

Burgerlijke zaken over 2015  
Zaaknummer: EJ 70675/2014  
Datum beschikking: 26 augustus 2015

## **GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURACAO**

### **BESCHIKKING**

in de zaak van:

**1. Clark Leo DE WINDT,**  
**2. Geraldine Marie HOLLANDER,**  
**3. Euclides Antonio PERIGAULT MONTE (jr.),**  
**4. Sheila Marie PRINCE,**  
**5. Julio Alfredo PRINCE,**  
verzoekers,  
wonende te Curaçao,  
gemachtigde: mr. R.E.F.A. Bijkerk,

betreffende hun verzoek op grond van artikel 3:200a e.v. van het Burgerlijk Wetboek tot toekenning in eigendom van de onroerende zaak

**HOOGSTRAAT 33-35 en 37 en  
WILLEMSTRAAT 4  
te Otrobanda, Curaçao**

ter grootte van 446 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als Stadsdistrict, 1-B-1444 met daarop drie woningen, zijnde een beschermd monument, welke onroerend zaak ten name staat van Mercedes Arsenia PRINCE, geboren te Curaçao op 2 juni 1895 en overleden te Curaçao op 8 mei 1979.

#### **1. Het verloop van de procedure**

Verzoekers hebben op 18 september 2014 ter griffie een verzoekschrift met bijlagen ingediend, gevolgd door aanvullende stukken.

Door de griffier zijn potentiële belanghebbenden opgeroepen tegen de zitting van 20 augustus 2015 door middel van publicatie in de Curaçaosche Courant, de Extra, de Amigoe en het Antilliaans Dagblad. Het Land Curaçao, de Stichting Monumentenfonds en de Stichting Monumentenzorg zijn per brief opgeroepen.

Ter griffie zijn geen verweerschriften binnengekomen.

De zaak is ter zitting van 20 augustus 2015 behandeld. Verzoeker sub 3 is verschenen met de gemachtigde van verzoekers. Namens het Land Curaçao is drs. M.J. Jonker van ROP verschenen, alsmede de advocaat mr. D. Lunenburg. Als belanghebbenden waren voorts aanwezig de heren M. Newton en R. Janzen van Stichting Monumentenfonds en de heer E. Hagedoorn, kandidaat-koper van de onroerende zaak.

Beschikking is bij vervroeging bepaald op heden.

## 2. Het verzoek

Het verzoek strekt ertoe dat bij beschikking, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, de onroerende zaak aan verzoekers in gemeenschappelijke eigendom wordt toegelikt, ieder voor een gelijk deel.

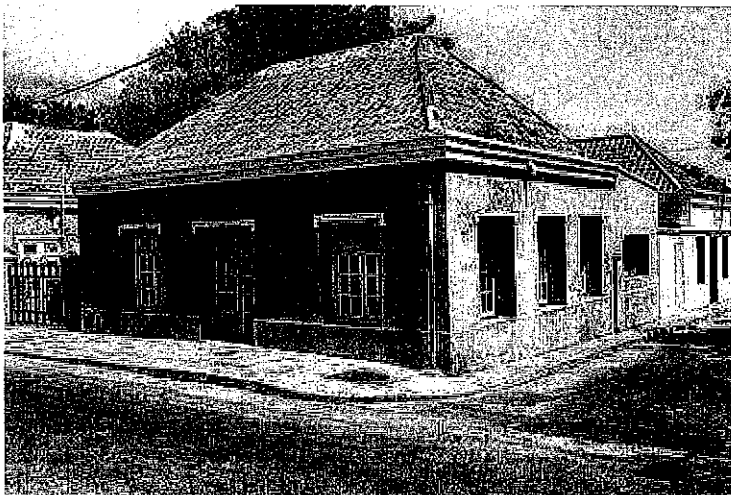
## 3. De beoordeling

### Algemeen

3.1 Verzoekers verlangen toepassing van de op 1 april 2007 in werking getreden wettelijke regeling inzake langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen (artikel 3:200a t/m 200h van het Burgerlijk Wetboek, welke regeling onder meer de mogelijkheid biedt dat bij zeer oude boedels, waarin door het tijdsverloop zeer vele (vaak deels niet meer te traceren) personen gerechtigd zijn, de rechter de onroerende zaak in eigendom toekent aan de gebruiker(s) van de onroerende zaak.

