

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

### **BESCHIKKING**

in de zaak over de langdurige onverdeeld gebleven boedel

#### **CHANGO**

gelegen tussen de Seru Loraweg en de Janwestraat te Curaçao,

kadastraal bekend als Tweede District Sectie A, nummer 608, groot 1160 m<sup>2</sup>, en nummer 603, groot 1760m<sup>2</sup>, welke percelen volgens het Openbare Register in elk geval sinds 1949 ten name staan van Chevalie MADURO, Geronimus MADURO, Emiliano Dominico MADURO, Willem Florencio MADURO, Pedro Nicolaas BEHILIA, Juan Balentin MARTINA, zich noemende Enrique LODEWIJK, Gonzales Confessor MADURO, Eranie CORASOL ook bekend als Patricia Obispo CONFESSOR, Willem Bonifacio CORASOL, Ramon Eulalio CORASOL, Raymundo CORASOL, Maria EUFROSINA, Rafael Vicente MADURO, Angelica Genoveva COERIEL, Aloysius Feliz COERIEL, Teresilia Ursula ELISABETH, George José COERIEL, Hypolito Lorenzo ARCHANGEL, Seferita Maria COERIEL, Pieter Theodorus COERIEL, Lucianus Martinus COERIEL, Theodore COERIEL, Johan Theodoro COERIEL en George Justino COERIEL

op het verzoek ex art. 3:200a e.v. BW van:

**WARAWARA PROPERTIES N.V.**, h.o.d.n. PARROT HILL VACATION PARK,  
gevestigd te Curaçao,  
verzoekster,  
gemachtigde: mr. L.L.A. Davelaar-Franklin,

met als belanghebbenden:

- 1. René Antonio MADURO** en **Marlene Isabel MADURO**, als erfgenamen van Willem Florencio en Geronimus Maduro;
- 2. Oswin Cristino BEHILIA**, als erfgenaam van Pedro Nicolaas Behilia en Geronimus Maduro;
- 3. Emil Petrus Daniel MADURO**, naar hij stelt mede als gemachtigde van **Milva Rosary HERNANDEZ-MADURO**, **Charles Crispulo MADURO** en **William Florencio MADURO**, als erfgenamen van Gonzalez Confessor Maduro en Geronimus Maduro;
- 4. Francis Joseph ISENIA**, als erfgenaam van Emiliano Maduro en Geronimus Maduro;
- 5. Raichell Romans GOUVERNEUR**, als erfgenaam van Lucianus Martinus Coeriel, allen wonend in Curaçao, procederend in persoon,

en:

de openbare rechtspersoon **HET LAND CURAÇAO**,  
waarvan de zetel is gevestigd te Curaçao,  
gemachtigde: mr. D. Lunenburg.

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

Het procesverloop blijkt uit:

- het proces-verbaal van de zitting van 12 april 2016
- de beschikking van 26 april 2016
- het proces-verbaal van de bezichtiging van 15 juni 2016
- de beschikking van 3 oktober 2016.

Vervolgens zijn door partijen de volgende stukken ingediend:

- de aktes van belanghebbenden 1 t/m 5, ingediend in november 2016 - januari 2017
- de akte van verzoekster van 3 april 2017
- de akte van het Land van 3 april 2017.

Beschikking is nader bepaald op heden.

## **2. De verdere beoordeling**

*Chango is een langdurig onverdeeld gebleven boedel*

2.1 In de tussenbeschikking van 3 oktober 2016 is voorshands aannemelijk geoordeeld dat inmiddels vele personen deelgerechtigd zijn in Chango. De verschenen erfgenamen-belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld de stamboomgegevens van diegenen op wier naam Chango staat alsnog in kaart te brengen, maar blijkens hun aktes hebben zij daarvan kennelijk afgezien. Naast de omstandigheid dat er waarschijnlijk vele (deels niet opgespoorde) deelgenoten zijn, is aannemelijk dat de waarde van de aandelen der deelgenoten zeer gering is. Chango is dan ook aan te merken als een langdurig onverdeeld gebleven boedel in de zin van art. 3:200a lid 1 BW.

