

Zaaknummers: CUR201500990 (eerder EJ 76260) en AR 2013/66292 (eerder 65259)
Datum beschikking: 8 januari 2021

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURAÇAO

BESCHIKKING

betreffende het verzoek (mede) op grond van artikel 3:200a e.v. van het Burgerlijk Wetboek tot toekenning in eigendom van (een deel van) de onroerende zaak

NEW ORLEANS

gelegen te Zuid Abrahamsz, Curaçao, tussen de Kaya Spinet, de Kaya Hazana en de Kaya Klave, omschreven in meetbrief 234 van 1977, welk stuk grond deel uitmaakt van een groter perceel omschreven in meetbrief 147/1977, groot 9.970 m², dat volgens de openbare registers in ieder geval sinds 1894 ten name staat van Henri MADURO, ook bekend als Henri MARTIS MADURO, geboren te Curaçao op 30 juli 1855 en overleden te Curaçao op 8 februari 1938.

in de zaak met nummer CUR201500990 (eerder EJ 76260/2015) van:

1. Ruthsella Aurea FECUNDA-DONGO,

als rechtsopvolgster van oorspronkelijk verzoeker Elvio Henrique DONGO, overleden op 30 april 2017 en van diens rechtsopvolgster Marlene Mercera DONGO-LOURENS, overleden op 14 november 2019;

2. Filomena Geronima PETRONA-DONGO,

beiden wonend te Curaçao,
verzoeksters,
gemachtigde: mr. E. Kleist,

met als in het geding verschenen belanghebbenden:

1. HET LAND CURAÇAO,

zetelend te Curaçao, gemachtigde mr. H.M. van Rossum,

2. FUNDASHON KAS POPULAR,

gevestigd te Curaçao, vertegenwoordigd door mr. J. de Wind,

3. Maria Gorete Andrade MADALENA VIEIRA PITA,

wonend te Curaçao, procederend in persoon,

4. Elsio Ponciano DONGO,

wonend in Nederland, procederend in persoon.

alsmede in de zaak met nummer AR 66292 (eerder 65259) van 2013 van:

Ruthsella Aurea FECUNDA-DONGO,

als rechtsopvolgster van oorspronkelijk verzoeker Elvio Henrique DONGO, overleden op 30 april 2017 en van diens rechtsopvolgster Marlene Mercera DONGO-LOURENS, overleden op 14 november 2019,

wonend te Curaçao,

verzoekster,

procederend in persoon.

1. Het procesverloop

1.1 Het procesverloop blijkt uit:

- de beschikking van 13 februari 2017;
- het proces-verbaal van de plaatselijke bezichtiging van 1 maart 2017;
- de beschikking van 11 januari 2018;
- de beschikking van 4 juni 2019;
- de door Elsio Dongo op 10 juni 2019 ingediende stukken;
- de aktes van verzoeksters, het Land en FKP van 11 december 2019;

1.2 Nadat op 30 april 2017 de oorspronkelijke verzoeker Elvio Henrique Dongo was overleden en zijn weduwe Marlene Mercera Dongo-Lourens het geding in beide zaken had voortgezet, is ook zij overleden. Blijkens de laatste akte van mr. Kleist heeft dochter Ruthsella Aurea Dongo-Fecunda het geding overgenomen.

2. De verdere beoordeling

2.1 In beide zaken volgt nu einduitspraak. De overwegingen uit de eerdere beschikkingen, voor zover relevant voor de te nemen beslissingen, zullen hierna, al dan niet samengevat en bijgesteld, worden herhaald.

De zaak met nummer AR 66292/2013

2.2 In deze zaak is door de oorspronkelijke verzoeker in 2013 verzocht hem en zijn broers en familie te erkennen als eigenaren van (een deel van) New Orleans, door erfopvolging dan wel door verkrijgende verjaring.

2.3 De erfopvolging wordt gebaseerd op afstamming van Seferita Juliana Dongo-Martina (de moeder van de oorspronkelijke verzoeker), maar zij is niet degene ten name van wie New Orleans staat. Dat Seferita Dongo als rechtsverkrijgende staat vermeld in een (niet-toegepaste) meetbrief, legt in dit verband geen gewicht in de schaal. Dat de grootmoeder van vaderszijde van de oorspronkelijke verzoeker mogelijk een van de nazaten van Henry Maduro was (of van Jacobus Maduro, zie de als productie 8 overgelegde brief van notaris Kleinmoedig), maakt niet dat de oorspronkelijk verzoeker of diens ouders als (enig) eigenaar door erfopvolging hebben te gelden.