### Nalatenschap Mercedes Arsenia PRINCE

3.2 De onroerende zaak waarop het onderhavige verzoek betrekking heeft, staat in de openbare registers op naam van Mercedes Arsenia PRINCE, hierna: 'Mercedes Prince', en wordt daarin aangeduid als een perceel grond ter grootte van 446 m<sup>2</sup> met verdere aanhorigheden, kadastraal bekend als Stadsdistrict, 1-B-1444. Het betreft drie oude, kleine huizen op de hoek van de Hoogstraat en de Willemstraat in Otrobanda. Mercedes Prince heeft de onroerende zaak in 1967 verkregen bij akte van afgifte legaat. Tot haar overlijden heeft Mercedes Prince in een van de huizen gewoond. Een van de huizen wordt tot op heden bewoond door een hoogbejaarde huurster, mevrouw Evertsz. De drie woningen verkeren in slechte staat van onderhoud en zijn deels dichtgemetseld. De onroerende zaak is een beschermd monument ingevolge artikel 6 van de Monu-



menteneilandsverordening Curaçao en is te vinden op [www.curaçao monuments.org](http://www.curaçao monuments.org). De onderhandse verkoopwaarde is bij een waardebeoordeling uit december 2013 getaxeerd op NAF 200.000.

3.3 Blijkens de door verzoekers verschaft stamboomgegevens van de burgerlijke stand van Curaçao is Mercedes Prince geboren te Curaçao op 2 juni 1895 en overleden te Curaçao op 8 mei 1979. Zij was ongehuwd en had geen kinderen. Zij heeft niet bij testament over haar nalatenschap beschikt. Haar vader Leon Prince is overleden in 1899, haar moeder Requila Torres in 1954. Mercedes Prince had zes broers en één zus. In elk geval vijf van hen (Pedro, Raimunda, Angel, Miguel en Amador) waren reeds overleden toen Mercedes Prince overleed. Haar broers Vidal en Julio zijn in de jaren 30 van de vorige eeuw naar Puerto Rico respectievelijk Venezuela uitgeschreven. Van hen is niet bekend wanneer zij zijn overleden. Vidal had voor zover bekend drie kinderen. Van zijn zonen Gilberto (geboren in 1901) en Leon (geboren in 1911) - neven van Mercedes Prince - zijn ook volgens de stamboomgegevens geen verdere gegevens bekend. Datzelfde geldt voor dochter Elida van broer Pedro - dus een nicht van Mercedes Prince - die in 1951 is uitgeschreven naar Venezuela.

3.4 Uit de stamboomgegevens, het verzoekschrift, de bij het verzoekschrift gevoegde akkoordverklaringen en de toelichting namens verzoekers ter zitting, volgt dat thans achttien in leven zijnde (weduwes van) (achter)neven en (achter)nichten van Mercedes Prince bekend zijn, verdeeld over de vijf uit een oogpunt van erfopvolging relevante staken, te weten de staken van broers en zus Vidal, Pedro, Raimunda, Amador en Julio. Zij steunen allen het onderhavige verzoek. Het betreft:

Staak Vidal:

Lettice de Windt en Clark de Windt;

Staak Pedro:

Aída Hollander-Prince; Geraldine Hollander en John Hollander; Angel Prince, Cesar Prince, Michael Prince en Purcey Prince;

Staak Raimunda:

Euclides Perigault Monte jr.; Caresse Boskaljon en Raymond Boskaljon;

Staak Amador:

Vilma Martijn; Sheila Prince, Giovanni Prince en Zulaika Prince;

Staak Julio:

Carmen Prince en Julio Prince.

Aannemelijk is dat een deel van de deelgenoten, wellicht in Puerto Rico en Venezuela, niet kan worden getraceerd, in het bijzonder in de staken Vidal, Pedro en Julio.