*Gebruikers in de zin van de wet*

2.2 Art. 3:200b lid 1 BW bepaalt dat onder gebruikers worden verstaan personen die rechtmatig hier te lande verblijven en de zaak ten minste tien jaren in gebruik hebben. Volgens art. 3:200b lid 3 kunnen personen die de zaak niet gebruiken toch als gebruiker worden aangemerkt, indien hun band met de zaak en/of hun vermoedelijke verwantschap met de oorspronkelijke eigenaar daartoe aanleiding geeft.

*Ook een rechtspersoon kan gebruiker zijn*

2.3 De wettelijke regeling van de oude boedels is primair gericht op natuurlijke personen - bewoners, afstammelingen - en niet op rechtspersonen. Niet geoordeeld kan echter worden dat de regeling rechtspersonen categorisch uitsluit. Art. 2: 3 lid 1 BW bepaalt dat een rechtspersoon wat het vermogensrecht betreft gelijkstaat met een natuurlijk persoon, voor zover uit de wet niet het tegendeel voortvloeit. Uit art. 3:200a e.v. BW vloeit niet voort dat een rechtspersoon nooit als gebruiker kan worden aangemerkt.

*Verzoekster is (feitelijk) gebruiker; geen verjaring*

2.4 Verzoekster is sinds 2003 eigenares van de percelen die de hier aan de orde zijnde geprojecteerde weggedeelten grotendeels omsluiten. Niet gemotiveerd weersproken is dat deze geprojecteerde weggedeelten door niemand (anders dan verzoekster) gebruikt worden, ook niet als weg of pad. Verzoekster heeft niet veel gegevens aangedragen waaruit geconcludeerd kan worden dat zij de stukken grond zelf wél heeft gebruikt en gebruikt. Zij heeft in haar verzoekschrift gesteld dat zij er containers op heeft geplaatst, maar die leken bij de bezichtiging op een ander perceel te staan. Ook heeft zij gesteld dat zij de toegang tot de stukken grond had afgesloten, maar dat bleek bij de bezichtiging toch niet het geval. Niettemin zal het Gerecht verzoekster als gebruiker aanmerken, nu wel aannemelijk is geworden dat zij de geprojecteerde weggedeelten in elk geval vanaf 2003 (als enige) betreedt en die stukken op het oog qua inrichting deel uitmaken van de haar in eigendom toebehorende percelen. Bovendien bestaat er in het onderhavige geval alle aanleiding om niet te hoge eisen te stellen aan het gebruik door verzoekster, nu alle andere belanghebbenden instemmen met het aanmerken van verzoekster als zodanig, nu die andere belanghebbenden het ook overigens met elkaar eens zijn en nu daardoor een passende oplossing voor deze onverdeeldheid kan worden bereikt.

2.5 Voor zover verzoekster heeft volhard in haar stelling dat zij door verjaring eigenaar is geworden, strandt die stelling reeds op de afwezigheid van het daarvoor vereiste bezit.

*Belanghebbenden 1 t/m 5 zijn gebruiker (door verwantschap)*

2.6 Belanghebbenden 1 t/m 5 kunnen, gelet op hun aannemelijk geworden verwantschap met de oorspronkelijke eigenaren, als gebruiker in de zin van art. 3:200b BW worden aangemerkt. Ook hier geldt dat er geen reden is om in deze zaak de lat voor het gebruik hoog te leggen.

*Lilian Maria Corasol*

2.7 Bij brief van 7 april 2016 heeft zich ter griffie als belanghebbende/erfgenaar gemeld Lilian Maria Corasol. Van haar zijn echter geen contactgegevens bekend, en zij heeft in deze procedure geen standpunt ingenomen. Zij zal daarom niet als belanghebbende worden aangemerkt.

*Mogelijke oplossingen*

2.8 In de tussenbeschikking van 3 oktober 2016 zijn vier mogelijke oplossingsrichtingen voor deze boedel geopperd. Samengevat:

