

Braam & Pols
Advocaten / Attorneys-at-law

Gemeenschappelijk Hof van Justitie
Zittingsplaats Curaçao
Zaaknummers:
GHIS 725422-H 23/18
CUR201400587- CUR2017H00221
Zitting d.d. 27 november 2018

PLEIDOOI

Inzake

1. Joseph Tyron Meyer;
2. Roland Adolf Meyer;
3. Stichting Behartiging Belangen Erven Constantin Clement Meyer;
4. Stichting Behartiging Belangen Erven Paulina Carolina Meyer;
5. Stichting behartiging Belangen Erven Jerome Martis Meyer;
6. Erven Eithel Willems (overleden);
Niet als geïntimeerde genoemd maar in prima wel partij;

Oorspronkelijk gedaagden,
thans appellanten en
geïntimeerden in eigen appel;
Gemachtigde: mr R.A.P.H. Pols

tegen

1. Anibel Maduro;
2. Elvia Peternella;
3. Ercala Maduro;
4. Mildred Meijer;
Gemachtigde: geen, althans Ercala Maduro;
Oorspronkelijk eisers, thans geïntimeerden en appellanten in eigen appel

Braam & Pols
Advocaten / Attorneys-at-law

en voorts tegen

5. Petronilia JULIANA-JANSEN.
6. Marelyne JULIANA.
7. Ludmila JULIANA
8. Gilbert JULIANA
9. Siegfried JULIANA
10. Joyceline JULIANA

Oorspronkelijk eisers, thans
geïntimeerden en appellanten in
eigen appel;

Alsmede tegen

11. Mr Chester Allan
Peterson, advocaat, namens de
onbekende nagelaten
betrekkingen;
oorspronkelijk gedaagde thans
geïntimeerde in beide appellen

En tegen:

Stichting behartiging
belangen erven Anna maria
Meijer,
zonder gemachtigde;

=====

Edelgrootachtbare President, Leden van het Hof:

Schrijfwijze

1. De oorspronkelijke schrijfwijze van de achternaam, zoals die uit het bevolkingsregister blijkt is "Meyer" met een Griekse ij. Verwezen zij naar de (concept-)verklaring van erfrecht van de boedelnotaris Mr Chatlein, zoals in eerste aanleg in het geding gebracht.

Voorgestane wijze van verdeling

2. Een verdeling door het Hof analoog aan de regeling van artikel 3:200a e.v. ligt in de rede. De vraag die daarbij gesteld moet worden is of de waarde van ieders aandeel werkelijk zeer gering is en of de titel dus

Braam & Pols
Advocaten / Attorneys-at-law

ook van toepassing is. Daartoe zullen enerzijds de waardering van de waarde van de gronden door het Hof moeten plaatsvinden aan de hand van de voorhanden zijnde gegevens zoals die in eerste aanleg in het geding zijn gebracht en anderzijds de breukdelen van de deelgenoten moeten worden vastgesteld. Per deelgerechtigde zou een bedrag van ca 7.000 van toepassing kunnen zijn. Of dit gering is, zal door het Hof moeten worden beslist. Daartoe stellen erven Meyer voor om in ieder geval de groep "Juliana-eisers" direct en zodra mogelijk uit te kopen en de zaak voort te zetten met de "Maduro-eisers".

3. Indien afdeling 4 van titel 7 van boek 3 BW toch geen toepassing kan vinden, zal verdeling door verkoop moeten plaatsvinden aan de Ontwikkelings- en exploitatievennootschap van erven Jan Meyer.
4. In eerste aanleg zijn de plannen voor de onderhavige verdeling uitgewerkt en in het geding gebracht.
5. Er is een verkaveling uitgewerkt met 643 kavels. Een van de op Curaçao werkzame grotere landmeetondernemingen (GEOPRO) heeft het verkavelingsplan ingetekend om vervolgens de kavels, wegen en afwateringskanalen etc. afzonderlijk in te tekenen, in te kunnen meten en te kunnen realiseren (tekening Stichting Erven Meyer, Zee en Landzicht Verkavelingsplan Zee en Landzicht tekening blad 5G1-5G3, datum 04-0702008). De bij de verkaveling horende kostenraming voor wat betreft de Landmeetwerkzaamheden, is in eerste aanleg in het geding gebracht, tezamen met de indelingstekening. De bij de verkaveling horende Cashflow-projectie is daarbij uitgewerkt en in het geding gebracht.
6. Een van de grote wegenbouwmaatschappijen, Curaçaose Wegenbouw Maatschappij, heeft de kosten doorgerekend van de ontwikkeling, welke doorrekening in het geding is gebracht. CWM was - en is nog steeds - bereid om de uitvoering van de verkaveling door asfaltering en aanleg van afwateringskanalen en de nutsvoorzieningen ter hand te nemen.
7. Voor de bepaling van de waarde heeft het GEA een taxatie bevolen, welke taxatie in het rapport d.d. 24

