

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURACAO

BESCHIKKING

betreffende het verzoek op grond van art. 3:200a BW terzake de gronden bekend als:

SAVAAN JUAN ANTONIE

en/of NOORWEGEN

te Curaçao,

ten westen van Juanota,

onder meer begrensds door de Cubaweg en de Grenadaweg,

oorspronkelijk groot ca. 15 hectare, omschreven in de rooibrief van 23 augustus 1830,

ten name van de erven J. MARTIN.

met als verzoeker:

HET LAND CURAÇAO,

waarvan de zetel is gevestigd te Curaçao,

gemachtigde: mr. D. Lunenburg.

en met diverse hierna te noemen belanghebbenden.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het procesverloop blijkt uit:

- de beschikking van 23 november 2015
- de beschikking van 23 december 2015
- de beschikking van 6 juli 2016
- de beschikking van 4 april 2017
- het proces-verbaal van de zitting van 7 juni 2017
- het proces-verbaal van de zitting en bezichtiging van 21 november 2017.

1.2. Deze stukken staan opgenomen op www.gemhofvanjustitie.org, onder Uitspraken / Onverdeelde boedels.

2. De verdere beoordeling

Het verzoek

2.1. Deze procedure is in 2014 gestart door Noraima Gregoria Nisia. Zij verzocht het Gerecht om op grond van de regeling van art. 3:200a en verder van het Burgerlijke Wetboek het door haar bewoonde perceel Cubaweg nst 111-B aan haar in eigendom toe te kennen.

2.2. Het Gerecht heeft geoordeeld dat bij een verzoek op basis van art. 3:200a BW moet worden beslist over de gehele onverdeelde boedelgrond en dat het door Nisia bewoonde perceel niet kon worden afgezonderd. Ook is beslist dat de belanghebbenden bij het hele terrein moeten worden opgeroepen.

2.3. Nisia heeft vervolgens te kennen gegeven de procedure niet te kunnen voortzetten. Daarop heeft het Land, dat ingevolge art 3:200f lid 1 BW in dit soort zaken als belanghebbende is aan te merken, het verzoek overgenomen.

2.4. Het Land heeft aan het Gerecht verzocht het terrein op grond van art. 3: 200e BW in eigendom aan het Land toe te kennen. Het Land wil het terrein conform de wettelijke regeling ten behoeve van de gebruikers ontwikkelen en aan hen in huur, huurkoop, erfpacht of eigendom uitgeven.

De wettelijke regeling van art. 3:200a e.v. BW

2.5. Het Land wenst toepassing van de op 1 april 2007 in werking getreden wettelijke regeling inzake langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen (artikel 3:200a t/m 200h BW). Met deze wettelijke regeling is beoogd een oplossing mogelijk te maken voor het hier te lande bekende probleem van langdurig onverdeeld gebleven boedels. Daarbij gaat het om grond die vele generaties terug eigendom was van een bepaald persoon, maar sindsdien nooit is verdeeld onder de erfgenamen en andere gerechtigden. Vaak is ondoenlijk geworden om alle deelgenoten te traceren en om ieders rechten vast te stellen. Dat komt niet alleen door het grote aantal (mogelijke) deelgenoten - vaak vele honderden - maar soms ook door het ontbreken van geslachtsnamen in het verleden en het ontbreken in het verleden van een behoorlijke registratie van gegevens betreffende de burgerlijke stand, testamenten en huwelijksgoederenregimes.

2.6. Aan dergelijke onverdeelde *tera di famia* zijn de nodige eigenaardigheden verbonden, alle 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) en worden geen bouwvergunningen aangevraagd of verleend. Bij gebreke van eigendom/erfpacht kan geen hypotheek worden gevestigd, is verkoop en overdracht juridisch onmogelijk en kunnen ouders het door hen bewoonde perceel niet nalaten aan hun kinderen.

2.7. De wettelijke regeling van art. 3:200a e.v. BW biedt de mogelijkheid dat de rechter de grond of delen daarvan in eigendom toekent aan de *gebruikers* van de grond. Volgens art. 3:200b BW worden onder gebruikers verstaan personen die rechtmatig in Curaçao verblijven en de zaak ten minste tien jaren in gebruik hebben. De rechter kan een kortere termijn aanhouden. Ook personen ten aanzien van wie aanwijzingen bestaan dat zij deelgenoten zijn, kunnen als gebruiker worden aangemerkt, 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.

