

Zaaknummer: CUR201900809
Datum beschikking: 29 oktober 2021

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURACAO
BESCHIKKING

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

SPERANZA ARIBA
(West Chincho Grandi),

groot circa 2.5 ha, omschreven in rooibrief 17 van 22 juni 1860, gelegen aan de weg van Groot Sint Joris (West Chincho Grandi) ten oosten van Oude Water, thans begrensd door onder meer de Kaya Hose Liberia, Kaya Dionysius en Kaya Helios, ten name van Isidore Casper (of Caspar), ook genaamd I. Martis.

met als verzoekers:

1. **Mirva Ludgeria JULIANA-DAVIS,**
 2. **Efrén Franciscus JULIANA,**
 3. **Marylou Ludgeria JULIANA,**
 4. **Beatrix Isabel WINDSTER,**
 5. **Humphried Martin WINDSTER,**
 6. **Fayron Frank Efrén BONEVACIA,**
 7. **Chandarie Teresa Isabel CICILIA,**
 8. **Jason Lucien HERSISIA,**
- gemachtigde: mr. L.L.A. Davelaar-Franklin,

en als belanghebbende

de openbare rechtspersoon
HET LAND CURAÇAO,
waarvan de zetel is gevestigd te Curaçao,
gemachtigde: mr. H.M. van Rossum,

en

ANDERE BELANGHEBBENDEN,
al dan niet verschenen, aan wie een openbare oproeping is gedaan en die van de processtukken kunnen kennisnemen via de website van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie (www.gemhofvanjustitie.org/uitspraken/onverdeelde-boedels).

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verdere procesverloop blijkt uit:

- de beschikking van 3 mei 2019;
- de beschikking van 11 maart 2020;
- de akte van het Land van 11 juni 2020;
- de gewijzigde akte van het Land van 11 juni 2020;
- de beschikking van 3 mei 2021;

Zaaknummer: CUR201900809
Datum beschikking: 29 oktober 2021

- de akte van het Land van 10 juni 2021.

1.2. Voornoemde beschikkingen en de overige beschikkingen staan opgenomen op www.gemhofvanjustitie.org, onder Uitspraken / Oude boedels.

1.3. Uitspraak is bepaald op heden.

2. Het verzoek

2.1. De verzoekers bewonen ieder één van de woningen op het terrein bekend als Speranza Ariba, West Chincho Grandi of hebben ieder één van deze woningen bewoond. Het verzoek strekt ertoe om verzoekers als gebruikers van de onroerende zaak Speranza Ariba aan te merken en om hen in de gelegenheid te stellen om het stuk grond waarop zij aanspraak maken in eigendom of als erfpachtgrond of huurgrond te krijgen.

3. De beoordeling

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

3.1. De verzoekers wensen 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 honderden - maar soms ook door het ontbreken van geslachtsnamen in het verleden van een behoorlijke registratie van gegevens betreffende de burgerlijke stand, testamenten en huwelijksgoederenregimes.

3.2. Aan dergelijke onverdeelde *tera di familia* 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.

3.3. De wettelijke regeling van artikel 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 artikel 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.

3.4. Ingevolge artikel 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

Zaaknummer: CUR201900809
Datum beschikking: 29 oktober 2021

stichting, die dan vervolgens (na ontwikkeling) die uitgifte van de grond aan de gebruikers op zich nemen, alles voor zover dat redelijk is.

Speranza Ariba

3.5. Het terrein (groot circa 2.5 ha) Speranza Ariba waar het hier om gaat staat ten name van Isidore Casper (of Caspar), ook genaamd I. Martis (hierna: Casper) en wordt in de openbare registers omschreven in rooibrief 17 van 22 juni 1860. Het terrein is gelegen aan de weg van Groot Sint Joris (West Chicho Grandi) ten oosten van Oude Water en wordt onder meer begrensd door de Kaya Hose Liberia, Kaya Dionysius en Kaya Helios. Het terrein is deels bebouwd met woningen. Verzoekers hebben de hiernavolgende luchtfoto overgelegd, met daarop genummerd 13 huizen die op Speranza Ariba staan, met vermelding van de namen van de bewoners.



