

BURGERLIJKE ZAKEN OVER 2018

BESCHIKKING NO.

ZAAKNRS.: 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: 30 januari 2018

GEMEENSCHAPPELIJK HOF VAN JUSTITIE

van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en

van Bonaire, Sint Eustatius en Saba

Eindbeschikking 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. de erfgenamen van 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. Door het grote aantal belanghebbenden – er zijn 165 kavels in Rancho – heeft het Hof op zijn website, onder ‘Uitspraken/Onv. Boedels-Rancho’ de processtukken gepubliceerd (vgl. HR 1 maart 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ2765, *Lehman Brothers*, rov. 3.6.2).

1.2. Het Hof verwijst naar zijn tussenbeschikkingen van 7 maart 2017, 9 mei 2017, 15 augustus 2017 en 12 december 2017.

1.3. Op 9 januari 2018 is een akte genomen door het Land, door Anita, Tielen, Martes, Dall c.s., Pascual Duero en Raymond Coffi, met producties, door Anita afzonderlijk, door Ercala Maria Maduro, met producties, en door Myrna Candelaria. Voor zover de inhoud van deze aktes niet buiten de orde is, gelet op de vierde tussenbeschikking, rov. 2.1, wordt erop ingegaan hierna onder 3, onder de Algemene uitgangspunten. Wat betreft nieuwe aanmeldingen als gebruiker zij verwezen naar rov. 3.12. Het in de als tweede genoemde akte, p. 5, gedane voorstel ten aanzien van kavel 37 is gevolgd.

1.4. Beschikking is bepaald op heden.

2. Kaart met kavelindeling



3. Beoordeling

3.1. In de vier tussenbeschikkingen heeft het Hof bij wijze van voorlopig oordeel algemene uitgangspunten gegeven. Thans zal het Hof deze, aangepast en aangevuld, als eindoordeel geven. In de algemene uitgangspunten is de motivering gegeven van de beslissingen in de kolommen hierna aan het slot van 3, naast de opmerkingen en verwijzingen naar vindplaatsen in die kolommen.

Algemene uitgangspunten

Soepele dan wel strikte toepassing der criteria

3.2. Het Hof stelt voorop dat Rancho (groot 12 hectare, 20 are en 10 centare), gelet op 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 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 (al dan niet analogisch) toepast. De in Rancho te geven beschikking heeft dus niet zonder meer precedentswerking.

Band met Rancho

3.3. Het Curaçaose artikel 3:200b lid 3 BW beperkt zich tot deelgenoten, waaronder kennelijk moet worden verstaan familieleden van de in het (verre) verleden overleden eigenaar. In de Arubaanse *Landsverordening aanvulling Burgerlijk Wetboek van Aruba* van 23 september 2016 (*Afkondigingsblad van Aruba* 2016 no. 51) is artikel 3:200b lid 3 BW verruimd. Het luidt: ‘Ook personen die de zaak niet gebruiken, maar ten aanzien van wie aanwijzingen bestaan dat zij deelgenoten zijn of een band hebben met de zaak, kunnen als gebruiker worden aangemerkt. De rechter houdt rekening met de mate van vermoedelijke verwantschap met de oorspronkelijke eigenaar en de sterkte van de band met de zaak.’

3.4. In Rancho speelt de afstamming van de oorspronkelijke eigenaar (Domingo Manuel Wawoe, overleden op 9 januari 1833) geen rol. Niemand heeft gesteld familielid van hem te zijn. Het Hof zal artikel 3:200b BW aldus (analogisch) toepassen dat in een voorkomend geval de band met Rancho beslissend is, ook al is van mogelijk deelgenootschap geen sprake. Aldus is reeds besloten op de zitting van 29 oktober 2013. Zie het proces-verbaal, p. 3-4 ad agendapunt 4: ‘Te denken valt aan:

- Geboorte op Rancho;
- Lang gewoond hebben op Rancho;
- Ouders en voorouders hebben gewoond op Rancho;
- Geld geïnvesteerd hebben in grond op Rancho (grond gekocht);
- Afstamming van de oorspronkelijke eigenaar (niet toepasselijk in geval-Rancho: Rancho is niet een ‘*tera di famia*’, maar een ‘*herensia no reparti*’);
- Of men geaccepteerd wordt door de bewoners van Rancho als erbij horend;
- Of men daadwerkelijk wil gaan wonen op Rancho;
- Enz.

De ene band met de grond zal sterker zijn dan de andere.’

Toekening van Rancho in eigendom aan het Land

3.5. Het Hof zal ingevolge artikel 3:200d BW de eigendom van de grond in Rancho – behoudens verkrijgende verjaring (zie hierna rov. 3.39-3.52) – toekennen aan het Land, aangezien alleen het Land in staat is de grond te ontwikkelen met de miljoenenuitgaven die daarvoor nodig zijn (tekenwerk, planvorming, asfaltering, straatverlichting enz.). Bovendien willen (of kunnen) bijna alle belanghebbenden erfpacht verkrijgen, waarvoor nodig is dat het Land eigenaar is.

Ontwikkeling door het Land

3.6. Met ontwikkeling in artikel 3:200e lid 1 BW is bedoeld een ontwikkeling van de *gehele zaak*. Het Land heeft overtuigend gesteld dat bij ontwikkeling van een woonbuurt als Ran-

cho onder meer *asfaltering* der wegen hoort. Het Hof heeft een descente gehouden en acht een ontwikkeling nodig. Geenszins is komen vast te staan dat de bewoners hiertoe in staat zijn en zekerheid kunnen stellen voor de kosten (artikel 3:200c lid 1 BW). Het Hof ziet geen reële mogelijkheid om, in plaats van aan het Land, de eigendom van Rancho toe te kennen aan een stichting die vervolgens tot ontwikkeling en uitgifte verplicht zal zijn (artikel 3:200d lid 1 BW in verbinding met artikel 3:200e BW).

3.7. De toekenning in *eigendom aan gebruikers*, bedoeld in artikel 3:200a lid 1 BW, speelt dus in dit geval-Rancho geen rol. Bij grote bewoonde stukken grond die moeten worden ontwikkeld ligt toepassing van artikel 3:200d BW meer in de rede. Wel kunnen gebruikers later, bij uitgifte door het Land ingevolge artikel 3:200e lid 2 BW, in beginsel eigenaar worden (zie rov. 3.15-3.16).