Braam & Pol's
Advocaten / Attorneys-at-law

juli 2008 is neergelegd. De waarde van de grond is getaxeerd op een meterprijs van Naf 7,50 per m². Het totaal benodigde bedrag voor verkrijging was 468.300 m² x NAF 7,50, resulterend in een somma van NAF 3.512.250,-, waarvoor financiering was gevonden.

8. Voor de bepaling van de omvang van ieders deelgenootschap - om aan ieder zijn deel uit te kunnen betalen en met name om eisers uit te kunnen kopen - was het wachten op de verklaring van erfrecht. Deze is uiteindelijk opgesteld en gereedgekomen, waarover hierna meer.
9. De opzet van dit ontwikkelingsplan was en is, dat de rechten van de bewoners worden gerespecteerd. Het aanbieden van de betreffende kavels tot aankoop in eigendom aan deze gebruikers vormt onderdeel van de ontwikkeling van de gronden.
10. Van belang daarbij is, om een voorstelling te krijgen van de omvang van het project, in relatie tot het geringe aantal feitelijk gebruikers. Van de 643 kavels zijn er slechts 30 kavels in particulier gebruik, dan wel ooit in particulier gebruik geweest, maar nu verlaten. Het grootste gedeelte van het terrein is volledig braakliggend en niet in persoonlijk gebruik. Een aantal opstallen staat leeg of is inmiddels weer tenietgegaan. Hier volgt een overzichtslijst:

Inventarisatie opstallen Plantage Zee en Landzicht erven Jan Meyer		
Nummer	Naam	Omschrijving
1a	Marcel Streedel	Leegstaand huisje
1b	Marcel Streedel	
1c	Marcel Streedel	Bouwval (voorheen paardenstal)
2	Elco Cannister	
3	Maria Meyer	
4	Shirley Tielen	
5	Alvaro Meyer	
6	Maria Meyer	
7	Plantagewoning	
8	Familie Cannister	
9	Gladijs Meyer	Bouwval (afgebrand -fundering)
10		Totaal vergaan (en afgebrand)
11	Alvaro Meyer	

Braam & Pols
Advocaten / Attorneys-at-law

12		Totaal verdwenen-afgebrand huis
13		Afgebrand pand- alleen muren
14	Erwin de Windt	
15		Afgebrand pand ABC Construction
16		Drie gebouwen zonder bouwvergunning
17	Rudia Maduro	
18	Tyron Meyer	
19	Stanley Willems	
20	Ramiro de Windt	
21a	Maureen de Windt	
21b	Natalie de Windt	Gebouw achter op kavel, zonder bouwvergunning; start ca 2018
22	Etienne Major	Kort Geding onrechtmatige occupatie en bouw en sloop toegewezen
23	Claire Willems	
24	Familie Mercelina	
25	Peternella Alee	
26	Anex	Gebouw zonder bouwvergunning
27	Mildred Meijer	
28	Elvia Peternella	Met slopingsmachtiging
29	Humphert Cannister	
30	Tibisay	Gebouw zonder bouwvergunning
31	Chicken farm Moderno	Illegale uitbreidingen in conserveringsgebied; ontbreken hinderwegvergunningen; betalen geen gebruiksvergoeding.

