

BURGERLIJKE ZAKEN OVER 2017

BESCHIKKING NO.

ZAAKNR: EJ 184/09 - Ghis 55926 - H-353/12, H-353A/12, H-353B/12, H-353C/12, H-353D/12, H-353E/12, H-101/13 en H-102/13

UITSPRAAK: 15 augustus 2017

GEMEENSCHAPPELIJK HOF VAN JUSTITIE  
van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en  
van Bonaire, Sint Eustatius en Saba

Derde tussenbeschikking in de zaak van:

Appellanten:

H 353/12

1. de openbare rechtspersoon

**HET LAND CURAÇAO,**

zetelend in Curaçao,

hierna te noemen: het Land,

gemachtigde: mr. T.E. Matroos,

H 353A/12

2. **Jhoanny Ysabel PASCUAL SUERO,**

hierna te noemen: Pascual Suero,

gemachtigde: mr. C.A. Peterson,

H 353B/12

3. **Shirley Fatima TIELEN,**

hierna te noemen: Tielen,

gemachtigde: mr. C.A. Peterson,

H 353C/12

4. **Frenk MARTES,**

hierna te noemen: Martes,

gemachtigde: mr. C.A. Peterson,

H 353D/12

5. **Edmiro ANITA,**

hierna te noemen: Anita,

gemachtigde: mr. C.A. Peterson,

H 353E/12

6. **Vincent Esteban CANNISTER,**

hierna te noemen: Canister,

gemachtigde: mr. L.G. Da Costa Gomez,

H 101/13

**7. Alexander Gerardo MERCELINA,**

hierna te noemen: Mercelina,

procederende in persoon,

H 102/13

**8. Nelson Gilberto CANDELARIA,**

**9. Crisalta Anastacia OSEPA-CANDELARIA,**

**10. Alicia Virginia CANDELARIA,**

**11. Edlin Andrea CANDELARIA**

hierna te noemen: Candelaria c.s.,

gemachtigde: mr. G.E. Sophia-Alendy,

Andere belanghebbenden:

**12. Marilva DALL c.s.,**

oorspronkelijk verzoekers,

hierna te noemen: Dall c.s.,

gemachtigde: mr. C.A. Peterson.

**13. Vele anderen, in het bijzonder (andere) bewoners van Rancho.**

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

1.1. Het Hof verwijst naar zijn tussenbeschikkingen van 7 maart 2017 en 9 mei 2017.

1.2. Op 28 april 2017 is een akte ingekomen van de erfgenamen van P.F. Michiel betreffende de kavels 3-4 en 10; hiervan had het Hof geen kennis genomen ten tijde van de tussenbeschikking van 9 mei 2017.

1.3. Op 30 mei 2017 hebben Tielen, Anita en Dall c.s. een akte uitlating tevens antwoord-akte ingezonden, in overeenstemming met de tussenbeschikking van 9 mei 2017, onder 2.1.

1.4. Van de zeven personen, genoemd in de tussenbeschikking van 9 mei 2017, onder 2.2, hebben, onder overlegging gereageerd:

- Joseito J-ao Tetragrammaton Silie (op 12 juni 2017);
- Henry Liborio Demei (op 31 mei 2017);
- Hubert Benito Miguel (op 9 juni 2017); en
- Geertruide Adelia den Ouden (op 12 juni 2017).

1.5. Op 13 juni 2017 is een akte uitlating onderscheidenlijk antwoord-akte genomen door:

- Ercala Maria Maduro;
- Anita;
- Tielen;

- Dall c.s.;
- Pascual Suero;
- Cannister;
- het Land.

