

Zaaknummer: EJ 46107/2010
Datum : 2 december 2013

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURAÇAO

BESCHIKKING

in de zaak van:

Rolando Leonardo MICHEL en 40 anderen,
allen wonende te Curaçao,
verzoekers,
verweerders tegen het zelfstandig tegenverzoek,
gemachtigde: mr. K. van Zwieten,

en

Hendrik Willem WINDSTER en 4 anderen,
allen wonende te Curaçao,
verweerders,
verzoekers bij zelfstandig tegenverzoek,
gemachtigden: mrs. J.P. Jackson en A. Betist,

en

de openbare rechtspersoon **HET LAND CURAÇAO,**
waarvan de zetel is gevestigd te Curaçao,
belanghebbende,
gemachtigde: mr. M. Hammoud,

en

Andere, niet bij name genoemde, belanghebbenden.

betreffende het verzoek op grond van afdeling 4 van titel 7 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek tot toekenning van een gedeelte van de grond behorende tot de langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap:

VETTER,
ook bekend als **PLANTAGE VETTER** te Curaçao,
ten name staand van Maria BICENTO, overleden in 1872.

Verder verloop van de procedure

Bij beschikking van 18 december 2012 is de bij beschikking van 21 februari 2011 aan het Land en de bewoners van Vetter gestelde termijn voor het verstrekken van de in die laatste beschikking beschreven gegevens nogmaals verlengd, namelijk tot 1 maart 2013. Op 28 februari 2013 heeft de gemachtigde van het Land, mr. M. Hammoud, een aantal stukken ingediend. De bewoners hebben geen nadere gegevens verstrekt. Voordat de procedure werd vervolgd is op initiatief van het Gerecht een voorlichtingsavond in de buurt voorbereid, die op 21 november 2013 is gehouden in buurtcentrum Bonam. Van die avond is een verslag gemaakt. Daar is onder meer meegedeeld dat op 2 december 2013 een tussenbeschikking zou volgen.

Beoordeling

1. Een belangrijke voorwaarde voor toekenning van de grond aan de gebruikers is dat ze gezamenlijk of afzonderlijk aanvaardbare voorstellen hebben gedaan tot ontwikkeling van de zaak en zekerheid hebben gesteld voor de kosten (artikel 3:200c BW).

Om uit te kunnen maken wat een aanvaardbaar voorstel is raadpleegt de rechter volgens datzelfde artikel het Land, dat dit overlaat aan de (voormalige) DROV, thans ROP. Vandaar dat bij de eerdere beschikking van 21 februari 2011 ook aan het Land is gevraagd bepaalde gegevens te verstrekken.

2. Het is de bedoeling van de wetgever dat de problematiek van de onverdeelde boedels op een ordelijke manier wordt opgelost en dat de gronden waar het om gaat tot ontwikkeling komen. Daarbij moet worden gedacht aan een adequate aansluiting op de openbare voorzieningen en een behoorlijke afwatering. Verder zullen de bebouwing en de infrastructuur moeten voldoen aan de (bouw-)voorschriften. Dat betekent onder meer dat de woningen toegang moeten hebben tot een weg en dat die weg aan de eisen voldoet en dus onder meer een minimale breedte heeft en verhard is. Een weg die niet aan de eisen voldoet zal uiteindelijk niet door de overheid worden overgenomen en worden onderhouden.

3. Het komt erop neer dat een voorstel om aanvaardbaar te kunnen zijn moet voldoen aan de eisen die de overheid stelt bij de ontwikkeling van gronden. Inmiddels zijn namens het Land ingediend een akte van bevindingen en een kaart "Concept indelingsplan Vetter + genummerde opstallen", schaal 1:1000 met datum 28 februari 2013. Daarin zijn onder meer verwerkt de bestaande bouwwerken, die daarop alle ambtshalve een nummer hebben gekregen, de erfscheidingen, voor zover aanwezig, de aansluitingen van waterleiding en straatverlichting, geprojecteerde wegen en de implicaties van de bestaande afwatering voor de indeling in percelen. Omdat van dit plan in ieder geval zeker is dat het aan de eisen van de overheid voldoet, zal het tot uitgangspunt worden genomen bij toekenning van (gedeelten van) de grond.