Sociale wetgeving

3.8. 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, BW: ‘De rechter kan bij de toekenning aan de gebruikers een antispeculatie-voorwaarde stellen. Hun vervreemdings- of ingebruikgevangingsbevoegdheid kan tijdelijk worden beperkt. Dit wordt gerechtvaardigd doordat zij – uit sociale motieven – bevoordeeld 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

3.9. 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 plan gaat uit van 165 kavels. Het Hof heeft, kennis hebbende van de bezwaren van een aantal bewoners of gebruikers-niet bewoner, geen bedenkingen tegen dit verkavelingsplan. Nodig is een behoorlijke ontsluiting van de kavels, waaronder bereikbaarheid door brandweer, ambulance e.d. Ook met afvoer van regenwater moet rekening worden gehouden. De asfaltering kwam in rov. 3.6 reeds aan de orde. De regeling neergelegd in de artikelen 3:200a e.v. BW heeft een sociaal karakter (zie rov. 3.8). Het Land heeft de benodigde deskundigheid in huis. Het Land heeft beleids- en beoordelingsvrijheid. 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 m² groot, hetgeen voldoende is voor een woning met omringende tuin (kavels voor volkswoningen zijn ca. 300 m²; akte Land van 13 juni 2017, onder 20). Aan sommige gebruikers is bij uitzondering meer dan één kavel toegekend, mits aangrenzend (zie rov. 3.26-3.27). 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).

3.10. Aan het Land moet worden overgelaten of er publieke ruimte wordt gecreëerd (park, sportveld, buurthuis e.d.). Artikel 3:200c lid 2 BW ('elke ruimtelijke vormgeving') maakt dit mogelijk. Hetzelfde geldt voor het eventueel respecteren van de cultuurhistorische waarde van Rancho. Het Hof heeft 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 deze woonbuurt, in de toekomst land- of tuinbouw wordt toegestaan (via verhuur van de grond).

Aanwijzing als gebruiker

3.11. Het Hof zal de eigendom aan het Land toekennen (zie rov. 3.5), maar wel, voor zover mogelijk in deze procedure, gebruikers aanwijzen. Zowel het Land als de verschenen belanghebbenden willen dit.

3.12. Niet is uitgesloten dat in de toekomst, nadat de eindbeschikking van het Hof kracht van gewijsde heeft verkregen, iemand die zich in deze procedure niet tijdig als belanghebbende/potentiële gebruiker heeft gemeld, jegens het Land bewijst gebruiker te zijn. De wet maakt het mogelijk dat de rechter de grond of delen van de grond in eigendom toekent aan – door de rechter aangewezen – gebruikers (artikel 3:200a lid 1 BW). Dat gebeurt echter niet in deze beschikking. De eigendom van Rancho wordt ingevolge artikel 3:200d lid 1 BW toegekend aan het Land. Vervolgens moet het Land, na ontwikkeling van de grond, ingevolge artikel 3:200e lid 2, eerste zin, BW de grond uitgeven aan de gebruikers, afhankelijk van wat in het gegeven geval redelijk en mogelijk is. Laatstgenoemde bepaling schrijft niet voor dat deze gebruikers door de rechter zijn aangewezen. Het Hof heeft wel een groot aantal gebruikers aangewezen, overeenkomstig de wens van partijen, maar niet noodzakelijkerwijs alle. Indien na afloop van deze procedure iemand zich meldt en stelt en eventueel bewijst 'gebruiker' te zijn, zal het Land die stelling moeten honoreren, afhankelijk van wat in het gegeven geval redelijk en mogelijk is. Het Land kan de in deze beschikking aangereikte criteria benutten. In elk geval is het Land gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Kortom, met het oog op de rechtszekerheid heeft het Hof – op verzoek van partijen – zijn best gedaan, maar volledige zekerheid wordt niet geboden op het punt van de vraag wie gebruiker is, mede doordat deze procedure lang genoeg geduurd heeft ('lites finiri oportet').

3.13. Het Hof houdt geen rekening met het *huwelijksregime* waarin men eventueel gehuwd is.

3.14. Ook een *rechtspersoon*, bijvoorbeeld een stichting, kan gebruiker zijn. Op kavel 139 bevindt zich een kerk.

Uitgifte na ontwikkeling

3.15. Na ontwikkeling van de grond zal het Land de kavels aan de door het Hof aangewezen gebruikers *moeten* uitgeven in eigendom, erfpacht of verhuur (artikel 3:200e lid 2, eerste zin, BW), mits de gebruiker de koopsom, canon of huurprijs (al dan niet met subsidie) kan betalen. Hierbij kan het Land een non-speculatiebeding hanteren (artikel 3:200e lid 2, tweede zin, BW). De door het Land gemaakte kosten kunnen worden 'terugverdiend' uit de verkoopprijzen, erfpachtcanons en huursommen.

3.16. Het Hof leest artikel 3:200e lid 2, eerste zin, BW aldus dat in beginsel – er staat: ‘afhankelijk van wat in het gegeven geval redelijk en mogelijk is’ – de gebruiker kan *kiezen* tussen eigendom, erfpacht of huur (afhankelijk van zijn financiële middelen). Ter zitting van het Hof van 29 oktober 2013 wilden alle aanwezige belanghebbenden de desbetreffende kavels te zijner tijd in erfpacht verkrijgen. Nadien heeft Danielle Barbara, kennelijk namens Eugene A. Barbara, per e-mail te kennen gegeven kavel 134 in eigendom uitgegeven te willen krijgen. Ook Ercala Maria Maduro (akte van 13 juni 2017, p. 4 en 6) heeft belangstelling te zijner tijd eigenaar in plaats van erfpachter te worden (van de kavels 91-92). Het Land is in beginsel – ‘afhankelijk van wat in het gegeven geval redelijk en mogelijk is’ – verplicht aan deze wens tegemoet te komen. In de verkoopprijs kunnen de door het Land gemaakte kosten worden verdisconteerd.

Nadere eisen voor verkrijging door gebruiker

3.17. De door het Hof aangewezen gebruikers komen in beginsel in aanmerking om de kavel toegewezen te krijgen, maar volstrekt zeker is dat niet. Men zal ten tijde van de toewijzing door het Land *rechtmatig in Curaçao* moeten verblijven (artikel 3:200b lid 1, eerste zin, BW). Artikel 5 lid 1 van de *Erfpachtsverordening* van 12 juni 1953 (A.B. 1953, no. 29), die ingevolge artikel 13 lid 3 van de *Landsverordening domaniale gronden* de staat heeft van landsbesluit, houdende algemene maatregelen, legt een *bouwplicht* op indien de kavel niet bebouwd is. Men moet beginnen met de bebouwing binnen zes maanden na vestiging van de erfpacht.

