

AGENDA HOFZITTING RANCHO, 29 OKTOBER 2013, 9.00 UUR, IN HET STADHUIS

[ook publiceren op de website van het Hof: <http://www.gemhofvanjustitie.org/uitspraken>]

[in deze agenda is de notitie van 22 mei 2013 van de voorzitter van het Hof verwerkt]

1.

Geprojecteerde verkeersweg in noord-oostelijke hoek

Vragen:

- a. Moet deze grond worden toegescheiden aan het Land?
- b. Zijn er elders kavels beschikbaar voor de gebruikers van deze grond?

2.

Onderscheid tussen enerzijds: daadwerkelijke gebruikers van ten minste tien jaren en anderzijds: door de rechter aangemerkte gebruikers.

De volgende bepaling is hier van belang:

Artikel 3:200b BW:

1. Onder gebruikers worden in deze afdeling verstaan personen die rechtmatig hier te lande verblijven en de zaak ten minste tien jaren in gebruik hebben. In bijzondere gevallen kan de rechter een kortere termijn aanhouden.
2. De rechter houdt rekening met alle omstandigheden, waaronder het ontbreken van goede trouw bij de verkrijging van het gebruik. Uitgangspunt is dat een verhuurder als gebruiker voorgaat voor een huurder.
-
3. Ook personen die de zaak niet gebruiken, maar ten aanzien van wie aanwijzingen bestaan dat zij deelgenoten zijn, kunnen als gebruiker worden aangemerkt. De rechter houdt rekening met de band die zij hebben met de zaak en de mate van vermoedelijke verwantschap met de oorspronkelijke eigenaar.
4. Indien personen ten aanzien van wie aanwijzingen bestaan dat zij deelgenoten zijn, bezwaar maken tegen toekenning van de zaak of een gedeelte van de zaak aan een gebruiker ten aanzien van wie geen aanwijzingen van deelgenootschap of van nauwe persoonlijke betrekkingen met een deelgenoot bestaan, kan de rechter beslissen dat laatstbedoelde voor de toepassing van deze afdeling niet als gebruiker wordt aangemerkt.

Vraag:

Hebben de daadwerkelijke gebruikers, bedoeld in de leden 1-2 *voorrang* boven de door de rechter aangewezen gebruikers, bedoeld in de leden 3-4?

3.

Daadwerkelijke gebruikers van ten minste tien jaren

In de notitie van 22 mei 2013 (aan het slot) is door de voorzitter van het Hof het volgende gesteld:

Naar het voorlopig oordeel van het Hof draagt iemand die stelt 'gebruiker' te zijn de bewijslast en dus het risico dat de feiten en omstandigheden waarop die kwaliteit berust niet komen vast te staan.

Vragen:

- a. Wie wonen er de laatste tien jaren op Rancho?
- b. Wordt van sommigen de hoedanigheid betwist en zo ja, van wie? Zie memorie van grieven van het Land, p. 3-5.
- c. In geval van betwisting: hoe willen de desbetreffende personen bewijs leveren (inschrijving basisadministratie persoonsgegevens, abonnement Aqualectra, getuigenbewijs, e.a.)?
- d. Is aan hen allen in eerste aanleg een perceel toegekend?

4.**Door de rechter aangewezen gebruikers**

In de notitie van 22 mei 2013 (aan het slot) is door de voorzitter van het Hof het volgende gesteld:

Naar het voorlopig oordeel van het Hof draagt iemand die stelt ‘gebruiker’ te zijn de bewijslast en dus het risico dat de feiten en omstandigheden waarop die kwaliteit berust niet komen vast te staan.

Vragen:

- a. Blijkens artikel 3:200b lid 3 BW (zie hiervóór onder 2) moeten er ‘aanwijzingen bestaan dat zij deelgenoten zijn’. Blijkens het tussenvonnis van het GEA van 20 januari 2010, rov. 4.3, is echter niets bekend over de vraag wie de erfgenamen van Domingo Manuel Wawoe (ongehuwd overleden in 1833) zijn en of de in dit geding verschenen belanghebbenden afstammelingen zijn. Wat moet hiervan de consequentie zijn? Dat alleen de actuele gebruikers van ten minste tien jaren een aanspraak hebben? Zo neen, welke ‘tera di famia’ zijn er ter plaatse?
- b. Wie stellen een band te hebben met Rancho?
- c. Wordt van sommigen de hoedanigheid betwist en zo ja, van wie? Zie memorie van grieven van het Land, p. 3-5.
- d. In geval van betwisting: hoe willen de desbetreffende personen bewijs leveren?
- e. Worden alleen aanspraken gehonoreerd van personen die op de desbetreffende kavel willen gaan wonen?