1.6. Beschikking is bepaald op heden.

## 2. Beoordeling

### *Soepele dan wel strikte toepassing der criteria*

2.1. Het Hof stelt voorop dat Rancho, in verhouding tot het aantal personen dat redelijkerwijs in aanmerking komt als gebruiker te worden aangewezen, *veel kavels* heeft (in het door het Land opgestelde verkavelingsplan 165); in Rancho is veel braakliggende grond. Dit maakt dat de rechter bij de toepassing van de artikelen 3:200a-200h BW ruimhartig kan zijn en ook personen als gebruiker kan aanmerken die op een of andere wijze een substantiële band hebben met Rancho zonder daadwerkelijk gebruik. Anders gezegd, het aantal ter beschikking staande kavels, afgezet tegen het aantal potentiële gebruikers, bepaalt of de rechter – die rekening moet houden met alle omstandigheden (artikel 3:200b lid 2 BW) – *soepel* dan wel *strikt* de in artikel 3:200b gegeven criteria toepast. De in de zaak Rancho te geven beschikking heeft dus niet zonder meer precedentswerking.

### *Sociale wetgeving*

2.2. De in de artikelen 3:200a e.v. BW neergelegde regeling ter zake van de langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen heeft het karakter van *sociale wetgeving*. De regeling is niet – zoals artikel 4:204 lid 1 onder a BW in verbinding met de artikelen 4:225-226 BW ter zake van de vereffening van een onbeheerde nalatenschap – gericht op liquidatie, maar op uitgifte aan gebruikers. Ook de non-speculatiebepalingen vervat in artikel 3:200a lid 1, laatste zin, BW en artikel 3:200e lid 2, tweede zin, BW duiden hierop. Vgl. de Memorie van Toelichting bij artikel 200a, eerste lid: ‘De rechter kan bij de toekenning aan de gebruikers een antispeculatie-voorwaarde stellen. Hun vervreemdings- of ingebruikgevingsbevoegdheid kan tijdelijk worden beperkt. Dit wordt gerechtvaardigd doordat zij – uit sociale motieven – beoordeeld worden door de toekenning van de eigendom van de grond, gelet op de criteria van het eerste lid. Immers, als zij al kunnen bewijzen deelgenoot te zijn, is de waarde van hun aandeel zeer gering. Een overeenkomstige bepaling is opgenomen in artikel 200e, tweede lid, tweede volzin’ (*Parlementaire Geschiedenis van het Curaçaose Burgerlijk Wetboek*, ed. M.F. Murray, 2016, p. 894).

### *Verkavelingsplan Land*

2.3. Het Land heeft in 2012 een verkavelingsplan opgesteld (waarover de eindbeschikking van het GEA van 29 juni 2012, onder 1 en 2.1-2.2) dat door het GEA en het Hof als basis voor hun beslissingen is genomen. Het Hof heeft geen bedenkingen tegen dit verkavelingsplan (nog afgezien van de vraag of ten aanzien van het verkavelingsplan tijdig principale of incidentele grieven zijn aangevoerd). De regeling neergelegd in de artikelen 3:200a e.v. BW heeft een sociaal karakter (zie rov. 2.2). Het Land is bereid ca. 7,5 miljoen uit te geven aan de ontwikkeling ‘voor zover dit redelijk is’ (artikel 3:200e lid 1 BW) van Rancho. Het Hof vertrouwt erop dat dit ook gebeurt. De kavels zijn kennelijk ca. 500 m<sup>2</sup> groot, hetgeen vol-

doende is voor een woning met omringende tuin (kavels voor volkswoningen zijn ca. 300 m<sup>2</sup>; akte Land van 13 juni 2017, onder 20). Aan sommige gebruikers zijn bij uitzondering meer dan één kavel toegekend, mits aangrenzend (zie hierna rov. 2.7). Overigens zijn kavelgrootte en vorm nog indicatief; bij de finale opmeting en technische uitwerking van het plan kunnen nog wijzigingen plaatsvinden (akte Land van 2 mei 2017, onder 19).