2.4 Van verkrijgende verjaring door Seferita Dongo of een andere rechtsvoorganger van verzoekster kan evenmin sprake zijn, nu hetgeen ter onderbouwing van het beroep op verjaring niet kan leiden tot de conclusie dat sprake is van het vereiste bezit in de zin van art. 3:107 e.v. BW.

2.5 Reeds op grond van het voorgaande kan de vordering in de eerste zaak niet slagen. De vordering zal worden afgewezen.

De zaak met nummer CUR201500990 (eerder EJ 76260/2015)

Het verzoek

2.6 In deze zaak uit 2015 verzoeken verzoeksters om New Orleans aan de gebruikers, onder wie verzoeksters zelf, in eigendom toe te kennen op grond van artikel 3:200a e.v. BW. Blijkens de verklaringen bij de mondelinge behandeling en in hun aktes willen verzoeksters hetgeen aan hen wordt toegekend verkopen, zoals dat ook al is gebeurd met het door belanghebbende sub 3 bebouwde kavel. Verzoeksters geven echter de voorkeur aan toekenning aan het Land of aan FKP, met een geldelijke vergoeding aan hen.

Positie FKP en het Land

2.7 FKP heeft interesse in de ontwikkeling en verkaveling van New Orleans. Wat FKP betreft zou een optie kunnen zijn dat FKP de grond tegen een te taxeren prijs aankoopt.

2.8 Ook het Land is geïnteresseerd in de ontwikkeling van New Orleans, bij voorkeur in samenhang met de naastgelegen boedelgrond Tucacas.

New Orleans

2.9 Het verzoek van verzoeksters richt zich op de grond opgemeten in meetbrief 234/1977, groot 4.390 m². Bij verzoeken om toepassing van de regeling van artikel 3:200a BW dient het echter te gaan om de gehele onverdeelde onroerende zaak. Dat is in dit geval het gehele terrein dat ten name staat van Henri Maduro, ook bekend als Henri Martis Maduro. Het ten name van Henri Maduro staande terrein is opgemeten bij meetbrief 147/1977 en is 9.970 m² groot. In deze zaak dient over dat gehele terrein - dat door het Gerecht New Orleans zal worden genoemd - te worden beslist.

2.10 New Orleans is nog grotendeels onbebouwd en is volgens het Eilandelijk Ontwikkelingsplan 1995 bestemd als stedelijk woongebied.

Nalatenschap Henry Maduro

2.11 Henri Maduro, ook bekend als Henri Martis Maduro, is geboren te Curaçao op 30 juli 1855 en overleden te Curaçao op 8 februari 1938. Volgens de hiervoor genoemde brief van notaris Kleinmoedig heeft hij New Orleans door koop in eigendom verkregen in 1894. Over de nakomelingen van Henri Maduro bestaat geen duidelijkheid. In de brief van mr. Kleinmoedig wordt vermeld dat uit gegevens van het Centraal Historisch archief is gebleken dat Henri Maduro twee kinderen had uit zijn eerste huwelijk (Anthonio en Mauricio) en er ook een document is waarin (met een stippellijn) een verband wordt gelegd tussen Henri Maduro en Bitoria Maduro ("alsof zij dochter is van erflater"). Als dit laatste juist is, zou Henri Maduro een betovergrootvader zijn van de oorspronkelijk verzoeker Elvio en zijn broers Elsio, Wilfred en Edwin Dongo. De brief van mr. Kleinmoedig maakt echter ook melding van een stuk waaruit lijkt te volgen dat ene Jacobus Maduro de vader van Bitoria Maduro was. Wat de relatie tussen Henri en Jacobus was, is niet gebleken.

2.12 Gelet op het voorgaande is aannemelijk dat niet alle deelgenoten in de nalatenschap van Henri Maduro kunnen worden opgespoord. New Orleans is dan ook een langdurig onverdeeld gebleven boedel in de zin van art. 3:200a BW.

