

Zaaknummer: EJ 76260 van 2015 en AR 66292 (eerder 65259) van 2013
Datum beschikking: 11 januari 2018

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURACAO

BESCHIKKING

betreffende het verzoek (mede) op grond van artikel 3:200a e.v. van het Burgerlijk Wetboek tot toekenning in eigendom van (een deel van) de onroerende zaak

NEW ORLEANS

gelegen te Zuid Abrahamsz, Curaçao, omschreven in meetbrief 234 van 1977, welk stuk grond deel uitmaakt van een groter perceel omschreven in meetbrief 147/1977, groot 9.970 m², dat volgens de Openbare Registers in ieder geval sinds 1894 ten name staat van Henri MADURO, ook bekend als Henri MARTIS MADURO, geboren te Curaçao op 30 juli 1855 en overleden te Curaçao op 8 februari 1938.

in de zaak met nummer EJ 76260/2015 van:

1. Marlene Mercera DONGO-LOURENS,
als rechtsopvolgster van Elvio Henrique DONGO,
2. Filomena Geronima PETRONA-DONGO,
beiden wonend te Curaçao,
verzoeksters,
gemachtigde: mr. E. Kleist,

met als in het geding verschenen belanghebbenden:

Het LAND CURACAO,
zetelend te Curaçao,
gemachtigde mr. D. Lunenburg,
FUNDASHON KAS POPULAR,
gevestigd te Curaçao,
vertegenwoordigd door mr. J. de Wind,
Maria Gorete Andrade MADALENA VIEIRA PITA,
wonend te Curacao,
procederend in persoon.

alsmede

in de zaak met nummer AR 66292 (eerder 65259) van 2013 van:

Marlene Mercera DONGO-LOURENS,
als rechtsopvolgster van Elvio Henrique DONGO,
wonend te Curacao,
verzoekster,
procederend in persoon.

1. Het verdere verloop van de procedures

1.1 De bij de beschikking van 13 februari 2017 bepaalde bezichtiging van New Orleans heeft op 1 maart 2017 plaatsgevonden. Daarvan is proces-verbaal opgemaakt.

1.2 Oorspronkelijk verzoeker Elvio Henrique Dongo is op 30 april 2017 overleden. Zijn weduwe heeft het geding in beide zaken als zijn rechtsopvolgster voortgezet.

1.3 Op 21 augustus 2017 hebben de gemachtigden van verzoeksters, het Land en FKP ieder een akte genomen. Op 16 november 2017 zijn namens verzoeksters en het Land nog antwoordaktes genomen.

2. De verdere beoordeling

De zaak met nummer AR 66292/2013

2.1 In deze zaak is door de oorspronkelijk verzoeker verzocht hem en zijn broers en familie te erkennen als eigenaren van (een deel van) New Orleans, door erfopvolging dan wel door verkrijgende verjaring. Hetgeen daaraan ten grondslag is gelegd kan echter niet tot toewijzing leiden.

2.2 De erfopvolging wordt gebaseerd op afstamming van Seferita Juliana Dongo-Martina (de moeder van de oorspronkelijk verzoeker), maar zij is niet degene ten name van wie New Orleans staat. Dat Seferita Dongo als rechtsverkrijgende staat vermeld in een (niet-toegepaste) meetbrief, legt in dit verband geen gewicht in de schaal. Dat de grootmoeder van vaderszijde van de oorspronkelijk verzoeker mogelijk een van de nazaten van Henry Maduro was (of van Jacobus Maduro, zie de als productie 8 overgelegde brief van notaris Kleinmoedig), maakt niet dat de oorspronkelijk verzoeker of diens ouders als (enig) eigenaar door erfopvolging hebben te gelden.

2.3 Van verkrijgende verjaring door Seferita Dongo of een andere rechtsvoorganger van verzoekster kan evenmin sprake zijn, nu hetgeen ter onderbouwing van he beroep op verjaring niet kan leiden tot de conclusie dat sprake is van het vereiste bezit in de zin van art. 3:107 e.v. BW.

2.4 Reeds op grond van het voorgaande kan de vordering in de eerste zaak niet slagen. De vordering zal bij het later te wijzen eindvonnis worden afgewezen.

De zaak met nummer EJ 76260/2015

2.5 In de zaak met nummer EJ 76260/2015 verzoeken verzoeksters New Orleans aan de gebruikers, onder wie verzoeksters zelf, in eigendom toe te kennen op grond van artikel 3:200a e.v. BW. Blijkens hun verklaring bij de mondelinge behandeling en in hun aktes willen zij hetgeen aan hen wordt toegekend verkopen, zoals dat ook al is gebeurd met het door mevrouw Maria Gorete Andrade MADALENA VIEIRA PITA bebouwde kavel.