2.8. Ingevolge art. 3:200c BW geldt als voorwaarde voor toekenning aan de gebruikers dat een aanvaardbaar voorstel is gedaan tot *ontwikkeling* van de zaak. Indien toekenning aan de gebruikers niet mogelijk is, kan toekenning plaatsvinden aan het Land of aan een stichting, die dan vervolgens (na ontwikkeling) die uitgifte van de grond aan de gebruikers op zich nemen, alles voor zover dat redelijk is.

Oorspronkelijk eigenaar

2.12. Volgens de rooibrief uit 1830 staat het terrein op naam van “de erven J. Martin”. De geboorte- en sterfdatum van J. Martin zijn onbekend, maar uit het jaar van de rooibrief valt af te leiden dat J. Martin minstens twee eeuwen terug leefde.

2.13. Het Gerecht vermoedt dat J. Martin (een naast familielid van) Jan Hendrik Martin is, die wordt genoemd in het artikel van toenmalig notaris mr. E.C. Henriquez *Familiegronden (tera di famia) en oude fideïcommissen (filocommis) op het eiland Curaçao*, opgenomen in het boek *Honderd jaar codificatie in de Nederlandse Antillen (1969)*. In dat artikel (pagina 86-89) gaat het over de familiegrond Noorwegen, omschreven in een rooibrief van 19 augustus 1887 opgemaakt ten behoeve van de erfgenamen van Jan Hendrik Martin, en over de aanspraak die in 1948 op dat terrein werd gemaakt door onder meer ene Gustavo Apolonio Bak. Volgens dat artikel is Noorwegen in 1950 op een veiling gekocht door 18 kopers, onder wie G.A. Bak. De naam Bak komt terug onder de in deze zaak verschenen belanghebbenden.

2.14. Over eventuele afstammelingen van J. Martin is in deze procedure nog niets gebleken.

2.15. In de overgelegde stukken van het kadaster wordt de oorspronkelijk eigenaar ook aangeduid als “J. Martina”. Namens Nisia is naar die naam - Martina in plaats van Martin - vruchteloos navraag gedaan bij het Bevolkingsregister en het Nationaal Archief. Wellicht kan nadere navraag - maar nu naar de naam J. Martin en/of Jan Hendrik Martin - wel iets opleveren. Het Gerecht verzoekt het Land (als verzoeker) daartoe een poging te wagen.

Savaan Juan Antonie en/of Noorwegen is een langdurig onverdeeld gebleven boedel

2.16. Gelet op het feit dat het terrein al twee eeuwen onverdeeld is en bij gebreke van afstammingsgegevens, moet Savaan Juan Antonie en/of Noorwegen als een langdurig onverdeeld gebleven boedel in de zin van art. 3:200a BW worden aangemerkt.

Mogelijk belanghebbenden

2.17. De volgende personen hebben zich tot dusver in deze zaak als belanghebbende aangemeld:

Naam + ID	Adres	Maakt aanspraak op	Aanspraak gebaseerd op	Aanspraak onderbouwd met
vertegenwoordigd door mrs. S.A. Hortencia en S. Anthonio:				
NISIA, Noraima Gregoria 1980.03.25.01	Cubaweg z/n nst 111	Cubaweg z/n nst 111	Bewoning sinds 2003; Bouw huis; Familieband	Uittreksel Kranshi; Bouwvergunning 2006; Meetbrief 2013