Lex specialis

3.18. Wel moet in aanmerking worden genomen dat de regeling neergelegd in artikel 3:200a e.v. BW (*Langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen*) als *lex specialis* geldt en dat de overige Curaçaose regelgeving slechts toepassing kan vinden voor zover deze zich verdraagt met deze *lex specialis*. Zo zijn de bouwplicht en vereisten die ertoe strekken een ordelijke erfpachtuitgifte en betaling van de canon mogelijk te maken aanvaardbaar, maar niet bijvoorbeeld een vereiste dat men geen andere terreinen in huur, erfpacht of eigendom heeft of dat men een belastbaar inkomen heeft van minder dan NAf 70.000,= per jaar. Voorts geldt dat het Land ingevolge artikel 3:200e lid 2 BW *verplicht* is tot uitgifte in erfpacht (e.a.) aan de gebruikers, zodat niet bedoeld kan zijn dat de Rancho-gebruikers een plaats krijgen op de wachtlijst van reguliere erfpachtzoekenden.

Zelfbewoning

3.19. Het Land kan zich bij de uitgifte, bedoeld in artikel 3:200e lid 2 BW, in redelijkheid op het standpunt stellen, in elk geval als het gaat om een braakliggende kavel, dat in beginsel de gebruiker *zelf* ter plaatse moet gaan wonen. 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 (zie rov. 3.8). Het niet-stellen van deze eis (in elk geval voor braakliggende grond) zou speculatie in de hand werken, hetgeen zich niet verdraagt met deze regeling. Ook de wettelijke mogelijkheid van een anti-speculatiebeding bij de uitgifte duidt op zelfbewoning. Artikel 3:200e lid 2, tweede zin, BW spreekt onder meer van ‘ingebruikgeving’.

Geen nieuwe onverdeeldheid

3.20. In beginsel worden niet gezamenlijke erfgenamen als gebruiker aangewezen. Zo dit wel is gebeurd, dienen de erfgenamen tijdig te *verdelen*, opdat te zijner tijd, als het Land erfpacht e.a. uitgeeft, geen (nieuwe) onverdeeldheid zal bestaan.

Geen splitsing

3.21. Een kavel wordt in beginsel niet door het Hof gesplitst, tenzij het Land akkoord gaat. Als er bijvoorbeeld twee (of meer) woningen staan op de kavel, zal toch één gebruiker worden aangewezen. Wat betreft de woningen die moeten wijken voor de geprojecteerde weg heeft het Hof het wel redelijk geacht dat per huis een persoon wordt aangewezen die een andere kavel dient te krijgen. Volgens het Land (akte van 2 mei 2017, onder 13) staan er op de kavels 39, 44, 56, 63, 129 en 130 meer dan één woning. Het Hof laat het aan het Land over eventueel te splitsen.

Sanering

3.22. Indien de bestaande bebouwing onaanvaardbaar is (onleefbaar, brandgevaarlijk), is het Land, met toepassing van de desbetreffende regelgeving (zie rov. 3.18), bevoegd tot *sanering* over te gaan.

Geen gebruiker aangewezen

3.23. Ten aanzien van kavels waarvoor het Hof geen gebruiker heeft aangewezen (en ten aanzien waarvan nadien niemand bewijst gebruiker te zijn; zie rov. 3.12) is het Land in beginsel vrij in de uitgifte (van erfpacht). Wel moet een aantal kavels gereserveerd blijven voor degenen die moeten wijken voor de geprojecteerde weg. Het Land is gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het Land kan bij de uitgifte aan niet-gebruikers wel rekening houden met geboorte in Rancho, familiebanden met bewoners in Rancho enz. (hetgeen lijkt op een latere acceptatie als gebruiker; zie rov. 3.12).

Bewijslast

3.24. Degene die stelt gebruiker te zijn draagt de bewijslast. Om binnen redelijke termijn tot een eindbeschikking te komen, zijn in het onderhavige geval, met 165 kavels, mede gelet op de aard van de procedure, aan het bewijs geen hoge eisen gesteld. Het Hof is ter plaatse geweest, heeft gesproken met bewoners en heeft gelet op de aannemelijkheid van schriftelijke stellingen en bewijsstukken en de reactie daarop (zowel in eerste aanleg als in hoger beroep). Het gaat hier om sociale wetgeving (zie rov. 3.8) en de rechter in deze werkelijk ‘extra-judiciële’ (EJ)-procedure is in zekere zin een ‘social engineer’.

Gebruiker van meer dan één kavel

3.25. Zoals hiervóór overwogen (rov. 3.8), heeft de in de artikelen 3:200a e.v. BW neergelegde regeling het karakter van sociale wetgeving. Dat een gebruiker een betrekkelijk groot terrein gebruikte geeft niet zonder meer recht op toekenning van dat grote terrein. Vgl. de Memorie van Toelichting bij artikel 200a lid 1 BW: ‘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).

Toekenning van meer dan één kavel

3.26. In een enkel geval zijn in Rancho aan een gebruiker twee of meer *aangrenzende* kavels toegewezen. Bijvoorbeeld, men woont op een kavel en verhuurt de woning op de aangrenzende kavel of men gebruikt een garage op een aangrenzende kavel. In deze twee gevallen is de aangrenzende kavel *bebouwd*. Toekenning van meer dan één kavel, zelfs een onbebouwde kavel, kan ook dienen ter compensatie, indien een gebruiker een heel groot stuk terrein in gebruik had (zie rov. 3.25). De bouwplicht (zie rov. 3.17) geldt dan redelijkerwijs voor het geheel.

Geen toekenning aan één persoon van niet-aangrenzende kavels

3.27. 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. Het gaat hier om sociale wetgeving (zie rov. 3.8), met in beginsel de strekking dat men een kavel verkrijgt om die zelf te bewonen (zie rov. 3.19). Toewijzing aan een gebruiker van niet-aangrenzende kavels zou speculatie in de hand werken, hetgeen niet in overeenstemming is met de aard van deze wetgeving.

Al dan niet tien jaren gebruik

3.28. Woont men tien jaren of langer op de kavel, dan is men zonder twijfel gebruiker en wordt men als zodanig door de rechter aangewezen (artikel 3:200b lid 1, eerste zin, BW). Hetzelfde geldt als men een woning tien jaren heeft verhuurd.