Zie overigens ook hierna onder 14, vraag d.

5.**Rancho 86 (appellen Cannister en Anita)***Vragen:*

- a. Als een daadwerkelijke gebruiker een *groot* stuk grond (ca. 5.000m²) gedurende ten minste tien jaren in gebruik heeft (zoals Cannister stelt) en er geen door de rechter aangewezen gebruikers op de grond aanspraak maken, moet dan het *gehele* stuk grond desgewenst aan de daadwerkelijke gebruiker worden toegescheiden? Of is het redelijker, in aanmerking

genomen dat hij slechts houder was voor de boedel, dat een gedeelte hem wordt toegescheiden?

- b. Maakt een door de rechter aangewezen gebruiker (zoals wellicht Anita) mede aanspraak op een gedeelte van de grond, moet de grond dan worden verdeeld en zo ja, in welke verhouding (bijv. 4.000 m² voor Cannister en 1.000 m² voor Anita of bijv. 2.000 voor Canister en 1.000 voor Anita)?
- c. Kan Cannister bewijzen dat hij gedurende de volle tien jaren het gehele stuk grond in gebruik had?
- d. Kan het wegenplan door het Land zo worden aangepast dat de door Cannister gewenste grond niet wordt doorsneden?

6.

Kavel nr. 27 (appel De Windt en appel Candelaria)

Vragen:

- a. Kan deze kavel aan Jhoanny Ysabel de Windt-Pascual Suero, die stelt de kavel in 2004 gekocht te hebben van Nelson Candelaria voor NAF. 10.000,=, worden toegescheiden? De bouw door haar van een woning is naar eigen zeggen bijna voltooid. Zie ook het proces-verbaal van descente van 28 juni 2013, p. 3.
- b. Het appel Candelaria is niet geheel duidelijk. Ter descente is een misverstand uit de wereld geholpen. Zijn er nog meer op te lossen kwesties?

7.

Kavels 87 en 88 (appel Tielen)

Vragen:

- a. Moeten deze twee kavels, samen met kavels 85 en 86, *geheel* worden toegedeeld aan Shirley Fátima Tielen, die naar eigen zeggen de vier braakliggende kavels 85-88 (2.810 m²) in het verleden kocht van haar oom die tevoren aldaar landbouw bedreef? In welk jaar kocht Shirley Fátima Tielen de positie van haar oom en voor hoeveel? Hoe lang had de oom zijn positie en hoe is deze positie verkregen?
- b. Maakt Elca Josephina aanspraak op de twee kavels en zo ja, op welke grond?

8.

Kavel nr. 67 (appel Martes)

Vraag:

Is Frenk Bernardo Apostel Martis (Rancho 109) te kort gedaan doordat in het plan het bij hem in gebruik zijnde terrein wordt doorsneden door twee wegen en het aan hem door het GEA toegescheiden kavel naar eigen zeggen 'een beduidend kleinere omvang' heeft dan wat hij (al ten

minste tien jaren) in gebruik heeft? Kan het wegenplan door het Land aan zijn wensen worden aangepast?

9.

Verjaring

Vragen:

- a. Kan de inschrijving van verjaring of verkrijging krachtens koop in de openbare registers als *bezitsdaad* worden aangemerkt?
- b. Zo ja, heeft de inschrijving meer dan twintig jaren geleden plaats gevonden?
- c. Welke gevallen van inschrijving van verkrijging in Rancho zijn bekend? Zie GEA 20 januari 2010, rov. 4.4: meetbrief 528/1992, Commandeursweg z/n, en meetbrief 39/1973; en GEA 29 juni 2012, rov. 2.6 jo 2.4, p. 4 (Joseito J. T. Silié).

10.

Is asfaltering vereist?

In de notitie van 22 mei 2013 is door de voorzitter van het Hof het volgende gesteld:

1. Als voorwaarde voor toekenning van de eigendom van de grond aan de gebruikers, verlangt de wet (artikel 3:200c lid 1 BW):

‘dat deze gezamenlijk of afzonderlijk aanvaardbare voorstellen hebben gedaan tot ontwikkeling van de zaak, indien nodig, en zekerheid hebben gesteld voor de kosten.’

