

**GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN DE NEDERLANDSE ANTILLEN,
ZITTINGSPLAATS CURAÇAO**

Beschikking

in de zaak van:

Hubertus Egbert HOOGENRAAD,
verzoeker,
wonende op Curaçao,
procederende in persoon.

1. Verloop van de procedure

Verzoeker heeft op 11 mei 2007 een verzoekschrift ingediend tot toekenning van (een gedeelte van) een onroerende zaak aan hem op grond van afdeling 4, titel 7 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek (BW) (langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen).

De behandeling van de zaak vond plaats op 6 september 2007, waarbij werd bepaald dat verzoeker nadere documenten diende te overleggen. Op 25 oktober 2007 heeft verzoeker de verzochte documenten overgelegd.

Uitspraak is bepaald op heden.

2. Vaststaande feiten

2.1.

Uit de bij het verzoekschrift gevoegde koopovereenkomst blijkt dat, voor zover relevant:

- verzoeker en zijn echtgenote Adriana Petronella HOOGENRAAD-PRONK ("kopers") op 15 december 1994 hebben gekocht van Leonardo Franklin FRAAI en Romualdo Ricardo FRAAI ("verkopers"), de rechten van de verkopers op de opstal gesticht op een perceel eigendomsgrond gelegen in het tweede district van Curaçao, plaatselijk bekend als St. Michiel Liber no. 45 met het daarop gebouwde ("het verkochte");
- het verkochte tot de nalatenschap zou behoren van Martinus Obispu FRAAI, die in algehele gemeenschap van goederen gehuwd was met Leocadia Alcantara NARCISO en uit wiens huwelijk verkopers zijn geboren;
- kopers zelf een huurcontract met de eigenaar moeten sluiten onder nader vast te stellen voorwaarden of het nodige zullen verrichten ten einde de eigendomsrechten op de onderliggende grond en omgeving te verkrijgen.

2.2.

De betreffende opstal met onderliggende grond is tot op heden bij verzoeker in gebruik en zal hierna worden aangeduid als "het door verzoeker bewoonde perceel".

2.3.

Volgens een aan verzoeker op 21 september 2007 afgegeven uittreksel uit het openbare register van het Kadaster is het door verzoeker bewoonde perceel gelegen op Curaçao, is het kadastraal bekend als Vrij St. Michiel, sectie A nummer 5040 en heeft het een grootte van 1520 m² en staat het op naam van de erven van Fabias LACROES c.s.

2.4.

Uit het zich het in dossier bevindende inzageformulier van het hypotheekkantoor blijkt dat er ten aanzien van het door beverzoeker bewoonde perceel geen aankomsttitel bekend is, dat het niet bezwaard is met een hypotheekrecht en vrij is van beslagen.

3. Beoordeling van het verzoek

Ontvankelijkheid

3.1.

Niet is gebleken dat de griffie een voorschot heeft bepaald zoals bedoeld in artikel 3:200f, lid 4 BW. Het voorschot dient ter dekking van de kosten van een openbare oproeping van andere belanghebbenden, waaronder de potentiële deelgenoten in de gemeenschap waartoe de onroerende zaak behoort en het Eilandgebied Curaçao, en die van een openbare bekendmaking van de eindbeschikking in deze. Het Gerecht zal het bedrag van het voorschot alsnog bepalen en verzoeker in de gelegenheid stellen het voorschot bij de griffie van dit Gerecht te storten. Het achterwege laten van de storting van het door het Gerecht bepaalde bedrag leidt tot de niet-ontvankelijkheid van verzoeker.

Materiële beoordeling

3.2.

Ten einde de problematiek van onverdeelde boedels cq gemeenschappen op te lossen, heeft de Nederlands-Antilliaanse wetgever een regeling opgenomen in afdeling 4 van titel 7 in boek 3 BW. Alvorens tot toekenning van de onroerende zaak over te kunnen gaan, zal het Gerecht oordelen of het onderhavige verzoek aan de materiele vereisten voldoet zoals genoemd in de wettelijke regeling waarop verzoeker een beroep doet.