3.29. Woont men minder dan tien jaren op de kavel, dan wordt men in deze zaak in beginsel ook als gebruiker aangewezen (artikel 3:200b lid 1, tweede zin, BW). Hetzelfde geldt als men een woning verhuurt.

Bebouwd met woning

3.30. Voor kavels in Rancho waarop een woning staat heeft het Hof in deze zaak *altijd* een gebruiker aangewezen.

Braakliggend

3.31. Voor kavels die *braak* liggen geldt in beginsel het volgende. Is de kavel *gekocht* (voor de geldigheid van een koop is niet nodig dat de verkoper eigenaar is), dan is in beginsel de koper als gebruiker aangemerkt. Als de kavel in een *testament* gelegateerd is (weliswaar was de testator geen eigenaar van de kavels, maar zijn eventuele aanspraken kon hij wel legateren), is de legataris als gebruiker aangemerkt. Gaat het om een onbebouwde kavel naast een bebouwde kavel en wil een *(klein)kind van de bewoner* van de bewoonde kavel, welk *(klein)kind* in Rancho is opgegroeid, daar een huis bouwen en zelf bewonen, dan heeft het Hof regelmatig dit *(klein)kind* als gebruiker beschouwd.

3.32. In dit verband moet bedacht worden dat men pas na verkrijging van erfpacht (of eigendom) de benodigde financiering voor de bouw kan krijgen, omdat pas dan vestiging van *hypotheek* mogelijk is. Met andere woorden: men wilde destijds wel een huis bouwen in Rancho, maar kon dat niet zonder hypothecaire lening.

Fundering of gedeeltelijk bebouwd

3.33. Ligt er een *fundering* of is sprake van een *gedeeltelijk gebouwd huis*, dan duidt dat op voorgenomen daadwerkelijk gebruik door degene die de fundering aanbracht of met de bouw begon. Het tijdsverloop is echter een factor. Ook hier moet bedacht worden dat men pas na verkrijging van erfpacht (of eigendom) de benodigde financiering voor de bouw kan krijgen, omdat pas dan vestiging van hypotheek mogelijk is. Overigens zal voor het afbouwen van het huis een *bouwvergunning* nodig zijn (akte Land van 2 mei 2017, onder 11).

Testamentaire making

3.34. Op 2 maart 1998 heeft Thomas Ricardo Juaquin een testament gemaakt waarin hij kavels legateerde aan zijn kinderen en derden (zie tussenvonnis van 7 maart 2017, onder 5, D, nrs. 17-20). Voor zover deze legatarissen zich hebben gemeld als belanghebbende, heeft het Hof de making gerespecteerd (zie rov. 3.31). Het gaat om de kavels 117-119, 122 en 125.

Personen die elders wonen

3.35. Het Land heeft aandacht gevraagd voor personen die elders, soms in Nederland, wonen of een woning in Rancho verhuren. Een verhuurder geldt als gebruiker (artikel 3:200b lid 2, tweede zin, BW). Wat de overige personen betreft, is denkbaar dat zij later, ten tijde van de uitgifte, in Rancho, waarmee zij een band hebben, willen komen bouwen en wonen. Ten tijde van de uitgifte zal men moeten voldoen aan allerlei eisen (zie rov. 3.17-3.19), hetgeen ertoe kan leiden dat men moet remigreren. Het Land kan anti-speculatiebedingen hanteren bij de uitgifte (artikel 3:200e lid 2, tweede zin, BW).

Verhuur

3.36. Ook heeft het Land aandacht gevraagd voor de verhuur van woningen in Rancho. De wetgever heeft geaccepteerd dat een verhuurder gebruiker is in plaats van de huurder (artikel 3:200b lid 2, tweede zin, BW). Wel moet in dit verband onderscheid gemaakt worden tussen het geval dat een huis (met grond) verhuurd wordt en het geval dat braakliggende grond is verhuurd, waarop *door de huurder* op eigen kosten een huis gebouwd is. Artikel 3:200b lid 2, tweede zin, BW heeft in elk geval op het eerste geval het oog. Het tweede geval heeft het Hof in Rancho niet aangetroffen.

Geprojecteerde weg

3.37. Zie het tussenvonnis van 7 maart 2017, onder 5, E, nrs. 21-23. Het gaat om gereserveerd terrein als bedoeld in artikel 14 van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan (EOP). Het EOP treft de kavels 78, 77, 76, 75, 64, 51, 50, 48 en 49 (akte Land 24 oktober 2013, punt 6) en ook kavel 74 (akte Land van 10 augustus 2016, p. 19). Voor deze kavels worden door het Hof geen gebruikers aangewezen; de kavels blijven gereserveerd. Bijkens de Memorie van Toelichting bij de artikelen 3:200c en 3:200e BW moet de ontwikkeling van de grond passen in het EOP (*Parlementaire Geschiedenis van het Curaçaose Burgerlijk Wetboek*, ed. M.F. Murray, 2016, p. 902 en 905). Wel zal het Hof de personen aanwijzen die recht hebben op toekenning van erfpacht (e.a.) op een *andere kavel* waarvoor geen gebruiker is aangewezen. Voorts hebben zij mogelijk recht op planschade of nadeelcompensatie.

3.38. Aan de aangewezen personen en het Land wordt overgelaten afspraken te maken of de aangewezen personen ter plaatse blijven wonen zolang de weg niet wordt aangelegd (met

een bruikleen- of huurcontract) of dat zij verhuizen naar de nieuwe kavels (in eigendom, erfpacht of huur).

Verjaring. Algemeen

3.39. Artikel 3:200a lid 5 BW luidt: ‘Ten behoeve van een bezitter die wist of behoorde te weten dat een onroerende zaak deel uitmaakt van een langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap als in deze afdeling bedoeld, is ten aanzien van die zaak jegens de gebruikers verjaring uitgesloten.’ Deze bepaling, die in werking is getreden per 1 april 2007, had onmiddellijke werking en geen terugwerkende kracht, hetgeen van belang is met het oog op artikel 3 lid 1 onder a van de *Landsverordening overgangsrecht nieuw Burgerlijk Wetboek* (verkre- gen vermogensrecht). Bij ontbreken van goede trouw (artikel 3:105 BW) zullen bezitsda- den van *na 1 april 1987* wel onder het bereik vallen van deze bepaling.