Bij de beantwoording door de rechter van de vraag of een voorstel ‘aanvaardbaar’ is, raadpleegt de rechter het Land (artikel 3:200c lid 3 BW).

2. Het ligt voor de hand dat indien woningen niet voldoen aan de eisen voor een bouwvergunning, de voorstellen door de rechter niet ‘aanvaardbaar’ zullen worden bevonden. Eventueel zal dus aan een bestaande bebouwing zodanige aanpassingen moeten worden aangebracht dat wel aan de vereisten voor een bouwvergunning wordt voldaan. Zie ook de Memorie van Toelichting bij artikel 3:200 c BW:

‘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.’

Dit betekent kennelijk – naar de door het Land gehanteerde maatstaven – dat onder meer de woningen toegang moeten hebben tot een weg die aan de eisen voldoet wat betreft het tracé, de breedte en de constructie daarvan (de weg moet verhard zijn). Verder moet onder meer gedacht worden aan adequate aansluiting op de openbare voorzieningen en behoorlijke afwatering.

De volgende regels zijn hier van belang:

Artikel 11 van de Bouw- en Woningverordening 1935 (BWV):

Het is verboden een woning op te richten of als eigenaar te laten oprichten anders dan aan een weg.

Artikel 17 lid 4 onder b van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao (EOP):

4. Zowel bij globale als uitgewerkte bestemmingen kan bouwvergunning worden geweigerd indien:
(...)

b. het bouwwerk niet gelegen is aan een weg of de weg, waaraan het bouwwerk zal komen te liggen, niet voldoet aan de eisen welke door het Bestuurscollege gesteld worden aan het tracé, de breedte en de constructie daarvan, rekening houdende met de aard van het bouwwerk en de eis van begaanbaarheid van de weg voor de weggebruikers, terwijl redelijkerwijze niet op korte termijn of slechts met onevenredig hoge kosten voor de overheid tot aanleg of verbetering van de weg overeenkomstig deze eisen kan worden overgegaan, voorzover het een weg betreft, die in eigendom toebehoort aan het Eilandgebied;.

Kennelijk beroept het Land zich op jarenlang vast beleid ten aanzien van funderingen, asfaltering en straatverlichting, ook ten aanzien van de constructie (dikte laag asfalt enz.). De bermen in Rancho blijven onverhard. Mede moet worden gelet ook op de waterhuishouding te Rancho (wegspoelen van zand op zandweg).

11.

Kosten van ontwikkeling van Rancho

Vraag:

Op welk bedrag schat het Land de kosten van ontwikkeling? De bestreden eindbeschikking van het GEA van 29 juni 2012 (rov. 2.7) vermeldt dat volgens een globale schatting van het Land de kosten van ontwikkeling e.a. ten minste ruim NAF. 4,5 miljoen zullen bedragen.

12.

Te delen door hoeveel m2 grond?

Vraag:

Is het redelijk uit te gaan van 100.000 m2 voor bewoning bestemde grond?

13.

Bankgarantie ten aanzien van de kosten van ontwikkeling en bijkomende kosten

In de notitie van 22 mei 2013 is door de voorzitter van het Hof het volgende gesteld:

3. De kosten waarvoor financiële zekerheid moet worden gesteld door de gebruikers – en die in beginsel ook door de gebruikers moeten worden gedragen – zijn de kosten van ontwikkeling (o.a. verharding der wegen) en de kosten verband houdende met de toekenningsprocedure, de inschrijving in de openbare registers, de kosten van een kadastraal metingstuk inbegrepen (artikel 3:200c lid 1 slot) (...).
4. Naar het voorlopig oordeel van het Hof zijn de gebruikers – zo deze al in staat zijn ‘aanvaardbare voorstellen tot ontwikkeling’ te doen – niet in staat financiële zekerheid te stellen voor de totale kosten van ontwikkeling e.a. van Rancho en deze kosten in beginsel ook te dragen.
5. Dit zou kunnen betekenen dat het Hof de eigendom van de grond toekent aan het Land (artikel 3:200d lid 1 BW). Het Land dient vervolgens de grond te ontwikkelen ten behoeve van de gebruikers, voor zover dit redelijk is (artikel 3:200e lid 1 BW). Na ontwikkeling geeft het Land de percelen uit aan de gebruikers in eigendom (tegen betaling van een koopprijs), in erfpacht (tegen betaling van een periodieke canon) of in huur (tegen betaling van een periodieke huurprijs) (artikel 3:200e lid 2 BW).
6. (...).