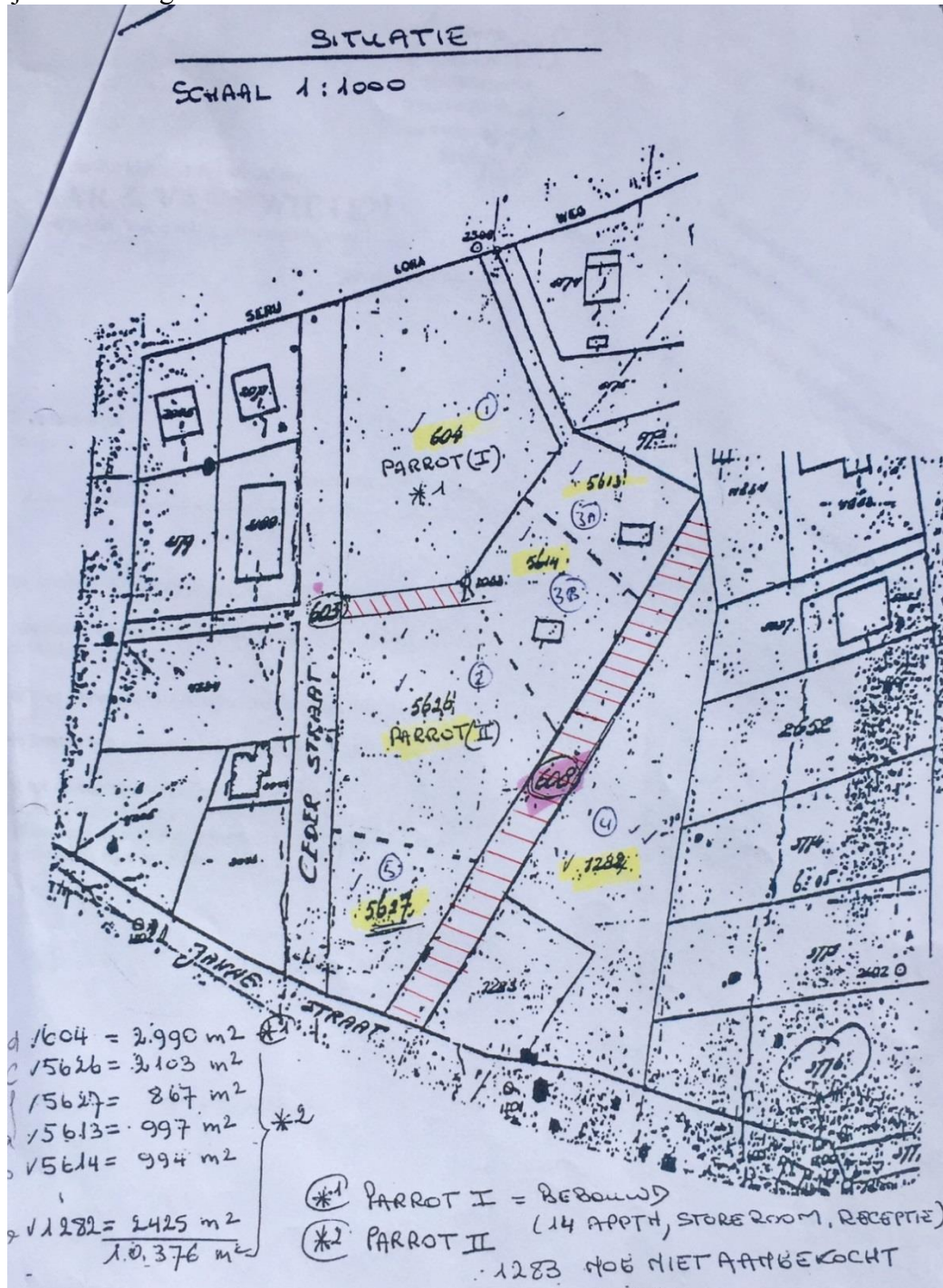
- A. toekenning om niet aan het Land,
- B. toekenning aan het Land met een vergoeding aan de belanghebbenden/deelgenoten;
- C. toekenning om niet aan verzoekster;
- D. toekenning aan verzoekster met een vergoeding aan de belanghebbenden/deelgenoten.

2.9 Verzoekster heeft een voorkeur uitgesproken voor C, met D als second best. Belanghebbenden 1 t/m 5 geven de voorkeur aan optie D. Het Land zou kiezen voor optie A, of, indien een ontwikkelingsplan wordt opgesteld, optie D.

2.10 Het Land heeft als optie E nog toegevoegd de variant dat de grond in handen komt/blijft van de belanghebbenden 1 t/m 5. Die variant moet echter reeds afvallen omdat niet is gebleken dat belanghebbenden 1 t/m 5 dat zouden willen.