11. Van deze lijst is een aantal gebruikers dat korter dan 20 jaar aldaar een opstal heeft opgetrokken, danwel zijn gebruikers onbekend van wie de opstallen zijn vergaan, namelijk de nummers 10, 12, 13, 15, 16, 21b, 25, 26, 28, 30. Het lijkt onzeker of met de belangen van deze semi-gebruikers t.z.t. bij de ontwikkeling van de gronden al dan niet rekening kan worden gehouden. Er zijn in ieder geval 20 gebruikers van de 643 kavels, wat een zeer gering aantal betreft.
12. Naast de hierboven weergegeven 30 in particulier gebruikt zijnde kavels/opstallen, oefent Eggs Farm Moderno (zonder hindervergunningen) een overlastgevend bedrijf uit, dat zich ongecontroleerd heeft uitgebreid en welk terrein inmiddels ook tot opslag van bouwafval en recycle-materiaal wordt gebruikt, daarin aanvankelijk bijgestaan door mr Peterson en vervolgens - mede - door mr Maduro. De bureu benedenwinds

Braam & Pols
Advocaten / Attorneys-at-law

(richting het verkavelingsproject Sunset Heights) hebben procedures gevoerd en verzetten zich tegen de overlast als gevolg van de bedrijfsvoering door Eggs Farm Moderno (vanwege vliegen en stank). Of het bedrijf aldaar zal kunnen worden voortgezet en of het bedrijf aan de hinderwet-vereisten zal kunnen voldoen, is onderwerp van een separatie LAR-procedure die door de betreffende burens (van een ander project) wordt gevoerd.

Verklaring van erfrecht

13. In eerste aanleg was het wachten op de verklaring van erfrecht. Boedelnotaris Chatlein heeft in 2017 een document opgeleverd, waarin alle gegevens zijn verwerkt, die aan de boedelnotaris in de loop der jaren bekend zijn geworden.
14. In ieder geval zevenmaal zijn de nagelaten betrekkingen van wijlen Jan Meyer door de boedelnotaris opgeroepen door middel van publicaties. Bij de laatste publicaties zijn er geen nieuwe of andere aanmeldingen binnengekomen, dan die reeds bekend waren. Nieuwe aanmeldingen van onbekende deelgenoten zijn dan ook niet te verwachten.
15. Op basis van de concept-verklaring van erfrecht is er voldoende duidelijkheid om aan de hand daarvan de omvang van het deelgenootschap van eenieder (iedere gebruiker) vast te stellen. Daartoe heeft de notaris deelberekeningen gemaakt met breukdelen, die het aandeel van eenieder uitdrukken, op basis van de bekende gegevens.
16. Dit noodzakelijke onderdeel zal dan ook moeten worden afgerond en - bij voorkeur in deze procedure - door het Hof moeten worden vastgesteld, om achteraf geen open eind te laten bestaan voor discussies tussen deelgenoten en de boedelnotaris, die weer kunnen uitmonden in nieuwe procedures. Het GEA is op dit punt te kort door de bocht gegaan en heeft een niet-uitvoerbare beslissing gegeven. Met andere woorden: indien de wijze van verdeling wordt vastgesteld, is het noodzakelijk dat ook de omvang van de deelgerechtigdheid en compensatie wordt vastgesteld, ten behoeve van de gebruikers, alsmede ten behoeve van hen die niet op het terrein wonen, maar die wel als

Braam & Pols
Advocaten / Attorneys-at-law

gebruikers moeten worden aangemerkt en gerechtigd zijn tot een geldelijke vergoeding (vergelijk GEA 11 januari 2018, EJ 76260/20145 en AR 66292/2013).

17. Met name moet de kring van gerechtigden worden vastgesteld en ook de omvang van de geldelijke verplichting waarmee de oorspronkelijk eisers (de Juliana-groep) moeten worden gecompenseerd, worden vastgesteld, zodat zij hun aandeel in geld uitbetaald kunnen krijgen. Deze procedure draait nu enkel nog om zes individuele deelgenoten, de Juliana-groep. De groep aanvankelijke "Juliana"-eisers wil zich in de onderhavige procedure laten uitkopen. Zij zijn geen bloedverwanten, maar hebben testamentair geërfd. Geen van de groep Juliana-eisers maakt deel uit van de 30 feitelijke gebruikers/verhuurders. Aanleiding voor onderhavige procedure waren nu juist de uitvoeringshandelingen van de groep Meyer. Zij hadden vergaderingen georganiseerd, de stichtingen door de verschillende staken laten oprichten, welke stichtingen op hun beurt weer tezamen de Erven Jan Meyer ontwikkelings- en exploitatiemaatschappij N.V. hadden opgericht, alles met het doel de gronden aan te kopen en deze te ontwikkelen.
18. Door deze procedure is de aandacht volledig afgeleid van de eigenlijke doelstelling, namelijk ontwikkeling van de gronden.
19. Uitgifte in eigendom zal moeten plaatsvinden, analoog aan de regeling van 3:200a e.v. BW, aan de ontwikkelingsmaatschappij "Erven Jan Meyer ontwikkeling en exploitatiemaatschappij N.V.", dan wel een Stichting Behartiging Belangen erven Jan Meyer, waarna de afzonderlijke delen aan de 30 gebruikers te koop aangeboden moeten worden en de rest moet worden verkaveld en verkocht.
20. De twee directeuren van Eggs Farm Moderno hebben geprobeerd om met een juridische zet een erfdeel aan te kopen, om zodoende mee te kunnen doen in de verdeling, als ware zij bloedverwanten, althans dat is steeds de strekking geweest van hun standpunt. Deze vlieger gaat echter niet op, nu dit geen reële band betreft met de gronden, maar slechts een juridische kunstgreep is.

