

Zaaknummer: CUR202004060  
Datum beschikking: 19 januari 2021

## GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURACAO

### BESCHIKKING

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

**QUINTASTRAAT 37,**  
gelegen in het Stadsdistrict van Curaçao, groot 153 m<sup>2</sup>,  
kadastraal bekend als Stadsdistrict, Sectie I-B, nummer 329,  
sinds 1897 ten name staand van wijlen **Jan Mullers**, ook bekend onder de namen **Jan de Gort, Jan Mulens, Albertus Meulens, Jan Mullens** en **Jan Meulens**,  
geboren op 1 september 1854 en overleden te Curaçao op 4 november 1933,  
in leven schoenmaker.

op verzoek van:

**Elvia Emerencia RELLUM,**  
hierna: verzoekster,  
gemachtigde: mr. L.L.A. Davelaar-Franklin,

met als belanghebbenden:

de openbare rechtspersoon **HET LAND CURAÇAO,**  
te Curaçao,  
niet verschenen,

en

**ANDERE BELANGHEBBENDEN,**  
niet verschenen, aan wie een openbare oproeping is gedaan.

#### 1. Het verloop van de procedure

Verzoekster heeft op 16 oktober 2020 ter griffie een verzoekschrift met bijlagen ingediend. Op 30 oktober 2020 is een tussenbeschikking gegeven. Door de griffier zijn potentiële belanghebbenden opgeroepen tegen de zitting van 11 december 2020 door middel van publicatie in de krant Amigoe en Extra en op de website van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie. Ter griffie zijn geen verweerschriften binnengekomen. De zaak is ter zitting van 11 december 2020 behandeld. Namens verzoekster is verschenen John Anthony Arcangel Licie, haar zoon, bijgestaan door de gemachtigde. Beschikking is bepaald op heden.

## 2. Het verzoek

Het verzoek strekt ertoe dat verzoekster bij beschikking als gebruiker van de onroerende zaak wordt aangemerkt en dat de onroerende haar in eigendom wordt toegekend.

## 3. De beoordeling

### algemeen

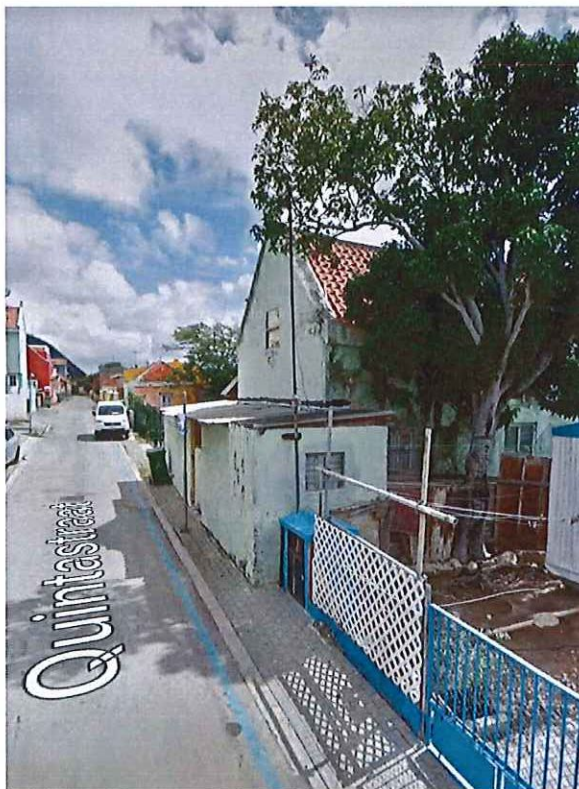
3.1 De op 1 april 2007 in werking getreden wettelijke regeling inzake langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen (artikel 3:200a t/m 200h van het Burgerlijk Wetboek) biedt een mogelijkheid om het hier te lande bekende probleem van de langdurig onverdeelde nalatenschappen te lijf te gaan. Deze wettelijke regeling maakt onder meer mogelijk dat bij zeer oude boedels, waarin door het tijdsverloop zeer vele (vaak deels niet meer te traceren) personen gerechtigd zijn, de rechter de onroerende zaak in eigendom toekent aan de gebruiker(s) van de onroerende zaak.

3.2 Vergelijkbare verzoeken als het onderhavige zijn thans aanhangig en/of zijn aanhangig geweest bij het Gerecht. Meestal gaat het bij dit soort verzoeken om complete woonwijken/gehuchten, met vele bewoners.

### Quintastraat 37

3.3 In het onderhavige geval gaat het om een kleine en slecht onderhouden woning gelegen in Otrobanda. Quintastraat 37 staat in de openbare registers op naam van Jan Mullers, hierna: "Mullers", en wordt daarin aangeduid als een perceel grond ter grootte van 153 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als Stadsdistrict Sectie I-B nummer 329. Mullers heeft de grond waarop het pand is gebouwd in 1897 verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore in register C deel 26 nummer 25 van een akte van openbare verkoop, koop en levering.

3.4 Quintastraat 37 betreft een beschermd monument in de zin van artikel 6 Monumenteneilandsverordening Curaçao. De woning is te vinden op [www.curacaomonuments.org](http://www.curacaomonuments.org). Behalve verzoekster hebben zich in de onderhavige zaak geen belanghebbenden gemeld.



3.5 Het pand wordt sinds 1970 door verzoekster verhuurd aan derden, voor bedragen van NAf 50, NAf 100 en NAf 150 per maand. Ter zitting is de woningwaarde – uitgaande van de belastbare waarde van NAf 25.000 in 2012 – geschat op NAf 47.500.

