

Zaaknummer: EJ 76923/2015
Datum beschikking: 30 november 2017

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURAÇAO

BESCHIKKING

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

MIJN WENSCH,

gelegen ten zuiden van Merida te Montaña, Curaçao,
waarvan de bebouwing bekend staat als West Groot St. Joris nr. 125,
ter grootte van ongeveer 35.000 m², volgens het Plantageregister bekend onder nummer 154, welk perceel Mijn Wensch ten name staat van
Cornelis Balentien DAMMERS, geboren te Bonaire op 25 februari 1808,
echtgenoot van Martina WILHELMINA (ook: WILLEMINA, ook: BEATRIX), geboren te Curaçao, datum onbekend.

van verzoekster:

- 1) Irma Isabel ESPOZA-LIBERIA,**
met zich aan de zijde van verzoekster gevoegd hebbende:
- 2) Erisa Isabellina DAGELET-ESPOZA,**
- 3) R. DAGELET,**
- 4) Nora Agatha ADAMS-LIBERIA,**
- 5) Arthur Norichal ADAMS,**
- 6) Freddy Sixto LIBERIA,**
gemachtigde van 1) t/m 6): de advocaat mr. L. Davelaar-Franklin,

met als in het geding verschenen belanghebbenden:

- 7) Shirley Margaret DAMMERS**
- 8) Nelson Eusebio DAMMERS,**
- 9) Edmond Maximo JUSTINA,**
- 10) Guilbert Geronimo JUSTINA,**
gemachtigde van 7) t/m/ 10): de advocaat mr. S.C. Larmonie,

11) Sigfried MERCED,
thans zonder gemachtigde,

12) Ingomar Rene WEDERFOORT,
procederende in persoon;

13) FUNDASHON KAS POPULAR,
gemachtigde: mr. S.P. Martis,

14) HET LAND CURAÇAO,
gemachtigde: de advocaat mr. D. Lunenburg.

1. Het verdere verloop van de procedure

Voor het procesverloop na de beschikking van 6 april 2016 wordt verwezen naar:

- de akte uitlating van mr. Davelaar van 2 mei 2017
- de akte uitlating van mr. Larmonie van 3 mei 2017
- de akte uitlating van mr. Lunenburg van 3 mei 2017.

2. De verdere beoordeling

2.1 Bij de tussenbeschikking van 6 april 2016 zijn de verschenen partijen in de gelegenheid gesteld zich uit te laten over het resultaat van het te voeren overleg, om hun (nadere) standpunt uiteen te zetten en voorstellen te doen, alsmede om identificatiebewijzen en voor zover nodig machtigingen over te leggen.

2.2 Partijen hebben nog niet op elkaars aktes kunnen reageren. Zij zullen in de gelegenheid worden gesteld alsnog antwoordaktes te nemen. Daarbij zullen zij ook aandacht kunnen besteden aan het volgende.

De belanghebbenden

2.3 Tot dusver zijn de volgende belanghebbenden in deze procedure verschenen:

	NAAM verschenen belanghebbende	ID	ADRES	GEBRUIKERSAANSpraak gebaseerd op:
vertegenwoordigd door mr. Davelaar:				
	Liberia (weduwe van E.P. Espoza), Irma Isabel, verzoekster	?	(bekend)	afstamming, staak Henriette
	Dagelet-Espoza, Erisa Isabellina	?	?	afstamming, staak Henriette
	Dagelet, R.	?	?	?
	Liberia (weduwe van C.A. Adams), Nora Agatha	?	?	afstamming, staak Henriette
	Adams, Arthur Norichal	?	?	afstamming, staak Henriette
	Liberia, Freddy Sixto	?	(bekend)	afstamming, staak Henriette
vertegenwoordigd door mr. Larmonie:				
	Dammers, Shirley Margaret	?	(bekend)	afstamming, staak Domingo (waaruit blijkt de link?)
	Dammers, Nelson Eusebio	?	(bekend)	afstamming, staak Domingo (waaruit blijkt de link?)