3.40. Afgezien van dit artikel 3:200a lid 5 BW, moet uit eerdere rechtspraak van het Hof worden afgeleid dat wie welbewust (een deel van) een langdurig onverdeelde boedel in gebruik neemt, in beginsel naar verkeersopvattingen (artikel 3:108 BW) geldt als *houder voor de boedel*. Men zie:

- het Hofvonnis van 6 november 2015, ECLI:NL:OGHACMB:2015:79, in de Sta- tiaanse zaak *Spanner v. Heemstadt*;
- het Hofvonnis van 29 januari 2016, ECLI:NL:OGHACMB:2016:125, in de Sint Maartense zaak *Naar v. Scott*; en
- het Hofvonnis van 4 maart 2016, ECLI:NL:OGHACMB:2016:126, in de Sint Maartense zaak *Sprott v. Richardson*.

3.41. Wanneer men heeft aangevangen krachtens een rechtsverhouding voor de eigenaar te houden, gaat men daarmee onder dezelfde titel voort, zolang niet blijkt dat hierin verande- ring is gebracht, hetzij ten gevolge van een handeling van de eigenaar, hetzij ten gevolge van een tegenspraak van diens recht (artikel 3:111 BW).

3.42. Gelet hierop is het louter bouwen op Rancho geen bezitsdaad of tegenspraak van het recht van de eigenaar. Voor het enkel doen opmaken van een meetbrief geldt hetzelfde. Men blijft houder voor de boedel. Inschrijving in de openbare registers van een verjaring kan echter wel gelden als bezitsdaad.

3.43. Na de inschrijving van de verjaring als bezitsdaad begint de verjaringstermijn, die voor bezitters die niet te goeder trouw zijn twintig jaren is. Een enkele inschrijving van de verja- ring in 1993 of in 1995 zal onvoldoende zijn, aangezien in 2013 of 2015 de verjaring al ge- stuit was door het Land. Bovendien is per 1 april 2007 artikel 3:200a lid 5 BW in werking getreden (zie rov. 3.39).

3.44. Wie door verjaring eigenaar is geworden deelt niet mee in de kosten van ontwikkeling.

Verjaring kavel 29

3.45. Joseíto J-ao Tetragrammaton Silié en zijn echtgenote Chandrakoemarie Poeran hebben de verjaring niet zelf ingeschreven. Zij hebben bij koopakte van 30 juni 1999, voor een aan- zienlijk bedrag, de bebouwde kavel verkregen van een voorganger die de verjaring op 13 september 1993 deed inschrijven. Silie en zijn echtgenote hebben als bezitters te goeder

trouw na tien jaren, dus in 2003 (artikel 3:102 lid 2 BW) en in elk geval in 2009, de eigendom verkregen (artikel 3:99 lid 1 slot BW). In 2003 of 2009 had het Land nog geen verjaringen gestuit. Silié behoorde in 2009 ook niet te weten dat de kavel nog behoorde tot een langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap, zodat artikel 3:200a lid 5 BW, dat per 1 april 2007 in werking is getreden, niet van toepassing is.

- 3.46. Op 23 juni 2017 hebben Silié en zijn echtgenote 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 m², oorspronkelijk groot 1.060 m², nader omschreven in meetbrief nummer 528 van 1 april 1992, verminderd met het perceel grond, naar berekening groot 411 m², deel van meetbrief nummer 287 van 5 mei 1994, met daarop gebouwde, plaatselijk als **COMMANDEURSWEG ZONDER NUMMER**.
- 3.47. Dit perceel komt nagenoeg overeen met kavel 29 (akte Land van 26 september 2017, onder 6). De afwijkingen van de meetbrief zijn onbetekenend. Het Hof zal een verklaring voor recht geven dat Silié en zijn echtgenote door verjaring eigenaar zijn van kavel 29. Voor zover, wat betreft de grenzen, beroep op de meetbrief zou worden gedaan, zou dit in de gegeven omstandigheden misbruik van recht opleveren (zie ook hierna rov. 3.52).

Verjaring kavels 11-22

- 3.48. Als productie 3 bij de akte van Dall c.s. van 3 december 2009 is een gedeelte van een notariële verkoopakte overgelegd waaruit blijkt dat op 30 maart 1982 zes personen (Henri Liborio Demei, Wilfrido Serafino Romero, Hubert Benito Miguel, Winston Daniel Demei, Rogelio Narciso Wever en Celsio Abeto Ensermo) door koop een onverdeeld aandeel van 1/6e verkregen van een verkoper die op 4 mei 1973 de verjaring had ingeschreven. De grond is aangeduid met meetbrief nummer 39 van 18 januari 1973, groot 8.230 m².
- 3.49. Indien deze zes personen geacht moeten worden vanaf 30 maart 1982 bezitter te goeder trouw te zijn geweest, zodat per 1 januari 2001 (inwerkingtreding van Boek 3 van het nieuw BW) artikel 3:99 lid 1 slot BW, met een 10-jarige verjaringstermijn, van toepassing werd, zijn zij per 1 januari 2002 eigenaar geworden door de werking van artikel 8 van de *Landsverordening overgangsbepalingen nieuw Burgerlijk Wetboek*, dat luidt: '1. Indien de wet [d.i. het nieuwe BW; Hof] een verjarings- of vervaltermijn op een jaar of langer stelt, en die termijn overeenkomstig het in de wet bepaalde zou aanvagen vóór het tijdstip waarop zij van toepassing wordt [1 januari 2001; Hof], dan is het bepaalde omtrent aanvang, duur en aard van die termijn tot een jaar na dat tijdstip niet van toepassing. 2. De nieuwe termijn wordt geacht niet vóór afloop van dat jaar te zijn voltooid.'
- 3.50. Indien niet van bezit te goeder trouw kan worden uitgegaan, geldt overigens hetzelfde. De inschrijving van de verjaring door de verkoper op 4 mei 1973 geldt in dit geval als bezitsdaad of tegenspraak van het recht van de eigenaar (zie rov. 3.42). Onder het oud BW verjaarde de rechtsvordering tot beëindiging van het bezit na 30 jaar. Onder het per 1 januari 2001 in werking getreden nieuw BW is deze termijn verkort tot 20 jaren (artikel 3:306 BW). Ingevolge het geciteerde artikel 8 *Landsverordening overgangsbepalingen nieuw*

Burgerlijk Wetboek is per 1 januari 2002 de verjaring bedoeld in artikel 3:105 BW voltooid.