- 2.4. Aan het Land moet worden overgelaten of er publieke ruimte wordt gecreëerd (park, sportveld, buurthuis e.d.). Artikel 3:200c lid 2 BW maakt dat mogelijk. Hetzelfde geldt voor het eventueel respecteren van cultuurhistorische waarde van Rancho. Overigens heeft het Hof ter gelegenheid van de descentes niet opgemerkt dat er thans landbouw of veeteelt plaatsvindt in Rancho (zoals in het verleden). Aan het Land wordt overgelaten of in de toekomst in deze woonbuurt land- of tuinbouw wordt toegestaan (via verhuur van de grond).

#### *In beginsel één kavel per gebruiker*

- 2.5. In verband met het sociale karakter van de in de artikelen 3:200a e.v. BW neergelegde regeling wordt in beginsel een gebruiker van één kavel aangewezen, waarbij het in beginsel de bedoeling is dat deze gebruiker *zelf* de kavel gaat bewonen.
- 2.6. Dat een gebruiker een groot terrein gebruikte geeft niet zonder meer recht op toekenning van dat grote terrein. Vgl. de Memorie van Toelichting bij artikel 200a, eerste lid: ‘Het ligt voor de hand dat een individuele gebruiker dat deel van de grond krijgt dat hij in gebruik heeft, maar een wettelijk recht daarop heeft hij niet. De rechter zal trachten een voor alle gebruikers redelijk resultaat te bereiken’ (*Parlementaire Geschiedenis van het Curaçaose Burgerlijk Wetboek*, ed. M.F. Murray, 2016, p. 893-894).

#### *Bij uitzondering meer dan één kavel, maar aangrenzend*

- 2.7. In een enkel geval zal aan een gebruiker meer dan één kavel worden toegewezen, maar wel *aangrenzend* en in beginsel *bebouwd*. Toewijzing aan een gebruiker van niet-aangrenzende kavels zou speculatie in de hand werken, hetgeen niet past in de toepassing van de onderhavige sociale wetgeving (zie rov. 2.2). Toewijzing komt bijvoorbeeld wel in aanmerking indien men woont op een kavel en de woning op de aangrenzende kavel verhuurt of indien men een garage heeft op een aangrenzende kavel. Toekenning van meer dan één kavel kan ook dienen ter compensatie, indien een gebruiker een heel groot stuk terrein in gebruik had.
- 2.8. Denkbaar is dat een persoon op verschillende plaatsen van Rancho een kavel in gebruik heeft. Hij zal dan moeten *kiezen* welke hij of zij toegescheiden wil hebben.

#### *Verjaring kavel 29*

- 2.9. Op 12 juni 2017 hebben Joseito J-ao Tetragrammaton Silie en zijn echtgenote Chandrakoemarie Poeran een getuigschrift overgelegd van de wnd. Plv. Bewaarder der Openbare Registers, d.d. 8 juni 2017, waaruit blijkt dat de eigendom van een perceel grond, gelegen in het Tweede district, deel uitmakende van de gronden van ‘Wawu’, zijnde het perceel grond naar berekening groot 649 m<sup>2</sup>, oorspronkelijk groot 1.060 m<sup>2</sup>, nader omschreven in

meetbrief nummer 528 van 1 april 1992, verminderd met het perceel grond, naar berekening groot 411 m<sup>2</sup>, deel van meetbrief nummer 287 van 5 mei 1994, met daarop gebouwde, plaatselijk als **COMMANDEURSWEG ZONDER NUMMER** ten name van hen staat.

- 2.10. Het Hof wenst van het Land te vernemen of deze omschrijving geheel correspondeert met de grens en oppervlakte van kavel 29 en zo neen, of dit kan worden gecorrigeerd in het definitieve verkavelingsplan.