	Justina, Edmond Maximo	(bekend)	?	afstamming , staak Johannes
	Justina, Guilbert Geroni- mo	(bekend)	?	afstamming, staak Johannes
zonder gemachtigde:				
	Merced, Sigfried	?	(bekend)	afstamming, staak Domingo (waaruit blijkt de link?)
	Wederfoort, Ingomar Rene	?	?	?
overig:				
	Fundashon Kas Popular			n.v.t.
	Land Curaçao			n.v.t.

2.4 Van Ingomar Rene Wederfoort heeft het Gerecht niets meer ontvangen, zodat er bij de verdere beoordeling van zal worden uitgegaan dat hij geen belang meer stelt in deze zaak.

2.5 Waarop de eventuele aanspraken van verzoeker sub 3 zijn gegrond, is het Gerecht niet duidelijk. Mr. Davelaar zal zich daarover bij haar antwoordakte kunnen uitlaten.

2.6 Uit de door mrs. Davelaar en Larmonie overgelegde stamboom blijkt dat lang niet alle volgens die stamboom bekende afstammelingen zich in deze procedure hebben aangemeld. Uit de akte van mr. Davelaar blijkt voorts dat haar cliënten nog bezig zijn met stamboomonderzoek en in afwachting zijn van in dat kader door hen opgevraagde testamenten of verklaringen voor erfrecht.

2.7 In de overgelegde stamboom staat bij een aantal nakomelingen van Cornelis Barentien Dammers de vermelding “kinderloos”. Het feit dat over iemand geen gegevens bekend zijn, kan die conclusie echter niet dragen.

2.8 Het Gerecht ziet in dit alles aanleiding partijen in de gelegenheid te stellen hun stamboom te corrigeren en waar mogelijk aan te vullen en om hun medeafstammelingen ertoe te bewegen om zich aan te melden, althans om hun adresgegevens aan het Gerecht te verstrekken opdat zij kunnen worden opgeroepen.

2.9 De griffier zal ook mevrouw Vos, de bewoonster van het enige huis op Mijn Wensch, oproepen.

Gewone verdeling of toepassing van art. 3:200a BW?

2.10 Het onder 2.6 tot en met 2.8 overwogene is ook relevant voor de vraag in hoeverre het nog mogelijk moet worden geacht dat in deze zaak tot een “gewone” verdeling wordt gekomen, wat in het verweerschrift van mr. Osepa - waarbij mr. Larmonie heeft gepersisterd - de primaire wens lijkt.

2.11 Op basis van de thans beschikbare gegevens moet het er voor worden gehouden dat lang niet alle deelgenoten kunnen worden opgespoord en dat toepassing van art. 3:200a e.v. BW de enige reële mogelijkheid is om de onverdeeldheid op te lossen.

2.12 Ook hierover kunnen partijen zich in hun te nemen antwoordaktes uitlaten.

Gebruikers

2.13 De beoordeling van de vraag in hoeverre de in deze procedure verschenen belanghebbenden als *gebruikers* in de zin van art. 3:200b BW kunnen worden aange-merkt, zal worden aangehouden tot na de antwoordaktes.

De mogelijkheden bij toepassing van 3:200a e.v. BW

2.14 De regeling voor de langdurig onverdeeld gebleven boedels is in het leven ge-roepen om problematische onverdeeldheden op te lossen. Daarmee strookt niet dat grond in eigendom of - via het Land - in erfpacht wordt toegekend aan een (groot) aantal gebruikers gezamenlijk, waardoor weer een nieuwe onverdeeldheid ontstaat. De wens van de cliënten van mrs. Davelaar en Larmonie dat Mijn Wensch aan hen gezamenlijk in eigendom wordt toegekend en dat zij de zaken vervolgens onderling afhandelen, kan reeds daarom niet worden ingewilligd.