Naam + ID	Adres	Maakt aanspraak op	Aanspraak gebaseerd op	Aanspraak onderbouwd met
indieners van een “ Formulario pa usarionan”, procederend in persoon:				
OBISPO Siegfried Agape 1954.02.15.04.	Cubaweg 101	Cubaweg 101 en verzoekt 4 kavels voor zijn kinderen	Mi ta biba ei for di mi nasementu.	Uittreksel Kranshi;
MARIA Jose Evaristo Luciano 1936.08.25.01.	Cubaweg 109	Cubaweg 109	Mi ta bibá ei pa 43 aña. Ku mi 7 aña mi a bin kompañá mi tanta Piernella Epiphania Cathalina, nase 5 januari 1894, paso e no tabatin yu.	Uittreksel Kranshi, vestiging in 1986 te Cubaweg z/n nst 109; Akte Kranshi over- lijden tante; Aanvraagformulier Domeinbeheer.
OBISPO Gerald Flaviano 1964.02.18.04.	Cubaweg 101 D	Cubaweg 101 D	Mi ta biba ei 15 aña. Mi wela tabata usa e tereno. Despues ku e la fayese mi traha mi kas riba un pida di e tereno.	Uittreksel Kranshi, datum vestiging februari 2014?
OBISPO Maria Antonia 1930.12.14.02	Barbadosweg 19	????	Mi tin kas riba e te- reno pero otro hende ta biba aden. Mi tin 4 yu ku tin kas riba e tereno.	
EVERS Rudolf Eugenio 1973.04.22.02.	Piscaderaweg 189; Woonde voor vertrek naar NL te Noor- wegen 5	????	Mi tin un kas para bashi riba e tereno. Dor ku ora mi a yega for di Hulanda e kas no tabata adekua pa mi por biba aden, mi no ta den e kas.	
ANSANO Sigmund Feliciano 1967.06.09.03.	Cubaweg 111	Cubaweg 111	Mi tin 28 aña biba den e kas.	Uittreksel Kranshi, datum vestiging 12 april 1989
OBISPO Ronald Nicolaas 1955.12.06.05.	Cubaweg 101	Cubaweg 101	Mi ta biba ei pa 20 aña. Mi wela tabata usa e tereno. Despues ku mi wela a fayese mi a traha mi kas riba un pida di e tereno	Uittreksel Kranshi, adres Cubaweg z/n nst 101.

Naam + ID	Adres	Maakt aanspraak op	Aanspraak gebaseerd op	Aanspraak onderbouwd met
GHOERAHOE Abdoelak 1962.01.17.16.	Cubaweg 111 C	Cubaweg 111 C	Mijn vrouw Pearl Jokhu en ik wonen hier al 23 jaar. Een oude vrouw, Melda Pierre, woonde hier in een huisje. Ze was ziek en wij verzorgden haar. Zij heeft ons het huis en het terrein toegezegd. Zij op haar beurt mocht het terrein van de eigenaar gebruiken en erop bouwen. Melda Pierre is in 1999 overleden. Wij zijn in het huis gebleven en hebben een paar kamers en een balkon bijgebouwd.	Uittreksel Kranshi, datum vestiging 7 april 2010.
MARIA Ingrid Mariana 1951.06.03.08.	Cubaweg 111 B	Cubaweg 111 B	Mi ta biba pa 36 año kaba aki. Mi a haña e kas dor di nietu di mi wela	Uittreksel Kranshi, datum vestiging 4 november 1981.
OBISPO Romaldo	Cubaweg 101	Cubaweg 101	Mi mama su kas tabata Juanota 15 i despues e adres einan a bira Cubaweg 101	
overige mogelijk belanghebbenden, procederend in persoon:				
BAK Michael Aquiles Fidencio	Hispañolaweg 27		Volgens het uittreksel uit het Hypotheekregister staat het onderwerpelijke landgoed op naam van mijn groot(vader). Mijn vader Jorge Adalberto Bak is eigenaar van een groot gedeelte van landgoed Noorwegen.	<i>(Geen reactie op brief Gerecht van 12 juli 2017; gaat vermoedelijk over een ander terrein. Zal zonder tegenbericht in het vervolg van de procedure niet langer als belanghebbende worden aangemerkt)</i>
JAMANIKA Aquiles Thomas	Cubaweg 109		aanwezig ter zitting	
BAK Mildo Sisinio	Gonaveweg 54	Gonaveweg 54	aanwezig ter zitting; verjaring	Kadaster: inschrijving Akte Verjaring 16 december 2003, ten name van F.P. Bak-Valerius, 1940.04.0202

	Naam + ID	Adres	Maakt aanspraak op	Aanspraak gebaseerd op	Aanspraak onderbouwd met
	WERNET Marvis Fransisca en Roland Fransisca	Gonaveweg 52	???	aanwezig ter zitting; (standpunt onduidelijk) stukken Land: perceel staat na koop en levering op naam van Ruthmilda Inocensia WERNET 1960.07.28.02)	stukken Land: (Kadaster: inzage tenaamstelling + leveringsakte 3 december 2008.)
	MORETA PEREZ, Virginia	Cubaweg 111	???	aanwezig ter zitting	

2.18. Partijen wordt verzocht om eventuele bewoners die niet in bovenstaande lijst staan opgenomen attent te maken op deze procedure en op de mogelijkheid zich alsnog bij de griffier aan te melden door middel van een brief (nilusca.martines@caribjustitia.org). Hoe eerder belanghebbenden zich in de zaak melden, hoe minder vertraging hun aanmelding meebrengt.