### Chango

2.11 Onder Chango worden in deze zaak verstaan de percelen 608 en 603 op onderstaand kaartje. Perceel 603 omvat mede de (onverharde) weg aangeduid als Cederstraat, lopende van de Seru Loraweg naar de Janwestraat. Beide percelen staan in het kadaster omschreven als “geprojecteerde weg”.



2.12 Verzoekster is niet geïnteresseerd in de Cederstraat. Het gaat haar bij perceel 603 slechts om de rood-gearceerde dwarsstraatje, en om het eveneens rood-gearceerde perceel 608. De met geel geaccentueerde kavels die de rood-gearceerde gedeelten nagenoeg omsluiten, zijn door verzoekster in de periode 1995 - 2003 door koop in eigendom verkregen.

*Beslist wordt over heel Chango*

2.13 Verzoekster heeft zoals gezegd geen interesse in de Cederstraat. Bij zaken als de onderhavige moet echter beslist worden over de gehele onverdeeld gebleven onroerende zaak, dus ook over het gedeelte dat thans wordt aangeduid als Cederstraat.

*Toekenning*

2.14 Chango zal deels - voor wat betreft de Cederstraat - in eigendom worden toegekend aan het Land, en deels - voor wat betreft de rest van perceel 603 en voor wat betreft perceel 608 - aan verzoekster.

2.15 Aan de toekenning aan het Land zullen geen voorwaarden worden verbonden.

2.16 Bij de toekenning aan verzoekster zal worden bepaald dat zij de (groepen) belanghebbenden 1 t/m 5 gezamenlijk een geldelijke tegemoetkoming zal betalen. De belanghebbenden zullen vervolgens onderling binnen de staken moeten afrekenen. Verzoekster zal moeten zorgdragen voor de benodigde meetstukken voor de splitsing van perceel 603.

2.17 Indien de tenaamstelling ten name van verzoekster en de betaling door verzoekster niet binnen een jaar na deze uitspraak verwezenlijkt zijn, zal gelden dat de eigendom van (geheel) perceel 603 en perceel 608 aan het Land wordt toegekend. In dat geval bestaat er geen aanleiding voor toekenning van enige vergoeding aan de belanghebbenden.

2.18 In het bijzonder de volgende omstandigheden maken deze beslissingen over de toekenning naar het oordeel van het Gerecht wenselijk, passend en billijk:

- a) de percelen waren oorspronkelijk bestemd als wegen in een in 1963 vastgesteld verkavelingsplan, waarbij het de bedoeling was dat deze wegpercelen, na de ontwikkeling, om niet aan de overheid zouden worden overgedragen;

*specifiek voor de toekenning om niet van de Cederstraat aan het Land:*

- b) de Cederstraat ontsluit percelen van zowel verzoekster als, aan de overkant, van derden;
- c) voor de Cederstraat lijkt in de huidige indeling geen andere functie denkbaar dan die van weg.

*specifiek voor de overige weggedeelten:*

- d) het verkavelingsplan is niet of nauwelijks uitgevoerd; de weggedeelten zijn niet verhard;
- e) er bestond en bestaat geen verplichting van de oorspronkelijke en huidige eigenaren tot overdracht van de weggedeelten aan de overheid (het Land);
- f) de weggedeelten hebben niet de functie van weg; zij bieden feitelijk geen toegang tot andere percelen dan de percelen van verzoekster.
- g) aannemelijk is dat de aanwezigheid van de weggedeelten de indeling, verkaveling en verkoopbaarheid van de percelen van verzoekster bemoeilijkt;