- 3.51. 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 m² (corresponderend met de kavels 17-18), ging naar Henri Liborio Demei;
 - het perceel met meetbrief nummer 10 van 13 januari 1983, ter grootte van 1.170 m² (corresponderend met de kavels 13-14), ging naar Wilfrido Serafino Romero;
 - het perceel grond omschreven in meetbrief nummer 8 van 13 januari 1983, ter grootte van 1.250 m² (corresponderend met de kavels 21-22), ging naar Hubert Benito Miguel;
 - het perceel grond omschreven in meetbrief nummer 7 van 13 januari 1983, ter grootte van 1.210 m² (corresponderend met de kavels 19-20), 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 m² (corresponderend met de kavels 15-16), ging naar Rogelio Narciso Wever; en
 - het perceel grond omschreven in meetbrief nummer 9 van 13 januari 1983, ter grootte van 1.250 m² (corresponderend met de kavels 11-12), ging naar Celsio Abeto Ensermo.
- 3.52. Het gaat hier om de kavels 11-22. In de akte van het Land van 26 september 2017, onder 9-11, heeft het Land de afwijkingen van de meetbrieven aangeduid. Deze zijn betrekkelijk onbetekenend, rationeel, nodig in verband met afwatering (rooien en duikers) en nodig in verband met het EOP (Eilandelijk Ontwikkelingsplan). Door verschuiving ten koste van een oude cul-de-sacweg kon oppervakteleverlies worden tegengegaan. Sedert 1983 is niets met de terreinen gedaan. Het Hof zal een verklaring voor recht geven dat genoemde personen door verjaring eigenaar zijn van telkens twee van de kavels 11-22. Voor zover, wat betreft de grenzen, beroep op de meetbrieven zou worden gedaan, zou dit geen redelijk doel dienen en het algemeen belang schaden. Het zou dit in de gegeven omstandigheden misbruik van recht opleveren (zie ook hiervóór rov. 3.47).

Aanwijzing als gebruiker

- 3.53. De bestreden beschikking moet worden vernietigd. De eigendom van Rancho wordt, behoudens verjaring, toegekend aan het Land (artikel 3:200d lid 1 BW). In de hierna volgende *kolommen* wordt per kavel – het gaat totaal om 165 kavels verminderd met 13 kavels ten aanzien waarvan verjaring speelt – een aanwijzing als gebruiker door het Hof bij wijze van eindbeschikking gegeven. De uitgifte in eigendom, erfpacht of huur geschiedt te zijner tijd, na de ontwikkeling, door het Land (artikel 200e lid 2 BW).
- 3.54. Het Hof zal tevens ten aanzien van 13 percelen een verklaring voor recht geven omtrent de eigendom door verjaring (zie rov. 3.47 en 3.52). De desbetreffende eigenaars dragen niet bij in de kosten van ontwikkeling van Rancho (rov. 3.44).
- 3.55. Het Hof ziet geen reden voor een kostenveroordeling.

Kavel Nr.	Pv Desc. 26-10-14	Pv Desc. 2-11-14	Pv Desc. 9-11-14	Akte uitl. Land 10-8-16	Bijzonderheden/Overwegingen	Gebruiker
1	P. 2-3			P. 16	Bebouwd. Akte Dall c.s. 2 -5-2017, p. 2-3	Rubert V. Michiel
2					Onbetwist – cfm. GEA.	Rivet Emisterio Michiel 1951.03.03.10
3	P. 3		P. 8	P. 12	Bebouwd Dubbele kavel	Stanley Salvador Michiel 1947.01.01.04
4	P. 3		P. 8	P. 12	Idem.	Stanley Salvador Michiel 1947.01.01.04
5					Onbetwist – cfm. GEA.	Mayra Valeria Michiel 1958.01.28.02
6					Onbetwist – cfm. GEA.	Veronica Nicasia Michiel 1954.12.14.06
7					Onbetwist – cfm. GEA.	Mercedes Sinforosa Michiel 1943.07.18.11
8	P. 3			P. 12	Bebouwd.	Fulgencio Streedel
9					Onbetwist – cfm. GEA.	Ronald Faustino Michiel 1949.02.15.06
10	P. 3			P. 13	Bebouwd. Akte Dall c.s. 2 -5-2017, p. 3	Edliez Mayra Michiel
11					Onbebouwd. Zie Algemene Beschouwingen, rov. 3.48-3.52	Eigendom door verjaring Celsio Abeto Ensermo
12					Idem.	Eigendom door verjaring Celsio Abeto Ensermo
13					Idem.	Eigendom door verjaring Wilfrido Serafino Romero
14					Idem.	Eigendom door verjaring Wilfrido Serafino Romero
15					Idem.	Eigendom door verjaring Rogelio Narciso Wever
16					Idem.	Eigendom door verjaring Rogelio Narciso Wever
17					Idem.	Eigendom door verjaring Henri Liborio Demei
18					Idem.	Eigendom door verjaring Henri Liborio Demei
19					Idem.	Eigendom door verjaring Winston Daniel Demei, thans Geertruida Adella den Ouden
20					Idem.	Eigendom door verjaring Winston Daniel Demei, thans Geertruida Adella den Ouden
21					Idem.	Eigendom door verjaring Hubert Benito Miguel
22					Idem.	Eigendom door verjaring