New Orleans

2.6 Het verzoek van verzoeksters richt zich op de grond opgemeten in meetbrief 234/1977, groot 4.390 m². Bij verzoeken om toepassing van de regeling van art. 3:200a BW dient het echter te gaan om de gehele onverdeelde onroerende zaak. Dat is in dit geval het gehele terrein dat ten name staat van Henri MADURO, ook bekend als Henri MARTIS MADURO. Het ten name van Henri Maduro staande terrein is opgemeten bij meetbrief 147/1977 en is 9.970 m² groot. In deze zaak dient over dat gehele terrein - dat door het Gerecht New Orleans zal worden genoemd - te worden beslist.

Nalatenschap Henry Maduro

2.7 Henri Maduro, ook bekend als Henri Martis Maduro, is geboren te Curaçao op 30 juli 1855 en overleden te Curaçao op 8 februari 1938. Volgens de hiervoor genoemde brief van notaris Kleinmoedig heeft hij New Orleans door koop in eigendom verkregen in 1894. Over de nakomelingen van Henri Maduro bestaat geen duidelijkheid. In de brief van mr. Kleinmoedig wordt vermeld dat uit gegevens van het Centraal Historisch archief is gebleken dat Henri Maduro twee kinderen had uit zijn eerste huwelijk (Antonio en Mauricio) en er ook een document is waarin (met een stippellijn) een verband wordt gelegd tussen Henri Maduro en Bitoria Maduro (“alsof zij dochter is van erflater”). Als dit laatste juist is, zou Henri Maduro een betovergrootvader zijn van de oorspronkelijk verzoeker Elvio en zijn broers Elsio, Wilfred en Edwin Dongo. De brief van mr. Kleinmoedig maakt echter ook melding van een stuk waaruit lijkt te volgen dat ene Jacobus Maduro de vader van Bitoria Maduro was. Wat de relatie tussen Henri en Jacobus was, is niet gebleken.

2.8 Gelet op de voorgaande is aannemelijk dat niet alle deelgenoten in de nalatenschap van Henri Maduro kunnen worden opgespoord. New Orleans is dan ook een langdurig onverdeeld gebleven boedel in de zin van art. 3:200a BW.

Gebruikers

2.9 Verzoeksters en mevrouw Madalena Vieira Pita kunnen, gelet op hetgeen in de beschikking van 13 februari 2017 is overwogen, naar het zich laat aanzien worden aangemerkt als gebruikers in de zin van art. 3:200b lid 3 BW.

2.10 Mogelijk zouden ook als gebruiker kunnen worden aangemerkt (de erfgenamen van) Elsio Dongo en Edwin Dongo, de andere broers van de oorspronkelijk verzoeker. Zij zijn echter nog niet in het geding verschenen. Mede met het oog op art. 3:200f lid 5 BW (de oproeping van belanghebbenden kan ook door andere doelmatige middelen geschieden), zal het Gerecht verzoeksters in de gelegenheid stellen (de erfgenamen van) Elsio en Edwin per brief, e-mail of via de sociale media in kennis te stellen van deze procedure en mee te delen dat zij zich via nilusca.martines@caribjustitia.org bij de griffier kunnen aanmelden. Verzoeksters dienen bij akte kopieën van hun oproepen over te leggen.

2.11 Ook de verhuurder(s) van de twee aan de westelijke kant van New Orleans gesitueerde woningen (Zuid Abrahamsz 33 en de naastgelegen woning) zouden mogelijk als gebruiker kunnen worden aangemerkt. Onbekend is echter wie zij zijn. Een afschrift van deze beschikking zal door de griffier ten behoeve van de verhuurder(s) naar voormeld adres worden gestuurd.

Toekenning en uitgifte

2.12 New Orleans leent zich niet voor toekenning aan de in dit geding aan te wijzen gebruikers. Voorwaarde voor toekenning is dat een aanvaardbaar voorstel voor ontwikkeling wordt gedaan en dat zekerheid wordt gesteld voor de kosten. Een dergelijk voorstel is niet gedaan en er zijn geen aanwijzingen dat verzoeksters in staat zijn een dergelijk omvangrijk werk op zich te nemen en te financieren. Daarbij komt dat verzoeksters New Orleans niet bewonen of anderszins feitelijk gebruiken.

2.13 Op grond van art. 3:200d lid 1 kan, indien toekenning aan de gebruikers niet mogelijk is, toekenning plaatsvinden aan het Land, een stichting of een woningbouwcorporatie.