3.6. Bij een verzoek om toekenning ingevolge artikel 3:200a BW dient het Gerecht te beslissen over de gehele zaak waaruit de gemeenschap bestaat. Dat is hier dus geheel Speranza Ariba, het gehele terrein dat op naam staat van Casper.

Oorspronkelijke eigenaar

3.7. Volgens de rooibrief uit 1860 staat het terrein op naam van Casper. De geboorte- en sterfdatum van Casper zijn weliswaar onbekend, maar uit het jaar van de rooibrief valt af te leiden dat Casper minstens twee eeuwen terug leefde.

Zaaknummer: CUR201900809
Datum beschikking: 29 oktober 2021

3.8. De verzoekers hebben gesteld dat zij afstammelingen van Casper zijn en/of dat zij te Speranza Ariba wonen of hebben gewoond.

3.9. Navraag door verzoekers naar de namen Isidore Casper (of Caspar) en/of I. Martis bij het Bevolkingsregister en het Nationaal Archief heeft verder geen voor deze zaak relevante informatie opgeleverd.

Speranza Ariba is een langdurig onverdeeld gebleven boedel

3.10. Gelet op het voorgaande en gelet op feit dat het terrein al twee eeuwen onverdeeld is, moet Speranza Ariba als een langdurig onverdeeld gebleven boedel in de zin van artikel 3:200a BW worden aangemerkt.

De gebruikers

3.11. De volgende personen wensen als gebruikers te worden aangemerkt:

Nummer huis op luchtfoto	Huidig adres	Persoon die aangemerkt wil worden als 'gebruiker' (plus ID-nummer)	Overwegingen
12	West Chinchó Grandi 134 A	Mirva Ludgeria Juliana-Davis 1953.03.27.06	Woont sinds haar geboorte op West Groot Chincho en is daarna getrouwd. Heeft daar samen met zijn echtgenoot een huis gebouwd. Na overlijden van haar man in 2013 heeft zij een periode in Nederland gewoond en woont sinds september 2016 weer in Curaçao. Zij heeft 16 jaren daar gewoond.
10	West Chinchó Grandi 134 A	Efrén Franciscus Juliana 1971.04.28.03	Hij is de zoon van mevrouw Mirva Ludgeria Juliana-Davis en woont sinds zijn geboorte te West Groot Chincho 134 A, heeft daar zijn huis gebouwd en woont daar samen met

Zaaknummer: CUR201900809
 Datum beschikking: 29 oktober 2021

			zijn echtgenote en kinderen.
11	West Chinchó Grandi 134 A	Marylou Ludgeria Juliana. Geboren in Curaçao op 26 februari 1973.	Zij is de dochter van Minerva Ludgeria Juliana-Davis. Zij is aldaar geboren en heeft daar tot 1990 gewoond. Zij heeft daar een huis gebouwd. Zij woont thans in Nederland en wil naar Curaçao remigreren.
8	West Chinchó Grandi 136	Beatrix Isabel Windster. Geboren in Curaçao op 24 juni 1966.	Zij is op West Groot Chinchó geboren en heeft aldaar gewoond bij haar ouders tot 2000, totaal 34 jaren. Zij heeft een fundering en opgetrokken muren zoals uit de foto blijkt. Zij woont thans in Nederland en wenst haar huis af te bouwen om erin te gaan wonen.
6	West Chinchó Grandi 136	Humphried Martin Windster 1969.11.03.01	Hij is in 1969 op West Groot Chinchó Grandi geboren. Hij heeft daar samen met zijn ouders gewoond en woont nog steeds aldaar. November dit jaar woont hij 52 jaren aldaar.
11	Langestraat 26, 1781 PM Den Helder, Nederland	Fayron Frank Efren Bonevacia NWB78RH23	Hij is de zoon van Marylou Ludgeria Juliana en heeft aldaar gewoond.
1	Florence Nightingalestraat 10,	Jasan Lucien Hersisia	Hij heeft vanaf zijn geboorte tot 1996, samen met zijn

Zaaknummer: CUR201900809

Datum beschikking: 29 oktober 2021

	2037 NB, Haarlem Nederland		ouders, te Speranza Ariba gewoond. Hij heeft aldaar een huis gebouwd en verhuurd. De huurovereenkomst voor West Groot St. Joris # 184 is overgelegd.
Geen huisnummer	Weto 350	Chandarie Teresa Isabel Cecilia RB 270916	Zij heeft vanaf 1984 tot en met 1994 te West Chincho Grandi 144 A gewoond.