#### *Verjaring kavels 11-22*

- 2.11. Blijkens stukken overgelegd op 31 mei 2017 door Henri Liborio Demei, op 9 juni 2017 door Hubert Benito Miguel en op 12 juni 2017 door Geertruida Adella den Ouden, opvolgster van Winston Daniel Demei, heeft op 8 augustus 1983 een notariële verdeling plaatsgevonden. Deze verdeling is ingeschreven in de openbare registers op 11 augustus 1983 in register C, deel 439, no. 80. De zes deelgenoten hebben elk een perceel gekregen:
- het perceel grond omschreven in meetbrief nummer 6 van 13 januari 1983, ter grootte van 1.260 m<sup>2</sup>, ging naar Henri Liborio Demei;
  - het perceel met meetbrief nummer 10 van 13 januari 1983, ter grootte van 1.170 m<sup>2</sup> ging naar Wilfrido Serafino Romero;
  - het perceel grond omschreven in meetbrief nummer 8 van 13 januari 1983, ter grootte van 1.250 m<sup>2</sup>, ging naar Hubert Benito Miguel;
  - het perceel grond omschreven in meetbrief nummer 7 van 13 januari 1983, ter grootte van 1.210 m<sup>2</sup>, ging naar Winston Daniel Demei, thans Geertruida Adella den Ouden;
  - het perceel grond omschreven in meetbrief nummer 11 van 13 januari 1983, ter grootte van 1.060 m<sup>2</sup>, ging naar Rogelio Narciso Wever; en
  - het perceel grond omschreven in meetbrief nummer 9 van 13 januari 1983, ter grootte van 1.250 m<sup>2</sup>, ging naar Celsio Abeto Ensermo.

- 2.12. Het gaat kennelijk om de twaalf kavels 11-22. Het Hof wil van het Land vernemen bij welke (twee) kavel(s) welke meetbrief behoort, of de zes meetbrieven geheel corresponderen met de grenzen en oppervlakte van de twaalf kavels 11-22 en zo neen, of dit kan worden gecorrigeerd in het definitieve verkavelingsplan.

#### *Erfgenamen van Pedritu Francisco Michiel*

- 2.13. In de tussenbeschikking van 7 maart 2017, p. 12, bij kavels 3 en 4, stelt het Hof: 'Stanley Michiel, die al kavels 41 en 42 krijgt, moet akte nemen aan wie van de erfgenamen de kavel kan worden toegekend.' De erfgenamen stellen in hun akte, ingekomen op 28 april 2017, dat de kavels 3 en 4 aan Stanley S. Michiel moeten worden toegekend. Idem in de akte van Dall c.s. van 2 mei 2017, p. 3. Maar aan wie moeten dan de kavels 41 en 42 worden toegekend?
- 2.14. Zoals hiervóór overwogen, wordt aan een gebruiker geen niet-aangrenzende kavels toegekend (zie rov. 2.7). De erfgenamen (in samenspraak met hem) moeten bij akte *kiezen*.

Krijgt Stanley S. Michiel de kavels 3 en 4? Zo ja, aan wie moeten de kavels 41 en 42 worden toegekend?

- 2.15. Of krijgt Stanley S. Michiel de kavels 41 en 42? Zo ja, aan wie moeten de kavels 3 en 4 worden toegekend?

#### *Tielen*

- 2.16. Tielen heeft het Hof overtuigd dat zij een voldoende substantiële band heeft met Rancho. Zij is in Rancho opgegroeid. Haar oom Luciano Tielen, die ter plaatse landbouw uitoefende, heeft de kavels 85-88 (2.810 m<sup>2</sup>) voor haar bestemd. Zij heeft als rechtschapen burger niet willen bouwen zonder bouwvergunning, anders dan veel anderen die door het Hof wel voorlopig als gebruiker zijn aangewezen.
- 2.17. Het Hof zal Tielen twee kavels toekennen. Zij moet bij akte *kiezen* naar welke twee uit de vier kavels 85-88 haar voorkeur uitgaat.