2.14 FKP heeft de wens uitgesproken New Orleans te ontwikkelen. Het Land eveneens.

2.15 In deze oude boedel-zaken is nog geen ervaring opgedaan met ontwikkeling door het Land of FKP. Wel heeft het Land in een aantal zaken al indelingsplannen gemaakt (Vetter, Rancho) en is het Land daarmee in een aantal andere zaken bezig (o.a. Vrij Sint Michiel, Noorwegen/Savaan Juan Antonie). Door FKP zijn in oude boedel-zaken nog geen ontwikkelingsplannen gemaakt. Het Gerecht zal FKP in de gelegenheid stellen in de onderhavige zaak een plan van ontwikkeling op te stellen en bij akte onderbouwd uiteen te zetten binnen welke termijn zij (ook financieel) in staat is dit plan uit te voeren. Ingevolge art. 3:200c BW zal het Gerecht vervolgens het gevoelen van het Land inwinnen over het voorstel van FKP. In het voorstel zal FKP zoveel mogelijk dienen uit te gaan van het in stand laten van de huidige bebouwing. Het ligt in de rede dat FKP het Land zo mogelijk in een vroeg stadium bij haar plan betreft.

2.16 Volgens art. 3:200e BW moet het terrein na toekenning aan het Land, een stichting of een woningbouwcorporatie worden ontwikkeld ten behoeve van de gebruikers en aan hen worden uitgegeven, alles voor zover dat redelijk is.

2.17 In het geval van mevrouw Madalena Vieira Pita zal het door haar bebouwde kavel aan haar moeten worden uitgegeven.

2.18 Ten aanzien van verzoeksters komt het niet redelijk voor aan hen een kavel uit te geven, te meer nu zij niet voornemens zijn op New Orleans te gaan wonen. In hun geval zou een geldelijke vergoeding redelijk zijn, in de plaats van uitgifte van grond.

2.19 Benadrukt moet echter worden dat verzoeksters niet de eigenaren zijn van New Orleans en daarmee niet gelijk kunnen worden gesteld. Het is dan ook niet zo dat verzoeksters aanspraak kunnen maken op vergoeding van de waarde van New Orleans.

2.20 Voor het bepalen van een redelijke vergoeding verneemt het Gerecht graag van verzoeksters voor welke prijs mevrouw Madalena Vieira Pita destijds heeft gekocht. Ook verneemt het Gerecht graag van alle partijen of de "Richtlijnen voor Grondwaarden" van het Eilandgebied Curacao van 9 september 1997 nog gangbaar zijn. Een pagina daarvan is voor eenvoudige raadpleging hier ingevoegd:

Richtlijnen voor grondwaarden / canon / huur 9 september 1997

	Waarde per m ²	Canon per m ²
2^e District		
Koraalspecht t/m Oostpunt		
Zone 17 t/m 43		
57 t/m 59		
61 t/m 65		
Buitenplan		
Onverharde weg	15,--	0,90
	20,--	1,20
	25,--	1,50
Verharde weg	20,--	1,20
	25,--	1,50
	30,--	1,80
Binnen een goedgekeurd plan of overig		
Onverharde weg	20,--	1,20
	25,--	1,50
	30,--	1,80
Verharde weg	25,--	1,50
	30,--	1,80
	35,--	2,10

1^e District of stadsdistrict
 Punda t/m Koraal Specht } De grondwaarden zijn conform
 Otrabanda t/m Cas Chiquito } de waarden van het 2^e district
 Zone 44 t/m 56
 Zone 60

De waarde is afhankelijk van de ligging
 van het terrein en stijgt telkens met f. 5,- per m².

 D.A.W. Panjab

Vervolg

2.21 Partijen zullen een akte kunnen nemen en zullen vervolgens op elkaars aktes kunnen reageren. Daarna zal verder worden beslist.

3. Beslissing

Het Gerecht:

in de zaak met nummer AR 66292/2013

3.1 houdt de beslissing aan;

in de zaak met nummer EJ 76260/2015

3.2 verwijst de zaak naar de EJ-rolzitting van donderdag 26 april 2018 voor akte uitlating als bedoeld onder 2.10 zijdens verzoekster, als bedoeld onder 2.15 zijdens FKP, en als bedoeld onder 2.20 zijdens alle partijen;

3.3 bepaalt dat partijen op een door de rolrechter vast te stellen datum bij antwoordakte op elkaars aktes zullen kunnen reageren;

3.4 draagt de griffier op een afschrift van deze beschikking ten behoeve van de verhuurder(s) te sturen naar Zuid Abrahamsz 33;

3.5 houdt iedere verdere beslissing aan.

Aldus gegeven te Curaçao op 11 januari 2018 door mr. P.E. de Kort, rechter in het Gerecht in eerste aanleg van Curaçao.