2.15 Art. 3:200c BW stelt als voorwaarde voor toekenning aan de ge-bruikers dat aanvaardba-re voorstellen tot ont-wikkeling van de zaak worden gedaan, *indien nodig*. Zoals ook bij de bezichtiging is gebleken en getuige deze luchtfoto van het Kadaster (situa-tieschets van 25 februari 2016), bestaat Mijn Wensch uit mondi, met in de zuidoostelijke hoek slechts één woning. Lou-ter bezien vanuit de hui-dige inrichting van Mijn Wensch, is ontwikkeling niet nodig. Mijn Wensch heeft grotendeels een natuurlijke begroeiing.

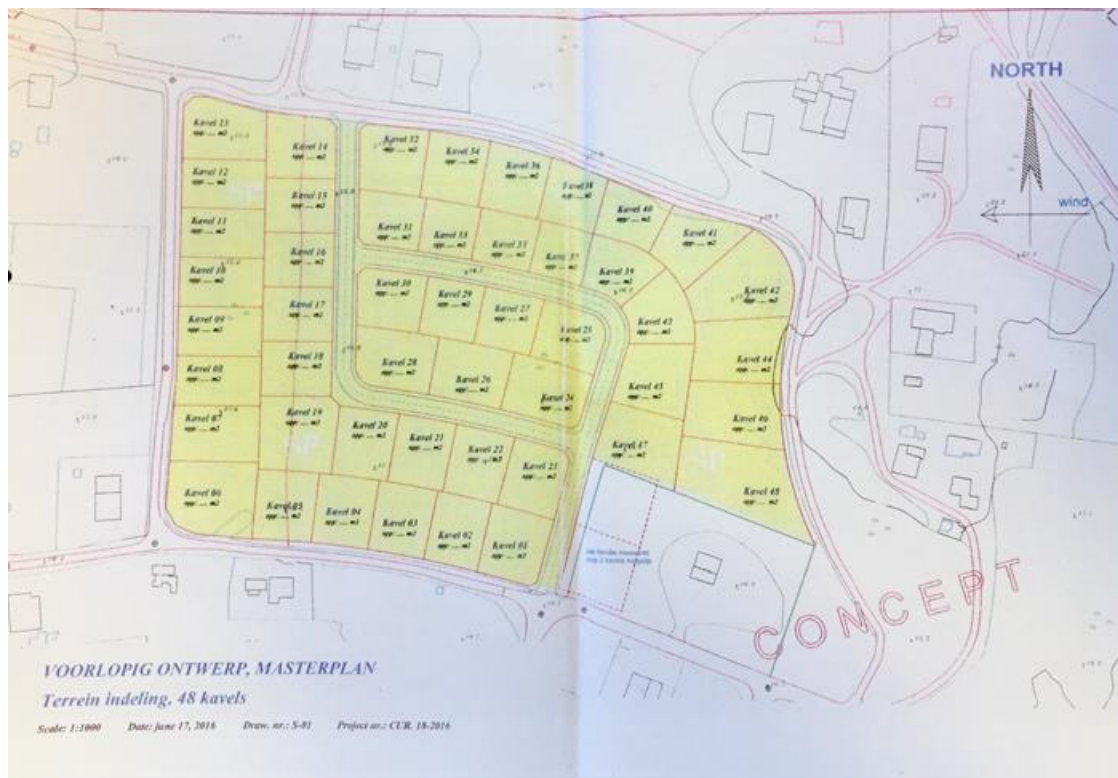


Dat zou ook uit een oogpunt van ruimtelijke ordening zo kunnen blijven. Blijkens diens akte is ook het Land die mening toegedaan.