#### *Cannister*

- 2.18. Cannister heeft een groot stuk grond in gebruik, naar eigen zeggen 4.930 m<sup>2</sup>. Dit is door het Hof ter gelegenheid van een descente waargenomen. Het Hof zal hem, mede gelet op de situatie der wegen en vorm der kavels (zie de kaart onder 2), vier kavels toekennen, zoals reeds in overweging is genomen op de zitting van 29 oktober 2013 (proces-verbaal, p. 4 ad agendapunt 5). In de tussenbeschikking van 7 maart 2017, p. 16, zijn de kavels 110-111 hem toegekend. Cannister krijgt kavels 101 en 109 erbij.

#### *Anita*

- 2.19. Ook Anita maakt aanspraak op meerdere kavels (95, 96, 101 en 109, alsmede 57-58). Hij woont niet op Rancho. In de tussenbeschikking van 7 maart 2017 zijn hem voorlopig de kavels 57-58 (waarvoor hij N Af 20.000,- had betaald) toegekend. Niet-aangrenzende kavels worden niet toegekend (zie rov. 2.7). Indien Anita de kavels 95-96 prefereert boven de hem voorlopig toegewezen kavels 57-58 dient hij die keuze bij akte te doen.

#### *Fulgencio Streedel*

- 2.20. Er zijn kennelijk aanwijzingen dat de woning op kavel 8 toebehoort aan Streedel (proces-verbaal van 26 oktober 2014, p. 3). Volgens de akte van Dall c.s. van 2 mei 2017, p. 3 woont Streedel op kavel 84, die voorlopig door het Hof aan Vicente J. Henriques is toegekend (zie proces-verbaal 2 november 2014, p. 6). Wat is het standpunt van deze Vicente J. Henriques ten aanzien van kavel 84? En aan wie moet, indien de bebouwde kavel 84 naar Streedel gaat, de bebouwde kavel 8 worden toegekend?

#### *Eleonora Sesser*

- 2.21. Het Hof is ten onrechte ervan uitgegaan dat haar gebruikerschap van kavel 11 onbetwist is. Volgens het Land woont Sesser op Commandeursweg 30 (akte Land van 2 mei 2017, p. 7,

ad kavel 11). Kavel 11 behoort tot de percelen 11-22 waarvan de eigendom door verjaring is verkregen door zes andere personen (zie rov. 2.11-2.12).

#### *Crisalta Candelaria*

2.22. Op kavel 24 staat een woning, zodat het Hof een gebruiker zal aanwijzen. Er zijn geen andere pretendentes dan Crisalta Candelaria.

#### *Luthson Fransisco*

2.23. Fransisco moet ten aanzien van kavel 129 een akte nemen. Volgens het Land kan een splitsing in twee kavels (dus niet: drie) overwogen worden (akte Land van 2 mei 2017, p. 12 ad kavel 129). Wie komen na splitsing in aanmerking om als gebruiker van de twee nieuwe kavels te worden aangewezen?

#### *Echtgenoot Blanken*

2.24. Het Land merkt op dat kavel 123 ook op naam van de echtgenoot van Jeanette P.F.V. Blanken moet komen. Blijkens het proces-verbaal van 9 november 2014, p. 4-5 heeft de ex-echtgenoot, Sherwin Martha, afstand gedaan van de woning. Nog los hiervan, aanwijzing van twee niet-samenwonende ex-echtgenoten als gebruiker komt in het kader van deze procedure niet in aanmerking.

#### *Kerkgenootschap*

2.25. Betreft kavel 139. Zie akte Dall c.s. van 2 mei 2017, p. 4. In beginsel kan ook een rechtspersoon gebruiker zijn. Is er al meer bekend omtrent de status van het kerkgenootschap? Aan Norman van Romondt en E. Barbara wordt verzocht een akte te nemen.

#### *Betonstenen erfafscheidingsmuur*

2.26. Betreft kavel 155. Zie akte Dall c.s. van 2 mei 2017, p. 4. Sharella Dall mag gedocumenteerd een akte nemen ter beantwoording van de vraag wanneer, door wie en met welke bedoeling de muur geplaatst is.