Gebruikers

2.13 Op New Orleans staan drie huizen, waaronder het door belanghebbende sub 3 gebouwde en bewoonde huis. Tussen onder anderen (de rechtsvoorgangers van) verzoeksters enerzijds en belanghebbende sub 3 anderzijds is voor dit gerecht een procedure gevoerd (AR 60892/2013) die is uitgemond in een vaststellingsovereenkomst van 25 maart 2015. Bij die overeenkomst hebben (de rechtsvoorgangers van) verzoeksters zich verbonden het aan belanghebbende sub 3 verkochte terrein van 557 m2 met meetbrief 738/2010, welk terrein deel uitmaakt van New Orleans, aan belanghebbende sub 3 te leveren. Belanghebbende sub 3 heeft op dat terrein inmiddels een huis gebouwd.

2.14 Belanghebbende sub 3 kan worden aangemerkt als gebruiker in de zin van artikel 3:200b lid 1 BW. Zoals door verzoeksters en belanghebbende sub 3 ter zitting verzocht, zal bij de beoordeling en beslissing in de onderhavige zaak zoveel mogelijk rekening worden gehouden met hun belang dat daadwerkelijk tot levering (of toekenning) aan belanghebbende sub 3 zal worden overgegaan.

2.15 Duidelijkheid over de gebruikers van de andere twee huizen aan de zuidwestelijke kant van New Orleans (Zuid Abrahamsz 33 en de naastgelegen woning) is, ondanks de openbare oproepingen, een bezichtiging ter plaatse en door de griffier verzonden brieven, niet verkregen.

2.16 Door de oorspronkelijk verzoeker is erop gewezen dat de fundering nog te zien is van het huis waar hij (zeventig jaar eerder) als kind met zijn grootmoeder Antonia Sabine Maduro en zijn ouders Flores Martires Dongo en Seferita Juliana Martina heeft gewoond. Volgens de oorspronkelijk verzoeker had zijn vader vroeger een plantage te New Orleans. De oorspronkelijk verzoeker en zijn drie broers zijn/waren gelet op de vermoedelijke verwantschap met oorspronkelijk eigenaar Henri Maduro aan te merken als gebruikers op grond van artikel 3:200b lid 3 BW. Er zijn voldoende aanwijzingen van hun deelgenootschap (en dus van het deelgenootschap van hun rechtsopvolgers) in Henri Maduro's nalatenschap.

2.17 Blijkens de bij haar akte van 11 december 2019 overgelegde machtigingen behartigde verzoekster sub 2 mede de belangen van Shirley Walker, geboren op 22 april 1941, weduwe van Edwin Rosario Dongo. Shirley Walker heeft zich zelf echter niet als belanghebbende in dit geding gemeld en zal dan ook niet door het Gerecht als gebruiker kunnen worden aangewezen. Mogelijk is echter wel dat zij, als rechtsopvolgster van een van de broers van de oorspronkelijk verzoeker, door FKP als gebruiker (deelgenoot als bedoeld in artikel 3:200b lid 3 BW) zal moeten worden aangemerkt en dat ten aanzien van haar wordt gehandeld overeenkomstig hetgeen hierna zal worden bepaald ten aanzien van verzoeksters en belanghebbende sub 4.