2.16 Moeilijkheid is echter dat, zoals hiervoor overwogen, toekenning van het gehele terrein aan een (grote) groep gebruikers niet mogelijk is, en dat bij juridische splitsing

van het terrein - waarbij aan elke individuele gebruiker een afzonderlijk, nieuw uitgemeten perceel zou worden toegekend - de bestemming van het terrein als stedelijk woongebied en de in dat kader van overheidswege gesteld eisen in het gedrang lijken te komen. Om bij splitsing tegemoet te komen aan die eisen en aan het belang van een ordentelijke inrichting van het terrein - zo komt het het Gerecht voorshands voor - zou een verkavelingsplan moeten worden opgesteld en goedgekeurd, waarna aan elke gebruiker een kavel zou kunnen worden toegekend (in geval van uitgifte in erfpacht via het Land: met bouwplicht). Als gebruikers zelf willen ontwikkelen, zou daarbij zekerheid moeten worden gesteld voor onder meer de kosten van de benodigde ontwikkeling (art. 3:200c lid 1 BW).

2.17 Een belangrijke kanttekening bij deze laatste mogelijkheid, voor zover al realiseerbaar, is dat dit in het onderhavige geval een omslachtige manier lijkt om de onverdeeldheid op te lossen. Geen van de door mrs. Davelaar en Larmonie vertegenwoordigde belanghebbenden heeft de wens uitgesproken op Mijn Wensch te gaan wonen. Het lijkt de voorkeur van allen te hebben dat wordt aangestuurd op tegeldekking van het terrein, met ter beschikkingstelling van de opbrengst aan de gebruikers. Met het oog daarop heeft de rechter bij de mondelinge behandeling de mogelijkheid geopperd dat in overleg onderzocht zou worden of Mijn Wensch door het Land of FKP kon worden aangekocht. Blijkens de aktes van partijen heeft een dergelijk overleg met het Land en/of FKP niet plaatsgevonden. Het Gerecht verneemt graag van het Land en FKP of er zijdens het Land en FKP belangstelling bestaat in aankoop van Mijn Wensch, en zo ja, voor welke prijs. Ook de overige belanghebbenden kunnen zich hierover nader uitlaten. Zij hebben in hun aktes reeds te kennen gegeven geen afstand te willen doen van hun aanspraken op Mijn Wensch, maar het is het Gerecht niet duidelijk of dat ook geldt indien zij als gebruiker zouden delen in de verkoopopbrengst.



2.18 Mr. Larmonie heeft namens zijn cliënten bovenstaand voorlopig ontwerp-masterplan overgelegd. Mrs. Davelaar en Larmonie hebben beiden voorts overgelegd twee “letters of interest” van projectontwikkelaars Bocaribe B.V. en Brion Investments & Development Services N.V., waarin deze hun belangstelling uitspreken voor aankoop en ontwikkeling van het terrein. Een prijs voor deze aankoop wordt niet genoemd. Als de cliënten van mr. Davelaar en Larmonie wensen dat dit traject nader wordt verkend, zal in elk geval duidelijkheid moeten bestaan over de koopsom, in verband met de eventuele aanspraken van niet-verschenen deelgenoten als bedoeld in art. 200a lid 4 BW. Ook zal in dat geval voldoende verzekerd moeten zijn dat de betreffende ontwikkelaar de verkaveling ter hand neemt en tot stand brengt conform de daarvoor geldende eisen. Het Land zal bij antwoordakte kunnen reageren op de overgelegde letters of interest en het ontwerp-masterplan, en aldus zijn “gevoelen” kenbaar maken als bedoeld in art. 3:200c lid 3 BW.

Hoe verder?

2.19 De zaak wordt naar de rol verwezen voor het nemen door partijen van een antwoordakte. Dit zal geschieden met peremptoirstelling, wat wil zeggen dat in beginsel geen uitstel zal worden verleend, tenzij alle partijen met uitstel instemmen. Nadat partijen hun antwoordaktes hebben genomen, zal worden beslist over het vervolg van de procedure.

3. Beslissing

Het Gerecht:

3.1 stelt partijen in de gelegenheid een antwoordakte te nemen, in viervoud, op de EJ-rolzitting van donderdag 8 februari 2018, 8.30 uur, P1;

3.2 houdt iedere verdere beslissing aan.

Aldus gegeven te Curaçao op 30 november 2017 door mr. P.E. de Kort, rechter in het Gerecht in eerste aanleg van Curaçao, bijgestaan door mr. N. Martines, griffier.