Braam & Pols
Advocaten / Attorneys-at-law

21. De initiatiefnemers, o.a. Meyer-groep, wijlen Eithel Willems, families Cannister en Rosaria, en daarnaast ook de Anibel Maduro-Groep, zijn alle bloed- of aanverwanten en wonen ook op de grond en/of verhuren hun huis(je).
22. Deze deelgenoten staan in een geheel andere emotionele relatie tot de gronden, dan de Juliana-groep, die daar niet wonen en testamentair erfgenamen zijn, maar geen bloedverwanten.
23. De oorspronkelijke opzet was aankoop door een ontwikkelings-NV die wordt bestuurd door personen uit de verschillende "Stichtingen Belangenbehartiging", waarmee de verschillende staken worden vertegenwoordigd ten gunste van de aandeelhouders/stichtingen.
24. Wanneer een vergelijkbare situatie kan worden gecreëerd waarbij een stichting de eigendom verkrijgt, onder de verplichting tot verkaveling en aanbieding aan de gebruikers, dan is dat een route die verder moet worden geconcretiseerd, op basis van de voorstellen die door de erven Meyer zijn gedaan in het kader van de ontwikkeling van de gronden.
25. De boedelnotaris zal daarvoor nog het nodige uitvoeringswerk moeten verrichten voor wat betreft de vaststelling van de breukdelen per staak en van de "Juliana-groep" deelgenoten en verder van de overige deelgenoten.

Ontslag onzijdig persoon

26. De erven Meyer hebben zich steeds verzet tegen het optreden van mr. Peterson als "onzijdig persoon". De erven Meyer verzoeken over te gaan tot ontslag van mr. Peterson, nu voor hem geen taak is weggelegd.
27. Zijn declaratie, die hij reeds meerdere malen heeft aangekondigd, zal ter goedkeuring aan het Hof, dan wel aan het GEA dat hem heeft benoemd, moeten worden voorgelegd.

Braam & Pols
Advocaten / Attorneys-at-law

Incasso

28. Erven Meyer verzoeken om aan te wijzen de heer Robert Da Costa, San Fuegoweg 21, 7378856, rdacostaconsultancy@gmail.com aan te wijzen en te belasten met de bevoegdheid tot tenuitvoerlegging van de vonnissen, in het bijzonder om de vergoeding te incasseren ten behoeve van de gemeenschap, althans de ontruiming te bewerkstelligen als gevolg van non-betaling van de gebruiksvergoeding c.q. van de schadevergoeding voor onderhuur.
29. Er zijn twee vonnissen waarbij Eggs Farm Moderno is veroordeeld tot betaling, die hierbij van belang zijn, te weten:
- a. Vonnis GEA d.d. 14 september 2004, KG 262/2004, met reconventionele veroordeling tot betaling van
 - i. NAF 60.000,-;
 - ii. NAF 1.500 per maand vanaf 1 september 2004.
 - b. Vonnis GEA d.d. 26 maart 2007 AR 1113/2004 met veroordeling tot betaling van US\$ 4.657,50, te vermeerderen met US\$ 675,- per maand ingaande oktober 2004, zo lang de huurovereenkomst met CSC voortduurt, vermeerderd met rente vanaf de eerste van de maand waarover de huurder het bedrag verschuldigd is, tot de voldoening daarvan.

Conclusie

30. Erven Meyer verzoeken comparitie om in deze zaak de aanpak nader af te stemmen en afspraken te maken hoe tot de verdeling kan worden gekomen.

Curaçao, 27 november 2018.

Namens appellanten,
tevens geïntimeerden,

Mr. R.A.P.H. Pols