#### nalatenschap Jan Mullers

3.6 Blijkens de door verzoekster (geboren in 1933) verschaftte gegevens was Mullers ook bekend onder de namen Jan de Gort, Jan Mulens, Albertus Meulens, Jan Mullens en Jan Meulens. Mullers is geboren op 1 september 1854 en overleden te Curaçao op 4 november 1933. Hij was in leven schoenmaker. Hij was gehuwd met Eliza Wilhelmina Martina, hierna "Martina", die geboren werd op 2 september 1865. Haar overlijdensdatum is niet bekend.

3.7 Mullers en Martina kregen acht kinderen, onder wie Carmelita Francisca, de overleden moeder van verzoekster. Mullers is derhalve de grootvader van verzoekster. Aurelia Paulina Babiana Albertus en Josephita Meulens zijn tantes van verzoekster. Volgens verzoekster heeft zij het pand van deze tantes gekregen. Verzoekster stelt serieuze maar vergeefse pogingen te hebben gedaan om via Kranshi en het Centraal Historisch Archief mogelijke deelgenoten op te sporen. Aannemelijk is dat eventuele afstammelingen of rechtsoptvolgers van de tantes, niet getraceerd kunnen worden, evenmin als andere deelgenoten. Daarnaast kan worden aangenomen dat, gelet op de geschatte waarde van Quintastraat 37, ieders aandeel in de nalatenschap van Mullers van zeer geringe waarde is.

3.8 Aangenomen moet worden, gelet op het voorgaande, dat Quintastraat 37 een langdurig onverdeeld gebleven boedel is als bedoeld in artikel 3:200a e.v. BW.

#### toekenning aan de gebruiker

3.9 Voorts moet worden vastgesteld of verzoekster heeft te gelden als gebruiker in de zin van artikel 3:200b BW. Blijkens lid 1 van dat artikel zijn "gebruiker" personen die de zaak tenminste tien jaren in gebruik hebben. Lid 3 bepaalt dat ook personen ten aanzien van wie aanwijzingen bestaan dat zij deelgenoten zijn kunnen worden aangemerkt als gebruiker, waarbij de rechter rekening dient te houden met de band die zij hebben met de zaak en de mate van vermoedelijke verwantschap met de oorspronkelijke eigenaar.

3.10 De verbondenheid van verzoekster met de zaak – zij beheert en verhuurt het pand al vanaf 1970 – en de verwantschap van verzoekster met de oorspronkelijke eigenaar – verzoekster is een kleindochter van Mullers – zijn voldoende aannemelijk geworden. Verzoekster moet dan ook aangemerkt worden als gebruiker in de zin van artikel 3:200b lid 3 BW.

3.11 Voorwaarde voor toekenning in eigendom is, zoals artikel 3:200c BW bepaalt, dat de gebruikers 'aanvaardbare voorstellen hebben gedaan tot ontwikkeling van de zaak, indien nodig'. Verzoekster is voornemens om - met inachtneming van de monumentale status van het pand - de nodige onderhoudswerkzaamheden te doen, teneinde het pand voor verder verval te behoeden en bewoonbaar en/of verhuurbaar te maken voor onder

meer familie uit Nederland. Van enig bezwaar zijdens het Land tegen de door verzoekster voorgestelde ontwikkeling van de onroerende zaak is niet gebleken. Ook het gerecht acht het voornemen van verzoekster aanvaardbaar.

#### slotsom

3.12 Nu aan alle voor toekenning aan verzoekster door de wet gestelde eisen is voldaan, zal het gerecht verzoekster aanwijzen als gebruiker van de onroerende zaak gelegen te Quintastraat 37 en haar de eigendom daarvan toekennen.

3.13 Het gerecht zal op de voet van artikel 3:200a lid 4 bepalen dat de in de procedure niet-verschenen deelgenoten gedurende een termijn van vijf jaar nadat deze beschikking in kracht van gewijsde is gegaan jegens eiseres aanspraak kunnen maken op een geldelijke vergoeding. Daarbij wordt uitgegaan van een woningwaarde van NAf 47.500, waarop de door het gerecht in dit verband op NAf 7.500 te begroten kosten van verzoekster voor de onderhavige procedure in mindering worden gebracht. De kosten die verzoekster in de loop der jaren heeft gemaakt voor het behoud van het pand, kunnen worden weggestreept tegen de door haar genoten huurinkomsten. Dit resulteert per staak van elk van de acht kinderen van Mullers in een bedrag van (NAf 47.500 - NAf 7.500 : 8 =) NAf 5.000.

#### **4. Beslissing**

Het Gerecht:

4.1 wijst verzoekster aan als gebruiker van de onroerende zaak gelegen te Quintastraat 37, in de openbare registers omschreven als een perceel grond, gelegen in het Stadsdistrict van Curaçao, groot 153 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als Stadsdistrict, Sectie I-B, nummer 329;

4.2 kent de onroerende zaak gelegen te Quintastraat 37, in de openbare registers omschreven als een perceel grond, gelegen in het Stadsdistrict van Curaçao, groot 153 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als Stadsdistrict, Sectie I-B, nummer 329, in eigendom toe aan verzoekster;

4.3 bepaalt dat de in de procedure niet-verschenen deelgenoten gedurende of na afloop van een termijn van vijf jaar nadat deze beschikking in kracht van gewijsde is gegaan, jegens verzoekster aanspraak kunnen maken op een geldelijke vergoeding als bedoeld onder 3.11.

4.4 bepaalt dat deze beschikking door toedoen van de griffier binnen twee weken na deze uitspraak openbaar bekend wordt gemaakt door publicatie in de Landscourant, de Extra en het Antilliaans Dagblad.

Aldus gegeven te Curaçao 19 januari 2021 door mr. P.E. de Kort, rechter in voormeld Gerecht, bijgestaan door mr. M.D.M. Connor, griffier.