moeder van verzoekers. Enkelen van de tientallen kleinkinderen van Theodorus Martis Felix zijn voor de volkstelling van 1930 vertrokken naar Cuba, anderen naar Aruba. Van zijn achterkleinkinderen vertrokken er veel naar Nederland.

3.7 Aannemelijk is dat inmiddels vele tientallen personen deelgerechtigd zijn in Soledad, waarvan een groot deel niet meer op Curaçao woont en een groot deel niet traceerbaar is.

3.8 Aangenomen moet worden, gelet op het voorgaande, dat Soledad een langdurig onverdeeld gebleven boedel is als bedoeld in de nieuwe wettelijke regeling.

#### toekenning aan de gebruikers

3.9 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 oorspronkelijke eigenaar.

3.10 Verzoekers hebben erop gewezen dat zij de onroerende zaak sedert tientallen jaren beheren. Het betreft "woeste grond", oftewel mondi. De in 2000 overleden moeder van verzoekers woonde in een huis pal naast het terrein. Verzoekers stellen dat verzoeker Elvio het terrein zo'n dertig jaar terug heeft laten omheinen en dat verzoekers en hun moeder aldaar in het verleden geiten hebben gehouden en beplanting hebben aangebracht. Sedert 2000 betaalt Elvio de grondbelasting, hetgeen daarvoor steeds door de moeder van verzoekers werd gedaan. Verzoekers hebben sinds circa 1970 vergeefse pogingen gedaan om, met inschakeling van notarissen en advocaten, met familieonderzoek en met inzameling van handtekeningen van medegerechtigden, de onroerende zaak op hun (moeders) naam te laten stellen.

3.11 Naar het oordeel van het Gerecht kunnen verzoekers aangemerkt worden als gebruikers in de zin van de wet. Aarzeling kan bestaan bij de vraag of de (huidige) activiteiten van verzoekers met betrekking tot het terrein van voldoende betekenis zijn om te kunnen spreken van "gebruik" in de zin van artikel 3:200b lid 1 BW, maar verzoekers dienen naar het oordeel van het Gerecht in ieder geval op de voet van lid 3 van dat artikel als gebruikers van de onroerende zaak te worden beschouwd, gelet op hun verwantschap met de oorspronkelijke eigenaar (Theodorus Martis Felix is hun overgrootvader) en gelet op de gebleken verbondenheid van verzoekers met het terrein.

3.12 Voorwaarde voor toekenning in eigendom aan de gebruikers 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 het bestuurscollege.

3.13 Verzoekers hebben geen voorstel tot ontwikkeling gedaan. Soledad is mondi en verzoekers willen daar geen verandering in brengen. Zij willen de onroerende zaak ook niet splitsen. Namens het Land Curaçao is hiertegen geen bezwaar gemaakt. Geconcludeerd moet derhalve worden dat een voorstel tot ontwikkeling in de onderhavige zaak niet nodig is.

slotsom

3.14 Nu aan alle voor toekenning aan verzoekers door de wet gestelde eisen is voldaan, zal het Gerecht Soledad aan verzoekers in eigendom toekennen.

3.15 Verzoekers hebben ter zitting bevestigd dat zich aan de buitengrenzen van het door meetbrief no. 960 van 1997 bestreken perceel geen gronden meer bevinden die tot de onverdeelde nalatenschap van Theodorus Martis Felix behoren. Ter voorkoming van eventuele toekomstige onduidelijkheden op dat punt, zal het Gerecht de eventuele niet door de meetbrief bestreken gronden behorende tot de onverdeeldheid in eigendom aan het Land Curaçao toekennen.

3.16 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 3<sup>de</sup> district van Curaçao te "Soledad", omschreven in meetbrief no. 960 van 1997, groot 18.050 m<sup>2</sup>, in eigendom toe aan verzoekers, ieder voor de onverdeelde helft;

kent de eventuele tot de onverdeelde nalatenschap van Theodorus Martis Felix behorende gronden aan de buitengrenzen van het door meetbrief no. 960 van 1997 bestreken perceel in eigendom toe aan het Land Curaçao;

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, Extra en Amigoe en het Antilliaans Dagblad.

Aldus gegeven te Curaçao 13 april 2011 door mr. P.E. de Kort, rechter in voormeld Gerecht, bijgestaan door S. Josephina, griffier.