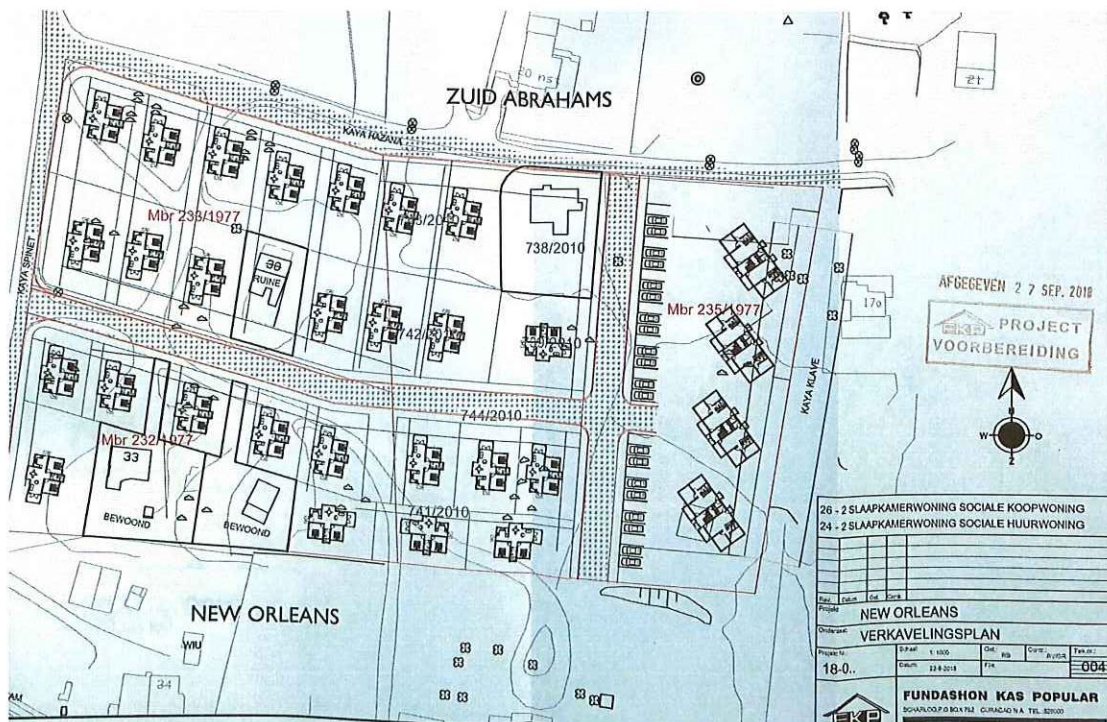
Toekenning en uitgifte

2.18 New Orleans leent zich niet voor toekenning aan de in dit geding aan te wijzen gebruikers. Voorwaarde voor toekenning is immers dat een aanvaardbaar voorstel voor ontwikkeling wordt gedaan en dat zekerheid wordt gesteld voor de kosten. Een dergelijk voorstel is niet gedaan en er zijn geen aanwijzingen dat verzoeksters in staat zijn een dergelijk omvangrijk werk op zich te nemen en te financieren. Daarbij komt dat verzoeksters New Orleans niet bewonen of anderszins feitelijk gebruiken.

2.19 Op grond van art. 3:200d lid 1 kan, indien toekenning aan de gebruikers niet mogelijk is, toekenning plaatsvinden aan het Land, een stichting of een woningbouwcorporatie.

2.20 FKP heeft de wens uitgesproken New Orleans te ontwikkelen. Het Land eveneens. In oude boedel-zaken als hier aan de orde is nog geen ervaring opgedaan met ontwikkeling door het Land of FKP. Wel heeft het Land in een aantal zaken al indelingsplannen gemaakt (Vetter, Rancho) en is het Land daarmee in een aantal andere zaken bezig (o.a. Vrij Sint Michiel, Noorwegen/Savaan Juan Antonie, Jan Abel, Vader Sijntje).

2.21 Door FKP zijn in andere oude boedel-zaken nog geen ontwikkelingsplannen gemaakt. Voor de onderhavige zaak heeft FKP wel een plan opgesteld. Het Land is op de voet van artikel 3:200c BW in de gelegenheid gesteld daarop te reageren. Van bezwaren van het Land tegen het plan is niet gebleken. Het plan van FKP voorziet in de aanleg van infra voor toegangswegen tot aan de geasfalteerde hoofdweg, en de bouw van 26 koopwoningen en 24 huurappartementen.



2.22 Het Gerecht zal New Orleans aan FKP in eigendom toekennen, met uitzondering van de aan belanghebbende sub 3 toe te kennen kavel.

2.23 Ingevolge artikel 3:200e BW moet het terrein na toekenning door FKP worden ontwikkeld ten behoeve van de gebruikers en aan hen worden uitgegeven in koop, erfpacht of huur, naar keuze van de gebruiker, alles voor zover dat redelijk is. In deze specifieke zaak is dit iets waarmee FKP rekening zal moeten houden bij de twee woonwone, zuidwestelijke kavels. Het Gerecht kan bij gebrek aan gegevens terzake die kavels geen gebruikers aanwijzen en kan daarover in deze procedure niets bepalen.

2.24 De kavel met het huis van belanghebbende sub 3 (meetbrief 738/2010) zal door het Gerecht in eigendom aan belanghebbende sub 3 worden toegekend. De gang van zaken rond de verkoop aan belanghebbende sub 3 van dit perceel en de door haar in dat verband betaalde bedragen, zoals die blijken uit het door verzoeksters overgelegde vonnis van 2 februari 2015, rechtvaardigen dat belanghebbende sub 3 niet bijdraagt in de kosten van ontwikkeling van de rest van New Orleans.

Vergoeding aan verzoeksters i.p.v. uitgifte

2.25 Ten aanzien van verzoeksters en belanghebbende sub 4 komt het niet passend en praktisch voor aan hen een of meer kavels uit te geven, te meer nu zij niet voornemens zijn op New Orleans te gaan wonen en te kennen hebben gegeven de voorkeur te geven aan een geldelijke vergoeding. FKP heeft gesteld bereid te zijn tot aankoop van New Orleans, hetgeen hierop aansluit.