II.

7. Niet is uitgesloten echter dat een gedeelte van de zaak (een perceel) rechtstreeks wordt toegescheiden aan een gebruiker die voldoende financiële draagkracht heeft (zie artikel 200a lid 1 en artikel 200c lid 1 BW). De vraag die het Hof aan partijen, in het bijzonder het Land, wil voorleggen is of acceptabel is dat een gebruiker een

bankgarantie stelt (...) ten behoeve van het Land en dat – aangenomen dat een eventuele woning op het perceel aan de eisen voor een bouwvergunning voldoet – de eigendom van het perceel vervolgens rechtstreeks aan deze gebruiker wordt toegescheiden.

8. De bankgarantie kan dan gekoppeld zijn aan een te vestigen hypotheek op het toe te scheiden perceel. De gebruiker die de eigendom krijgt draagt de kosten van meting en inschrijving (artikel 3:200g lid 3 BW). Toekenning van de eigendom van het perceel, hypotheekstelling en bankgarantie dienen aan elkaar zijn gekoppeld en tegelijkertijd worden gerealiseerd. Met de Vereniging van Banken van Curaçao moet overlegd worden.

Vragen:

- a. Hoe hoog moet de bankgarantie per m² zijn voor de kosten van ontwikkeling van Rancho (zie onder 11 en 12)? Is NAF. 50,= per m² (uitgaande van NAF. 5 miljoen en 100.000 m²) een voor het Land aanvaardbaar bedrag?
- b. Hoe hoog zijn de kosten van toekenning (meetbrief, inschrijving in de openbare registers, notariskosten), bankgarantie (bankkosten) en hypotheekverlening (inschrijving in de openbare registers, bankkosten, notariskosten)? Een voorlopige schatting komt uit op ca. NAF. 4.000,= eenmalig, met ca. NAF. 250,= jaarlijks.
- c. Welke gebruikers zijn in beginsel bereid en in staat – men zal als regel een vast inkomen moeten hebben – om een bankgarantie te stellen (zie onder a) en de desbetreffende kosten te dragen (zie onder b), opdat de eigendom onmiddellijk aan hen kan worden toegescheiden (te weten: de eigendom met hypotheek belast ter verzekering van de bankgarantie)?

14.

Kan de grond, voor zover niet door verjaring verkregen en voor zover geen bankgarantie is gesteld, aan het Land worden toegekend ingevolge artikel 3:200d lid 1 BW?

De volgende bepalingen zijn hier van belang:

Artikel 3:200c BW:

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 toekenningprocedure, 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 het Land.

Artikel 3:200d lid 1 BW:

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

Artikel 3:200e BW:

1. Na toekenning aan het Land of de stichting ontwikkelt deze de onroerende zaak ten behoeve van de gebruikers, voor zover dit redelijk is.
2. Het Land of de stichting geeft de zaak, geheel of gedeeltelijk, na ontwikkeling uit aan de gebruikers in koop, huurkoop inbegrepen, erfpacht of ander beperkt recht, dan wel huur, afhankelijk van wat in het gegeven geval redelijk en mogelijk is. Bij de uitgifte kan de mogelijkheid van vervreemding of ingebruikgeving aan derden voor een bepaalde tijd worden beperkt.

Vragen:

- a. Is voldaan aan de voorwaarden voor toekenning aan het Land?
- b. Is het, voordat de grond wordt toegekend aan het Land, nodig dat de *gebruikers* door het Hof worden aangewezen? Of kan aan het Land worden overgelaten om later, ten tijde van de uitgifte als bedoeld in artikel 3:200e lid 2 BW, te bepalen of men al dan niet gebruiker is?
- c. Is het, voordat de grond wordt toegekend aan het Land, nodig dat het *infrastructuurplan* (wegen enz.) door het Hof wordt vastgesteld?
- d. Indien iemand géén gebruiker is als bedoeld in artikel 3:200b BW (hierboven onder 2 geciteerd), kan het Land dan toch aan deze persoon een perceel uitgeven (in erfpacht of huur) zonder dat deze persoon op de gewone wachtlijst komt te staan?