3.5 Hoewel de nalatenschap van Mercedes Prince nog niet héél lang geleden is opgevallen - nog geen veertig jaar geleden - ziet het Gerecht aanleiding deze aan te merken als een langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap in de zin van art. 3:200a e.v. BW. Daarbij betreft het Gerecht de volgende bijzondere omstandigheden:

- i. Doordat Mercedes Prince geen kinderen had en haar ouders en (deels geëmigreerde) broers en zus reeds vooroverleden waren, had haar nalatenschap reeds bij het opvallen daarvan het karakter van een oude en complexe boedel;

- ii. Een aantal van de bekende deelgenoten is inmiddels op leeftijd (vier van hen zijn in de tachtig);
- iii. Alle bekende deelgenoten zijn het eens met het verzoek;
- iv. Aannemelijk is dat de overige deelgenoten, voor zover daarvan sprake is, niet te traceren zijn, onder meer wegens emigratie van eerdere generaties naar Puerto Rico en Venezuela;
- v. Niets wijst er op dat de eventuele overige deelgenoten ooit enige bemoeienis hebben gehad met de onroerende zaak;
- vi. Elk van de verzoekers heeft zich bereid verklaard met de overige deelgenoten binnen hun staak af te rekenen naar rato van ieders erfdeel;
- vii. Toepassing van de regeling van art. 200a BW biedt - anders dan bij een 'gewone' verdeling het geval is - een zekere waarborg voor voortvarende restauratie van de als monument aangemerkte woningen, welk (algemeen) belang ter zitting ook door het Land en de Stichting Monumentenfonds is benadrukt;
- viii. Het Land heeft geen bezwaar tegen inwilliging van het verzoek.

#### toekenning aan de gebruiker

3.6 Voorts moet worden vastgesteld of verzoekers hebben te gelden als gebruiker in de zin van artikel 3:200b BW. Blijkens lid 1 van dat artikel zijn "gebruiker" personen die de zaak tenminste tien jaren in gebruik hebben. Lid 3 bepaalt dat ook personen ten aanzien van wie aanwijzingen bestaan dat zij deelgenoten zijn kunnen worden aangemerkt als gebruiker, 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.

3.7 Verzoekers dienen te worden aangemerkt als gebruikers in de zin van artikel 3:200b lid 3 BW, zulks op grond van hun gebleken verwantschap met de oorspronkelijke eigenares en de bemoeienissen van in ieder geval verzoeker sub 3 en wijlen diens vader met (het beheer van) de woningen. Voorts betreft het Gerecht ook bij dit oordeel de brede steun die het initiatief van verzoekers blijkens de overgelegde verklaringen geniet onder de overige bekende familieleden/deelgenoten en de overige hiervoor onder 3.5 genoemde bijzondere omstandigheden van dit geval.

3.8 Voorwaarde voor toekenning in eigendom is, zoals artikel 3:200c BW bepaalt, dat de gebruikers "aanvaardbare voorstellen hebben gedaan tot ontwikkeling van de zaak, indien nodig". Artikel 3:200b BW bepaalt onder meer dat de rechter omtrent die voorstellen het gevoelen inwint van de overheid. Verzoekers hebben gesteld voornemens te zijn de onroerende zaak tegen de getaxeerde waarde (kosten koper) te verkopen aan Hagedoorn, die vervolgens in samenwerking met Stichting Monumentenfonds de woningen zal restaureren en geschikt maken voor bewoning (appartementen). Hagedoorn heeft dit ter zitting beaamd en heeft gezegd dat huurster mevrouw Evertsz aldaar zal mogen blijven wonen. Namens Stichting Monumentenfonds is bevestigd dat de plannen van Hagedoorn voor de restauratie serieus en concreet zijn en dat het vertrouwen bestaat dat Hagedoorn een en ander - net als eerder elders in Otrobanda - snel en goed zal aanpakken. Het Land heeft te kennen gegeven zich te kunnen vinden in de aldus door verzoekers voorgestane ontwikkeling van de onroerende zaak. Ook het Gerecht acht het plan aanvaardbaar.