2.27. Het Hof herinnert eraan dat in beginsel slechts één kavel wordt toegekend. Slechts bij hoge uitzondering wordt een onbebouwde extra kavel toegekend. De kavel 155 is *onbebouwd*, behoudens de muur. Vooral nog is het Hof van oordeel dat volstaan kan worden met toekenning aan Sharella Dall van kavel 154, conform de tussenbeschikking van 7 maart 2017, p. 18.

2.28. Hetzelfde geldt voor de andere personen aan wie in die tussenbeschikking al voorlopig een kavel is toegekend en die aanspraak maken op één of meer *onbebouwde* kavels *extra*. Hun bewijsofferingen zijn in zoverre niet ter zake dienende.

#### *Kavels 160-165*

- 2.29. Zie akte Land van 2 mei 2017, p. 13, ad kavel 163, akte Dall c.s. van 2 mei 2017, p. 5 en akte Dall c.s. van 30 mei 2017, p. 2-3. Begrijpt het Hof het goed dat het voorstel van de familie Martina het volgende inhoudt:
- kavel 160: volgens de familie bebouwd – moet gaan naar Yvonne Martina; het Land betwist dat de kavel bebouwd is; volgens het Land is er verwarring met kavel 157 (akte Land 13 juni 2017, onder 21); ook volgens het proces-verbaal van 9 november 2014, p. 6 is de kavel braakliggend;
  - kavel 161: onbebouwd - moet gaan naar Rudyenne A. Victoria;
  - kavel 162: onbebouwd - moet gaan naar Hitiana E.C. Martina;
  - kavel 163: onbebouwd - moet gaan naar Elca Josephina;
  - kavel 164: bebouwd - moet gaan naar Yvette Victoria Martina;
  - kavel 165: onbebouwd - moet gaan naar Miriam R. Martina?
- 2.30. Ervan uitgaande dat al deze zes personen een band hebben met Rancho en het voornemen hebben ter plaatse *zelf* te komen wonen na, behoudens kavel 164, bebouwing met inachtneming van de toepasselijke landelijke regelgeving, heeft het Hof hiertegen geen bedenkingen.
- 2.31. Uit het voorgaande volgt dat in elk geval een akte moet worden genomen door het Land (rov. 2.9, 2.12, 2.23), de erfgenamen van Pedritu Francisco Michiel (rov. 2.14-2.15), door Tielen (rov. 2.17), Anita (rov. 2.19), Fulgencio Streedel en Vicente J. Henriques (rov. 2.20), Luthson Fransisco (rov. 2.23), Norman van Romondt en E. Barbara (rov. 2.25), Sharella Dall (rov. 2.26) en de familie Martina (rov. 2.29).
- 2.32. Ook andere belanghebbenden kunnen een akte nemen. Men dient zich in beginsel te beperken tot de door het Hof in deze tussenbeschikking aan de orde gestelde kwesties.
- 2.33. Het Hof zal deze akte onmiddellijk peremptoir stellen (P3). Daarna is er gelegenheid voor een antwoord-akte te nemen door een belanghebbende, eveneens onmiddellijk peremptoir (P3).
- 2.34. Iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

## **Beslissing**

Het Hof:

- staat belanghebbenden, in het bijzonder de in rov. 2.31 genoemden, toe elk een akte te nemen;
- verwijst de zaak daartoe naar de rolzitting van het Hof van **26 september 2017 (P3)**;



- bepaalt dat op de rolzitting van het Hof van **24 oktober 2017 (P3)** antwoordaktes kunnen worden genomen;
- houdt iedere verdere beslissing aan.

Deze beschikking is gegeven door mr. E.A. Saleh, President, en mrs. J. de Boer en S.A. Carmelia, leden van het Hof, en ter openbare terechtzitting van het Hof in Curaçao op 15 augustus 2017 uitgesproken in tegenwoordigheid van de griffier.