3.3.

Uitgangspunt voor de toepassing van deze wettelijke regeling is dat de onverdeelde gemeenschap uit een onroerende zaak bestaat. Voorts moet aannemelijk zijn dat de deelgenoten niet meer kunnen worden opgespoord- hetgeen mede omvat het geval dat er wel personen zijn die beweren deelgenoot te zijn, maar die dat niet in voldoende

mate kunnen aantonen- of dat, aangenomen dat er wel deelgenoten kunnen worden opgespoord, de waarde van hun aandelen zeer gering is. Indien hieraan wordt voldaan, kan de rechter de onroerende zaak, of gedeelten ervan als zelfstandige zaken, in eigendom toekennen aan de gebruikers.

Omvang gemeenschap

3.4.

Verzoeker stelt dat het door hem bewoonde perceel als een onroerende zaak valt aan te merken die behoort tot een langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap. De koopovereenkomst bepaalt dat het verkochte tot de nalatenschap behoort van de ouders van de verkopers en dat de verkopers door erfopvolging tot die nalatenschap gerechtigd zijn geworden. Uit het uittreksel van het openbare register van het Kadaster en het inzageformulier van het hypotheekkantoor blijkt dat de grond waarop het verkochte opstal staat, niet op naam staat van de ouders van de verkopers Fraai-Narciso, maar op naam van de erven van Fabias LACROES c.s. en dat er geen aankomsttitel is. Bij deze stand van zaken concludeert het Gerecht dat de onroerende zaak deel uit maakt van de onverdeelde gemeenschap waartoe de erven van Fabias LACROES gerechtigd zijn. Niet is uitgesloten dat de verkopers tot deze erven behoren. Het Gerecht kan echter niet vaststellen of de gemeenschap enkel uit de onroerende zaak bestaat, of dat het door verzoeker bewoonde perceel deel vormt van een grotere onroerende zaak in Vrij St. Michiel die ook tot genoemde gemeenschap behoort. Deze vaststelling is van belang om de kring van potentiële deelgenoten te bepalen. De bij het verzoekschrift gevoegde situatieschets van de Dienst van het Kadaster en het afschrift met daarop vermeld "Vrij St. Michiel Afb. 8", geven geen uitsluitsel daarover.

3.5.

Aangezien het Gerecht bij een verzoek als het onderhavige dient te beslissen over de gehele onroerende zaak waaruit de gemeenschap bestaat, wordt verzoeker in de gelegenheid gesteld het Gerecht nadere informatie te verschaffen omtrent de eventuele tot de gemeenschap van de erven Lacroes behorende gronden in Vrij St. Michiel. Daartoe dient verzoeker uittreksel(s) van het openbare register van het Kadaster te overleggen en, voorzover van toepassing, een lijst van de huidige bewoners van die respectieve gronden en hun woonadressen. Nadat het Gerecht over deze informatie beschikt, zullen de huidige bewoners van die gronden worden opgeroepen ten einde te worden gehoord over het onderhavige verzoek.

Gebruikers

3.6.

Alvorens verzoeker als gebruiker in de zin van art. 3:200b, lid 1 BW te kunnen aanmerken, stelt het Gerecht hem in de gelegenheid om op de hierna genoemde terechtzitting een bewijs over te leggen waaruit blijkt dat hij rechtmatig op Curaçao verblijft. Daarnaast dient hij een uittreksel van het bevolkingsregister of een ander

document over te leggen waaruit blijkt vanaf welke datum hij zijn woonadres heeft op de onroerende zaak.

3.7.

De eventuele overige bewoners zullen, nadat zij daartoe zijn opgeroepen, in de gelegenheid worden gesteld het Gerecht informatie te verschaffen zoals bedoeld in artikel 3:200b BW.

Aanvaardbaar voorstel tot ontwikkeling

3.8.