						Hubert Benito Miguel
23					Onbetwist – cfm. GEA.	Alicia Candelaria 1954.23.03.04
24				P. 16	cfm. GEA.	Crisalta Candelaria 1950.04.27.01
25	P. 4			P. 13	Onbebouwd. Edlin woont al meer dan 20 jaar in Nederland en haar dochter Jurina Candelaria woont niet in Rancho.	Geen gebruiker
26	P. 4			P. 9-10	Onbebouwd. Myrna Candelaria woont niet in Rancho.	Geen gebruiker
27	P. 4-5			P. 16	Zie Agenda Hofzitting van 26-9-13 p. 3 onder #6 j.o. pv zitting Hof 29-10-13 p. 5 ad agendapunt 6. De Windt-Pascual Suero heeft kavel gekocht.	Jhoanny Ysabel De Windt-Pascual Suero
28	P. 5			P. 16	Bebouwd – cfm. GEA.	Nelson Genaro Manuel 1968.03.02.01
29					Zie Algemene beschouwingen, rov. 3.45-3.47	Eigendom door verjaring Joseíto J-ao Tetragrammaton Silié 1963.11.04.10 en Chandrakoemarie Poeran
30	P. 4			P. 9	Fundering. Akte Dall c.s. 2 -5-2017, p. 3	Marcel Pedro Candelaria 1956.05.13.05
31	P. 4			P. 10	Bebouwd. Akte Dall c.s. 2 -5-2017, p. 3.	Erfgenamen Eusebia Maria Eleuteria Candelaria
32	P. 4			P. 8	Nieuwe fundering. Edseline Gertrudis Candelaria woont langdurig in Rancho (een flat achter het huis van haar ouders, kavel 31) – cfm. GEA.	Edseline Gertrudis Candelaria 1961.11.18.06
33	P. 3-4			P. 8	Bebouwd. Nelson Gilberto Candelaria heeft kavel geerfd – cfm. GEA	Nelson Gilberto Candelaria 1946.03.16.03
34	P. 3			P. 7	Huis in aanbouw door Ruthilia Modesta Candelaria – cfm. GEA.	Ruthilia Modesta Candelaria 1958.03.13.08
35	P.6			P. 11	Huis in aanbouw door Magdelyn Coffi die in Rancho woont – cfm. GEA.	Magdelyn Coffi 1964.06.25.08
36	P. 5			P. 11	Bebouwd en bewoond door Daniel Victor Coffi – cfm. GEA (dubbele kavel).	Daniel Victor Coffi 1937.04.10.01
37	P. 5			P. 11	Huis in aanbouw door Daniel Victor Coffi. Zie akte Anita e.a. van 9 januari 2018, p. 5	Raychen Tyler Coffi, geboren op 15 december 2009 in Curaçao
38	P. 5			P. 13-14	Bebouwd door Karel Arsenio Maduro – cfm. GEA.	Karel Arsenio Maduro 1963.12.14.01
39	P. 5			P. 10-11	Bebouwd en bewoond door Elmer Coffi – cfm. GEA.	Elmer Coffi 1970.05.20.09
40	P. 5			P. 10	Bebouwd – cfm. GEA.	Otmar Coffi 1966.01.02.04
41	P. 6		P. 8	P. 17	Bebouwd – cfm GEA dubbele kavel.	Laurene Cirila Michiel, geboren op 18 maart 1977 in Curaçao, thans woonachtig in Nederland,

						Willem de Zwijgerlaan 209A, 2316 EA Leiden
42	P. 6		P. 8	P. 17	Idem.	Idem
43	P. 6			P. 14	Onbebouwd.	Geen gebruiker
44	P. 6			P. 14	Bebouwd en bewoond door Bertier Magdalena – cfm. GEA Dubbele kavel.	Bertier Magdalena 1964.12.09.06
45	P. 6			P. 11	Bebouwd en bewoond door Rubert Virginio Michiel – cfm. GEA.	Rubert Virginio Michiel 1945.02.15.04
46	P. 6			P. 4	Bebouwd en bewoond. Hipolito Magdalena is inmiddels overleden. Weduwe, Gloria Gaari, woont thans op de kavel.	Gloria Gaari
47	P.6			P. 14	Carwash van Bertier Magdalena ligt naast kavel 44 – cfm. GEA Dubbele kavel.	Bertier Magdalena 1964.12.09.06
48	P. 6			P. 14	Onbebouwd. Geprojecteerde weg.	Geen gebruiker
49	P. 6			P. 14	Bebouwd. Geprojecteerde weg. Rumoldo Magdalena (1947.07.01.03) heeft in beginsel recht op andere kavel.	Geen gebruiker
50	P. 6				Onbebouwd. Geprojecteerde weg.	Geen gebruiker
51	P. 7			P. 14-15	Onbebouwd. Geprojecteerde weg.	Geen gebruiker
52	P. 7			P. 17	Bebouwd en bewoond door Selsio Cresensio Martina – cfm. GEA.	Selsio Cresensio Martina 1945.10.14.02
53	P. 6			P. 11-12	Bebouwd en bewoond door Maria Francisca Martina – cfm. GEA.	Maria Francisca Martina 1959.02.08.04
54	P. 6			P. 11	Bebouwd en bewoond door Herbert Martina – cfm. GEA.	Herbert Martina 1950.12.21.05
55	P. 7			P. 17	Huis in aanbouw door Vanessa Nadina Martha – cfm. GEA.	Vanessa Nadine Martha 1976.12.04.02
56	P. 7			P. 17	Bebouwd en bewoond door Wilson Domingo Martina – cfm. GEA.	Wilson Domingo Martina 1954.05.12.05
57	P. 7			P. 12	Onbebouwd, maar gekocht door Edmiro Anita – cfm. GEA. Dubbele kavel	Edmiro Anita 1960.10.03.04
58	P. 7			P. 12	Idem.	Edmiro Anita 1960.10.03.04
59		P. 2-3		P. 23	Huis in aanbouw door Ruthmila Dossett, die in Nederland woont – cfm. GEA. (zie Algemene beschouwingen, rov. 3.17 en rov. 3.35)	Ruthmila Dossett 1957.06.24.09
60	P. 7			P. 17	Bebouwd en bewoond door Suleska Vicenta Martina – cfm. GEA.	Suleska Vicenta Martina 1976.07.19.01
61		P. 3		P. 23	Bebouwd en bewoond door Apollinar E.G. Leocadia – cfm. GEA.	Apollinar E.G. Leocadia 1970.04.07.06
62					Onbetwist – cfm. GEA.	Odulio Willems 1960.01.04.06
63		P.4		P. 18-19	Bebouwd en bewoond door Raymond Coffi – cfm. GEA.	Raymond Coffi 1968.05.19.14
64	P. 7			P. 14-15	Onbebouwd. Geprojecteerde weg.	Geen gebruiker