3.9 Ingevolge art. 3:200b lid 4 BW kan de rechter bepalen dat in de procedure niet verschenen deelgenoten gedurende een bepaalde termijn aanspraak kunnen maken op een geldsom en wie daarvoor zekerheid stelt. Blijkens de bij het verzoekschrift gevoegde akkoordverklaringen stemmen de overige bekende deelgenoten in met toekenning van de onroerende zaak aan verzoekers, waarna binnen elke staak (zie hiervoor onder 3.4) onderling tot afrekening zal worden overgegaan conform ieders gerechtigdheid binnen die staak. Mede gelet daarop zal het Gerecht bepalen dat in die zin wordt afgewikkeld. Voor nadere zekerheidstelling ziet het Gerecht onvoldoende grond.

#### slotsom

3.10 Nu aan alle voor toekenning aan verzoekers door de wet gestelde eisen is voldaan, zal het Gerecht de onroerende zaak aan verzoekers in eigendom toekennen, met de bepalingen als hierna omschreven.

3.11 Gelet op het bepaalde in art. 3:200g BW ziet het Gerecht onvoldoende belang bij de verzochte uitvoerbaarverklaring bij voorraad van de beschikking. Dat onderdeel van het verzoek zal worden afgewezen.

### **4. Beslissing**

Het Gerecht:

4.1 kent de onroerende zaak, in de openbare registers omschreven als een ten name van Mercedes Arsenia PRINCE staand perceel grond gelegen in het stadsdistrict van Curaçao op "Otrabanda", bekend als

#### **HOOGSTRAAT 33-35 en 37 en WILLEMSTRAAT 4 te Otrabanda, Curaçao**

met verdere aanhorigheden en de daarbij behorende grond, groot 446 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als 1-B-1444 in eigendom toe aan verzoekers, ieder voor 1/5 onverdeeld aandeel;

4.2 bepaalt dat verzoekers gedurende een periode van drie jaren nadat de eigendom op hen is overgegaan door de inschrijving als bedoeld in artikel 200g lid 2 BW, de onroerende zaak niet kunnen overdragen, anders dan aan Hagedoorn (of een in overleg door verzoekers en de Stichting Monumentenfonds aan te wijzen (rechts)persoon) en met oplegging van de in overleg met de Stichting Monumentenfonds te formuleren verplichting aan de koper tot restauratie als hiervoor onder 3.8 bedoeld;

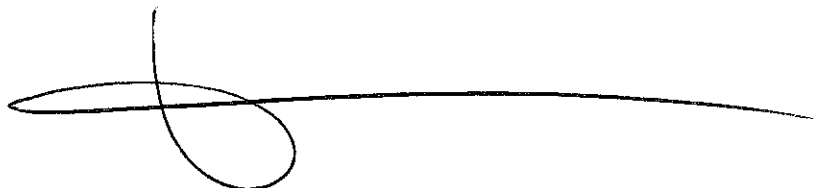
4.3 bepaalt dat ieder van verzoekers het aan hem of haar toekomende 1/5 deel van de opbrengst/waarde van de onroerende zaak (NAf 200.000 minus de in het kader van dit verzoek gemaakte kosten en achterstallige grond- en OZB-belasting) binnen de eigen staak onder de deelgenoten zal verdelen naar rato van ieders gerechtigdheid binnen die staak, waarbij geldt dat deze aanspraken van de overige deelgenoten, bekend of onbekend, op-

eisbaar worden op het tijdstip dat deze beschikking in kracht van gewijsde gaat en vervallen nadat vijf jaren nadien zijn verstreken;

4.4 bepaalt dat deze beschikking door toedoen van de griffier binnen twee weken na deze uitspraak openbaar bekend wordt gemaakt door publicatie in de Curacaosche Courant, de Extra en het Antilliaans Dagblad;

4.5 wijst af het meer of anders verzochte.

Aldus gegeven te Curaçao 26 augustus 2015 door mr. P.E. de Kort, rechter in voormeld Gerecht, bijgestaan door N.A. Martines, griffier.

Handwritten signature of N.A. Martines in cursive script.Handwritten signature of P.E. de Kort in cursive script, featuring a long horizontal stroke.