Gebruikers

2.19. De beoordeling van de vraag in hoeverre de in deze procedure verschenen belanghebbenden als *gebruikers* in de zin van art. 3:200b BW worden aangemerkt (zie hiervoor onder 2.7), zal worden aangehouden.

Aanwijzing gebruikers en uitgifte na ontwikkeling

2.20. Voor de goede orde benadrukt het Gerecht dat, in geval het terrein ter ontwikkeling aan het Land wordt toegekend, dat niet betekent dat de gebruikers geen aanspraken hebben op "hun" perceel. Integendeel. In deze procedure zullen de gebruikers zoveel mogelijk worden aangewezen en zoveel mogelijk voor een specifiek deel van het terrein.

2.21. Na ontwikkeling van het terrein zal het Land de kavels aan de door het Gerecht aangewezen gebruikers moeten uitgeven in eigendom, erfpacht of verhuur (artikel 3:200e lid 2 BW), waarbij het Land in beginsel de voorkeur van de betreffende gebruiker zal moeten volgen. Het resultaat zal dan zijn dat de gebruiker - anders dan nu het geval is - een exclusief recht heeft met betrekking tot de betreffende kavel.

Vervolg

2.22. Alle partijen zullen schriftelijk - bij akte - kunnen reageren op hetgeen in deze beschikking is overwogen. Zij kunnen dan ook de hierboven in het schema opgenomen gegevens aanvullen.

2.23. Het Land heeft op de zitting van 7 juni 2017 een eerste schets voor een indelingsplan overgelegd. Het Land zal alvast worden verzocht om een wat definitiever indelingsplan op te stellen, zoals het Land dat ook in andere zaken over oude onverdeelde boedels heeft gedaan.

Het Land wordt verzocht daarbij zoveel mogelijk rekening te houden met de bestaande bebouwing en de bestaande situatie. Het gaat daarbij (vooral nog) om de volgende werkzaamheden:

- a) karteren van alle bouwwerken (inmeten en vastleggen op kaart) en hun ontsluiting op de openbare weg (inclusief het nagaan van de functie, is de woning afgebouwd of niet, is de woning bewoond);
- b) identificeren in het veld van alle toegepaste dan wel opgemaakte meetbrieven en bestaande erfscheidingen;
- c) intekenen van alle bestaande aansluitingen van water, elektra en straatverlichting;
- d) projecteren van adequate wegtracés, doen van calculaties, *met aanduiding van welke aanpassingen eventueel nodig zijn van hetzij de bestaande tracés, hetzij percelen/meetbrieven of bouwwerken*;
- e) berekenen van de afwatering en projecteren van adequate voorzieningen voor de afwatering in het gebied, *idem*;
- f) inmeten van adequate wegtracés en alle benodigde ontsluitingen van alle woningen, *idem*;
- g) overleggen met nutsbedrijven over de bestaande capaciteit en benodigde ruimte voor eventuele voorzieningen (trafodoos/huis etc.), nagaan van adequaatheid van deze voorzieningen, gelet op het aantal huidige bewoners (distributieleidingen, capaciteit etc.), *idem*;
- h) inventariseren voor welke bouwwerken bouwvergunning is verleend en voor welke niet;
- i) inventariseren straatnamen, huisnummering en namen van alle bewoners (ook van verhuurders en huurders);
- j) aanwijzen van de grenzen van het terrein waarop het onderhavige verzoek betrekking heeft ten opzichte van het omliggende terrein.

Het Land zal in haar akte kunnen medelen binnen welke termijn een indelingsplan zal kunnen worden overgelegd.

2.24. Nadat partijen hun aktes hebben genomen, zal worden beslist over het vervolg van de procedure.

3. Beslissing

Het Gerecht

3.1 verwijst de zaak naar de EJ-rolzitting van donderdag 8 februari 2018, 8.30 uur voor akte als bedoeld onder 2.22 zijdens alle partijen;

3.2 verzoekt het Land een indelingsplan op te stellen als bedoeld onder 2.23;

3.3 houdt iedere verdere beslissing aan.

Aldus gegeven te Curaçao op 21 december 2017 door mr. P.E. de Kort, rechter in het Gerecht in eerste aanleg van Curaçao, bijgestaan door mr. N. Martines, griffier.