De bedoeling van de wettelijke regeling waarop verzoeker zich beroept tot toekenning van de onroerende zaak, is de ordelijke oplossing van de problematiek van onverdeelde gemeenschappen. Voor zover de onverdeelde gemeenschap van Fabias Lacroes, naast het door verzoeker bewoonde perceel grond, meerdere gronden omvat, zullen die gronden in ontwikkeling dienen te komen. Ingevolge artikel 3:200c BW dienen de gebruikers gezamenlijk of afzonderlijk aanvaardbare voorstellen -die passen in het eilandelijke ontwikkelingsplan (EOP)-te doen tot ontwikkeling. Daarnaast dienen zij zekerheid te stellen voor de kosten verband houdende met de toekenningsprocedure, de inschrijving in de openbare registers, de kosten van een kadastraal metingstuk inbegrepen en de ontwikkeling van die gronden.

3.9.

Een voorstel zoals hiervoor genoemd ontbreekt nog. Het Gerecht zal verzoeker in de gelegenheid stellen een dergelijk voorstel, ook ten aanzien van de zekerheidstelling, voor te leggen, maar niet voordat verzoeker het Gerecht informeert hoeveel tijd hij en de eventueel andere gebruikers nodig denken te hebben om een dergelijk voorstel gereed te maken en of het haalbaar is een dergelijk voorstel afzonderlijk dan wel gezamenlijk voor te bereiden.

Oproepingen krachtens artikel 3:200f, lid 5 en 6 BW

3.10.

Aangezien nog geen openbare oproeping heeft plaatsgevonden van de potentiële deelgenoten van de onverdeelde gemeenschap, zoals bedoeld in artikel 3:200f, lid 5 BW, waartoe overigens de huidige bewoners van de gronden kunnen behoren, kan het Gerecht nog niet oordelen of het aannemelijk is dat de deelgenoten niet meer kunnen worden opgespoord of dat de waarde van hun respectieve aandelen zeer gering is. Nadat verzoeker het onder 3.1. bedoelde voorschot heeft gestort en uitsluitel is verkregen als bedoeld onder 3.4. laatste zin, zal het Gerecht de openbare oproeping van de potentiële deelgenoten en, voor zover nodig, de huidige bewoners van de gronden gelasten. De bewoners van wie hun woonadressen bekend zijn, zullen bij dienstbrief worden opgeroepen. Mogelijk zal voorts de oproeping door andere doelmatige middelen worden gelast.

3.11.

Krachtens artikel 3:200f, lid 6 BW dient het Eilandgebied Curaçao te worden opgeroepen ten einde gehoord te worden op dit verzoek. De oproeping is aangewezen, omdat met de oplossing van de onderhavige onverdeelde gemeenschap het algemeen belang gemoeid is. Nu het Eilandgebied Curaçao nog niet is geroepen, zal het Gerecht haar oproeping gelasten voor de hierna genoemde terechtzitting.

3.12.

Iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

4. Beslissing

Het Gerecht:

- **Bepaalt** het voorschot dat verzoeker bij de griffie van dit Gerecht dient te storten op het bedrag van NAF. 1.600,-, welk bedrag op uiterlijk **31 december 2007** voldaan dient te worden door middel van storting of overboeking op rekeningnummer 01.509.136301.01 bij Banco di Caribe ten name van de Griffier van het Hof van Justitie, onder vermelding van het registratienummer E.J. 250/2007 en met het verzoek een afschrift van het bewijs van storting of overmaking ter griffie in te dienen;
- **Bepaalt** dat verzoeker ter rolle van **24 januari 2008** om **14.00** uur een akte dient te nemen waarbij hij zich uitlaat zoals is aangegeven in rechtsoverwegingen 3.5., 3.6. en 3.9;
- **Gelast** de oproeping bij dienstbrief door de Griffier van het Eilandgebied Curaçao voor de hiervoor genoemde terechtzitting;
- **Houdt** iedere verdere beslissing aan.

Deze beschikking is gegeven door mr. M.T. Paulides en in aanwezigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 15 november 2007.

w.g. C.R. Cannister

w.g. M.T. Paulides

voor afschrift:

4 De griffier van het Gerecht in Eerste Aanleg van de Nederlandse Antillen, zittingsplaats Curacao,