Het indelingsplan

3.12. Het Land is bij beschikking van 11 maart 2020 verzocht om een indelingsplan te maken en om dit plan bij akte in het geding te brengen. Aan dit verzoek heeft het Land tot op heden niet voldaan. De inbreng van het Land is de laatste jaren niet alleen in deze zaak, maar ook in andere oude boedelzaken – Vrij St. Michiel, Jan Abel, Vader Sijntje, Tucacas, Gato en Wanota – achtergebleven. Gelet hierop en gelet op het belang van de vele honderden belanghebbenden bij een voortvarende en doelmatige afdoening heeft het Gerecht op 3 mei 2021 een beschikking gegeven. Het Land is daarbij verzocht om – voor zover hier van belang – de volgende vragen te beantwoorden.

- a) Wat is de reden dat er geen (ontwerpen voor) indelingsplannen meer worden gemaakt?
- b) Bestaat er concreet zicht op dat het Land in de zaken Vrij St. Michiel, Jan Abel, Vader Sijntje, Tucacas, Gato, Wanota en Speranza Ariba alsnog tot het vervaardigen van (ontwerpen voor) indelingsplannen overgaat, en zo ja, binnen welke termijn?
- c) Hoe ziet het Land zijn rol en taak bij de oplossing van problematische 'tera di famia' in het algemeen en bij de toepassing van de wettelijke regeling van artikel 3:200a Burgerlijk Wetboek in het bijzonder?

3.13. Het Land heeft op 10 juni 2021 akte genomen en heeft daarbij het volgende aangevoerd. Vanwege de financiële problemen waarmee het Land al jaren te kampen heeft, is een personeelsstop ingevoerd, waardoor thans sprake is van een structureel personeelstekort binnen de overheid. Dit met alle gevolgen van dien. Desondanks is door het Land (Ministerie VVRP) om op een effectievere wijze invulling te geven aan de rechtszaken met betrekking tot de 'oude onverdeelde boedels' een nieuwe Commissie Onverdeelde boedels benoemd. De commissie zal binnenkort starten met besprekingen over de aanpak van de oude boedels.

Het Land is zich er verder ervan bewust dat zij een actieve rol heeft bij de oplossing van problematische 'tera di famia'. Daarbij dient echter steeds weer rekening te worden gehouden met de beschikbare personele middelen, de financiële middelen en de al lopende

Zaaknummer: CUR201900809

Datum beschikking: 29 oktober 2021

planningscyclus van infrastructurele projecten. Met inachtneming van al het voorgaande, zal het Land waarschijnlijk pas begin 2022 de verzochte indelingsplannen kunnen opleveren.

3.14. Ter zitting heeft de gemachtigde van verzoekers aangevoerd dat in deze zaak al heel lang is geprocedeerd. Het Land heeft tot op heden, ondanks daartoe in de gelegenheid te zijn gesteld, geen akte indelingsplan ingediend. Gelet hierop en gelet op het feit dat de situatie te Speranza Ariba voldoende overzichtelijk is en er geen noemenswaardige ontwikkelingswerkzaamheden dienen te worden verricht – de meeste tuinen zijn voorzien van een omheining en er hoeft geen weg te worden aangelegd – stelt de gemachtigde voor om de eigendom van Speranza Ariba conform de huidige indeling rechtstreeks aan de bewoners toe te kennen. Verzoekers wensen in de gelegenheid te worden gesteld om op eigen kosten de meetbrieven conform de huidige terreinindeling te laten maken.

3.15. Beslist zal worden als hierna vermeld.

4. Beslissing

4.1. stelt verzoekers in de gelegenheid met betrekking tot de door hen gebruikte kavels meetbrieven op te laten maken conform de huidige terreinindeling;

4.2. verwijst de zaak naar de Oude-boedelrolzitting van 11 februari 2022 voor akte overlegging meetbrieven en situatieschets waarin de meetbrieven zijn ingetekend in het terrein;

4.3. houdt iedere verdere beslissing aan.

Aldus gegeven door mr. P.E. de Kort, rechter in het Gerecht in eerste aanleg van Curaçao, op 29 oktober 2021.