- e) niet aannemelijk is dat de indeling volgens het verkavelingsplan uit 1963 vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening (nog altijd) als optimaal of bijzonder gunstig is te beschouwen;
- f) een nieuw verkavelingsplan zal door verzoekster of een opvolgend eigenaar aan het Land ter goedkeuring moeten worden voorgelegd, zodat het Land zeggenschap houdt over de ruimtelijke indeling en over de bestemming van de weggedeelten;
- g) niet gebleken is dat rechten of belangen van derden in het gedrang komen indien het verkavelingsplan van 1963 wordt losgelaten;
- h) verzoekster heeft zich de moeite en kosten getroost om de onverdeeldheid via deze procedure tot een oplossing te brengen;
- i) de weggedeelten hadden voor de oorspronkelijke eigenaren geen waarde meer en zouden volgens plan om niet aan de overheid worden overgedragen;
- j) door de gewijzigde omstandigheden - het verkavelingsplan is niet verder uitgevoerd en vrijwel alle kavels zijn in één hand (die van verzoekster) geraakt - hebben de wegpercelen inmiddels toch weer commerciële waarde, welke waarde verzoekster te gelde wil maken;
- k) de prijs waarvoor de oorspronkelijke eigenaren de omliggende kavels destijds verkochten was blijkens de overgelegde notariële aktes ongeveer NAF 75 per m<sup>2</sup>;
- l) de weggedeeltes - zonder de Cederstraat - zullen, geschat en afgerond, zo'n 1.500 m<sup>2</sup> beslaan;
- m) aannemelijk is dat ook in een nieuw verkavelingsplan door verzoekster of haar koper een weg zal moeten worden aangelegd.

2.19 Het komt het Gerecht billijk voor dat belanghebbenden 1 t/m 5 in zekere mate mee profiteren van de gewijzigde omstandigheden en meedelen in de waarde die de weggedeelten - de Cederstraat uitgezonderd - nu voor verzoekster vertegenwoordigen, ookal krijgen die belanghebbenden op deze wijze zagezegd een bedrag in de schoot geworpen. Bepaald zal worden dat verzoekster aan de belanghebbenden 1 t/m 5 gezamenlijk wegens overbedeling een bedrag van in totaal NAF 37.500 dient te vergoeden.

2.20 Het opstellen van een plan van ontwikkeling acht het Gerecht in deze zaak niet nodig, gelet ook op hetgeen hiervoor onder 2.18 f) is opgemerkt.

### **3. Beslissing**

Het Gerecht

3.1 kent de onroerende zaak, in de openbare registers omschreven als een geprojecteerde weg gelegen in het Tweede District Sectie A, nummer 608, groot 1160 m<sup>2</sup> in eigendom toe aan verzoekster;

3.2 kent de onroerende zaak, in de openbare registers omschreven als een geprojecteerde weg gelegen in het Tweede District Sectie A, nummer 603, groot 1760m<sup>2</sup>, *gedeeltelijk* in eigendom toe aan verzoekster, namelijk voor zover het betreft het rood-gearceerde dwarsstraatje op de tekening sub 2.11 en *gedeeltelijk* in eigendom aan het Land, namelijk voor zover het betreft het gedeelte op die tekening aangeduid als Cederstraat;

3.3 verbindt aan de toekenning onder 3.1 en 3.2 de opschortende voorwaarde dat verzoekster de benodigde meetstukken heeft opgemaakt en ten behoeve van belanghebbenden 1 t/m 5 een bedrag van NAF 37.500 onder een door verzoekster aan te wijzen notaris heeft gedeponed;

Datum beschikking: 5 december 2017  
Zaaknummer: EJ 69486/2014

3.4 kent, indien de opschortende voorwaarde onder 3.3 niet binnen één jaar na deze uitspraak is vervuld, de onder 3.1 en 3.2 omschreven onroerende zaken geheel in eigendom toe aan het Land;

3.5 bepaalt dat het onder 3.3 genoemde bedrag van NAF 37.500 door de notaris in gelijke delen van NAF 7.500 zal worden uitgekeerd aan de (groepen) belanghebbenden 1 t/m 5 en dat deze (groepen) belanghebbenden het door hen ontvangen bedrag binnen de eigen staak onder de deelgenoten zullen verdelen naar rato van ieders gerechtigdheid binnen die staak, waarbij geldt dat deze aanspraken van de overige deelgenoten, bekend of onbekend, per de datum van deze uitspraak opeisbaar zijn en vervallen nadat vijf jaren zijn verstreken nadat deze beschikking in kracht van gewijsde is gegaan;

3.6 bepaalt dat deze beschikking door toedoen van de griffier binnen twee weken na deze uitspraak openbaar bekend wordt gemaakt door aankondiging in de Curacaosche Courant, de Extra en de Amigoe.

Aldus gegeven te Curaçao 5 december 2017 door mr. P.E. de Kort, rechter in voormeld Gerecht, bijgestaan door mr. N. Martines, griffier.