4. Vervolgens moet worden vastgesteld wie welk perceel in gebruik heeft en hoe lang. Artikel 3:200b BW verstaat onder gebruikers personen die rechtmatig op Curaçao verblijven en de zaak ten minste tien jaren in gebruik hebben. In bijzondere gevallen kan een kortere termijn worden aangehouden. In beginsel gaat daarbij een verhuurder voor boven een huurder. Volgens de memorie van Toelichting bij artikel 3:200b, tweede lid, BW hebben de werkelijke gebruikers voorrang. Het is aan de gebruikers om hun gebruik aan te tonen.
5. Tijdens de informatieavond zijn aan zoveel mogelijk belanghebbenden een kaart met genummerde opstallen en een inventarisatie formulier uitgereikt, met het verzoek dat formulier in te vullen, daarop ook eventuele op- of aanmerkingen over het concept indelingsplan te maken en het ingevulde formulier, vergezeld van een uittreksel uit het bevolkingsregister, al dan niet via de gemachtigden, uiterlijk februari 2014 naar het Gerecht te sturen. De gebruikers die niet aanwezig waren wordt bij deze verzocht hetzelfde te doen.
6. Aan de hand van de aldus verstrekte gegevens zal daarna met de hulp van DROV/ROP moeten worden vastgesteld, wie welk perceel en/of welk bouwswel in gebruik heeft. Dit moet resulteren in een lijst van daadwerkelijke gebruikers van bepaalde percelen, van wie het gebruik niet wordt betwist. Dat zijn de onomstreden gebruikers. Het gaat daarbij steeds om de hoofdbewoner, op wiens naam het recht uiteindelijk moet komen te staan.
7. Daarna zal moeten worden beslist over verzoeken van gebruikers van wie het gebruik wèl wordt betwist. Om vast te stellen of zo iemand ook gebruiker is zal waarschijnlijk veldonderzoek nodig zijn, waarbij de gemachtigden in deze procedure en ambtenaren van de DROV en eventueel Kranshi wellicht kunnen helpen.
8. In een tweede fase zal het gaan om personen die de zaak niet gebruiken, maar wel een band met de grond hebben. Het kan daarbij gaan om afstamming van de oorspronkelijke eigenaar, geboren zijn op Vetter, er lang hebben gewoond, ouders en voorouders hebben die er lang hebben gewoond, geld hebben geïnvesteerd op Vetter, daadwerkelijk willen gaan wonen op Vetter of geaccepteerd worden door de bewoners van Vetter als iemand die er bij hoort. Dit zijn de door de rechter aangewezen gebruikers.
9. Volgens het Land bedragen de tot nu toe geraamde kosten van ontwikkeling ongeveer NAF. 1.1 miljoen en zullen daar nog de nodige kosten bijkomen. Gelet op de hoogte van dit bedrag en de afwezigheid van terreinen die bij verkoop aan derden voldoende zouden kunnen opbrengen om de hoge kosten te financieren, lijkt toekenning aan een op te richten stichting, zoals aanvankelijk voorgesteld door de groep Michel, praktisch niet haalbaar. De enige die dit zou kunnen financieren is het Land. Toekenning aan het Land, gevolgd door uitgifte in erfpacht aan de gebruikers lijkt voorshands een reëler optie, mits het Land dan ook binnen afzienbare tijd daadwerkelijk overgaat tot uitgifte en ontwikkeling.

10. Teneinde de bewoners de gelegenheid te geven de van hen gevraagde informatie te verstrekken en om die informatie vervolgens zorgvuldig te kunnen beoordelen worden verdere beslissingen in deze zaak aangehouden tot (de rol van) maandag 5 mei 2014. Dan zal moeten worden beslist hoe het verder moet.

11. Het is de bedoeling om deze uitspraak en de daarin genoemde stukken zo te plaatsen op de website van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie, www.gemhofvanjustitie.org onder uitspraken – onv boedels – Vetter – Eerste Aanleg. Vanwege technische problemen was dat ten tijde van deze beschikking nog niet mogelijk, maar het streven is dit zo snel mogelijk te doen, zodra die problemen zijn opgelost.

Beslissing

Het Gerecht:

Stelt de bewoners tot uiterlijk februari 2014 in de gelegenheid de onder 5. bedoelde gegevens te verstrekken;

Houdt iedere verdere beslissing aan tot 5 mei 2014.

Aldus gegeven te Curaçao op 2 december 2013 door mr. A.J. Beukenhorst, rechter in het Gerecht in eerste aanleg van Curaçao, bijgestaan door S.J. Josephina, griffier.