2.26 Benadrukt moet echter worden dat verzoeksters niet de eigenaren zijn van New Orleans en daarmee niet gelijk kunnen worden gesteld. Het is dan ook niet zo dat verzoeksters aanspraak kunnen maken op vergoeding van de waarde van New Orleans.

2.27 Met het oog op de bepaling van een redelijke vergoeding, heeft het Gerecht verzoeksters in de gelegenheid gesteld zich uit te laten over de vraag voor welke prijs belanghebbende sub 3 destijds heeft gekocht. Zij hebben verwezen naar eerder genoemd vonnis van 2 februari 2015, waaruit blijkt dat belanghebbende sub 3 NAf 110 per m² heeft betaald voor het door haar in 2010 gekochte stuk grond. Voorts heeft het Gerecht partijen gevraagd of de "Richtlijnen voor Grondwaarden" van het Eilandgebied Curaçao van 9 september 1997 nog gangbaar zijn. Volgens het Land is dat het geval. De voor een terrein als hier aan de orde in die richtlijnen opgenomen waarde, voor grond aan een onverharde weg en al dan niet binnen een goedgekeurd plan, is NAf 15 tot NAf 30 per m², steeds afhankelijk van de ligging. Volgens verzoeksters zijn die waardes achterhaald en zou op zijn minst indexering moeten plaatsvinden. De gangbare marktwaarde van de grond blijkt volgens verzoeksters uit het door hen overgelegde taxatierapport uit 2015, waaruit een prijs per vierkante meter van NAf 46,45 is af te leiden. FKP wijst op de investeringen die benodigd zijn om het terrein bouwrijp te maken en stelt dat een redelijke vergoeding maximaal NAf 15 per m² zou kunnen zijn.

2.28 Uitgaand van de gedachte dat ieder van verzoeksters en belanghebbende sub 4 als gebruiker in de zin van artikel 3:200b lid 3 aanspraak zouden kunnen maken op uitgifte van één kavel in het door FKP opgestelde plan en rekening houdend met de hiervoor genoemde taxaties, de blijkens het plan nog door FKP te maken kosten en de overige omstandigheden van het geval, acht het Gerecht een door FKP aan ieder van hen te betalen vergoeding (in plaats van uitgifte van kavels) van NAf 20.000 redelijk en billijk.

2.29 Verzoeksters en hun rechtsvoorgangers hebben kosten gemaakt voor deze bij verzoekschrift van 1 oktober 2015 ingeleide procedure. Gelet op het belang dat uiteindelijk ook FKP heeft bij de uitkomst van deze zaak, komt het redelijk en billijk voor dat aan de aan verzoeksters toekomende vergoeding een tegemoetkoming wordt toegevoegd in de door verzoeksters gemaakte gerechtelijke kosten. Een bedrag van Naf 10.000, waaronder begrepen de kosten van griffierecht en oproepingen, voor verzoeksters gezamenlijk komt het gerecht passend voor.

3. Beslissing

Het Gerecht:

in de zaak met nummer AR 66292/2013

3.1 wijst het gevorderde af;

3.2 bepaalt dat verzoeksters de eigen proceskosten dragen;

in de zaak met nummer EJ 76260/2015

3.3 wijst verzoeksters en belanghebbenden sub 3 en 4 aan als gebruikers van New Orleans in de zin van artikel 3:200b BW;

3.4 kent aan belanghebbende sub 3 in eigendom het door haar gekochte en bewoonde kavel te New Orleans, groot 557 m², opgemeten bij meetbrief 738/2010;

3.5 kent New Orleans voor het overige in eigendom toe aan FKP, met bepaling dat FKP bij de eigendomsovergang door de inschrijving als bedoeld in artikel 3:200g BW:

- aan ieder van verzoeksters en aan belanghebbende sub 4 Naf 20.000 betaalt;
- aan verzoeksters gezamenlijk als tegemoetkoming in de kosten van deze procedure Naf 10.000 betaalt;

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 Landscourant, de Extra en de Amigoe;

3.7 wijst af het meer of anders verzochte.

Aldus gegeven te Curaçao op 8 januari 2021 door mr. P.E. de Kort, rechter in het Gerecht in eerste aanleg van Curaçao.