65		P. 3		P. 23-24	Onbebouwd. Akte Dall c.s. 30-5-2017, p. 2.	Imelda Beatrice Martha-Martina
66		P. 3		P. 24	Bebouwd en bewoond door Sheila Maduro – cfm. GEA.	Sheilar Maduro 1966.09.30.06
67					Onbetwist – cfm. GEA.	Frenk Martes 1944.06.11.03
68					Onbetwist – cfm. GEA.	Rodlin Martha 1952.05.17.09
69		P. 4		P. 24	Bebouwd en bewoond door Robert Martha – cfm. GEA Dubbele kavel.	Robert Martha 1946.09.05.03
70		P. 4		P. 24	Huis in aanbouw, fundering en garage door Robert Martha – cfm. GEA Dubbele kavel.	Robert Martha 1946.09.05.03
71		P. 4		P. 24-25	Bebouwd en verhuurd door Myra Obispo – cfm. GEA (zie art. 3:200b lid 2 tweede zin BW).	Myra Obispo 1948.10.09.04
72		P. 4		P. 26	Bebouwd en verhuurd door Ernest Martha, die in Nederland woont – cfm. GEA (zie wel Algemene beschouwingen, rov. 3.17 en rov. 3.35).	Ernest Martha 1966.01.24.17
73		P. 3		P. 15	Bebouwd en bewoond door Glenn Martha – cfm. GEA.	Glennery Obispo Martha 1976.02.08.03
74		P. 4		P. 19	Bebouwd. Geprojecteerde weg. Freddy Martha (1941.01.05.07) heeft recht op andere kavel.	Geen gebruiker
75		P. 3-4		P. 15-16	Bebouwd. Geprojecteerde weg. Rocakniek Martina (1975.11.25.05) heeft in beginsel recht op andere kavel.	Geen gebruiker
76		P. 5-6		P. 25	Bebouwd. Geprojecteerde weg. Jubert Leito heeft in beginsel recht op andere kavel.	Geen gebruiker
77		P. 5-6		P. 19 (Ibert) P. 20 (Ewald en Miguel) P. 25 (Hildo)	Bebouwd (7 woningen). Geprojecteerde weg. In beginsel hebben recht op een andere kavel: Idelfonso Maria (1951.01.23.07) Miguel Pablo Martina (1967.07.20.11) Ibert Martina (1948.07.13.06) Hildo Martina Ewald Martina (1972.01.28.07) Erven wijlen Ana Martina	Geen gebruiker
78		P. 5		P. 19	Bebouwd (2 woningen) Geprojecteerde weg. In beginsel hebben recht op een andere kavel: Maryon Martina (1974.10.03.08) Sylvio Antonio Martina (1944.09.24.06)	Geen gebruiker
79		P. 6		P. 21	Onbebouwd.	Geen gebruiker
80		P. 6		P. 21	Onbebouwd.	Geen gebruiker
81		P. 6		P. 21	Onbebouwd.	Geen gebruiker

82		P. 6		P. 20	Bebouwd en bewoond door Kenneth C.E. Henriques – cfm. GEA Dubbele kavel.	Kenneth C.E. Henriques 1956.03.29.03
83		P. 6		P. 20	Bebouwd door Kenneth C.E. Henriques – cfm. GEA Dubbele kavel.	Kenneth C.E. Henriques 1956.03.29.03
84		P. 6		P. 21	Bebouwd en bewoond door Vicente J. Henriques – cfm. GEA.	Vicente J. Henriques
85		P. 8		P. 22-23	Onbebouwd. Dubbele kavel	Shirley Fatima Tielen
86		P. 8		P. 22-23	Idem	Shirley Fatima Tielen
87		P. 8		P. 22-23	Onbebouwd.	Geen gebruiker
88		P. 8		P. 22-23	Onbebouwd.	Geen gebruiker
89		P. 6-7		P. 21	Onbebouwd. Dubbele kavel	Renata Maria Nieuw, geboren 22 november 1988 in Curaçao
90		P. 7		P. 22	Idem	Renata Maria Nieuw, geboren 22 november 1988 in Curaçao
91		P. 6-7		P. 21	Bebouwd – cfm. GEA Dubbele kavel	Ercala Maria Maduro 1950.12.25.07
92		P. 6-7		P. 21	Idem	Ercala Maria Maduro 1950.12.25.07
93		P. 7		P. 25-26	Bebouwd en bewoond. Cerita Francisca-Juaquin is inmiddels overleden. Kleinzoon woont thans op de kavel. Akte Dall c.s. 27-9-2017, p. 9	Erfgenamen van Cerita Francisca-Juaquin
94		P. 7		P. 25-26	Akte Dall c.s. 30-5-2017, p. 2 en Akte Dall c.s. 27-9-2017, p. 9	Tamara Ignecia
95				P. 18	Onbebouwd.	Geen gebruiker
96	P. 7			P. 18	Onbebouwd. Edmiro Anita heeft kavels 57 en 58 gekregen.	Geen gebruiker
97		P. 7-8		P. 26	Onbetwist – cfm. GEA.	Yoyce Gomez-Juaquin 1965.02.07.12
98		P. 8		P. 22	Onbebouwd.	Geen gebruiker
99		P. 8		P. 22	Onbebouwd.	Geen gebruiker
100		P. 8		P. 22	Onbebouwd.	Geen gebruiker
101	P. 7			P. 18	Onbebouwd. Edmiro Anita heeft kavels 57 en 58 gekregen.	Vincent Cannister 1961.04.01.10
102			P. 3		Onbebouwd.	Geen gebruiker
103			P. 3		Onbebouwd.	Geen gebruiker
104			P. 3		Onbebouwd.	Geen gebruiker
105					Onbetwist – cfm. GEA.	Devid R.E. Blanken 1963.07.07.06
106			P. 3		Onbebouwd.	Josabea Martina Id. 1991.02.11.03
107			P. 2-3	P. 26	Bebouwd en bewoond door Richinel B. Martina – cfm. GEA. Dubbele kavel	Richinel B. Martina 1958.08.23.04
108			P. 3		Onbebouwd.	Richinel B. Martina 1958.08.23.04

109		P. 8		P. 18	Onbebouwd. Edmiro Anita heeft kavels 57 en 58 gekregen.	Vincent Cannister 1961.04.01.10
110					Zie pv zitting Hof 29-10-13 p. 4 ad agendapunt 5. Onbetwist – cfm. GEA.	Vincent Cannister 1961.04.01.10
111					Zie pv zitting Hof 29-10-13 p. 4 ad agendapunt 5. Onbetwist – cfm. GEA.	Vincent Cannister 1961.04.01.10
112			P. 3	P. 26-27	Onbebouwd. Mariela C. Virginie woont bij haar ouders daarnaast op kavel 115. Haar ouders hebben haar deze kavel toegezegd. (zie Algemene beschouwingen, rov. 3.31-3.32)	Mariela C. Virginie 1971.07.28.05
113			P. 3	P. 27	Onbebouwd. Mistica Virginie woont bij haar ouders daarnaast op kavel 115. Haar ouders hebben haar deze kavel toegezegd. (zie Algemene beschouwingen, rov. 3.31-3.32)	Mistica Virginie 1972.08.16.06
114			P. 3	P. 27	Onbebouwd. Akte Dall c.s. 27-9-2017, p. 6	Gregory Martina
115			P. 3	P. 27	Onbetwist – cfm. GEA.	Ramiro Eulogio Virginie 1943.03.11.03
116			P. 3	P. 26-27	Onbebouwd. Akte Dall c.s. 27-9-2017, p. 6	Verushka Cristal Virginie Id 2001.08.10.04
117			P. 3	P. 27-28	Onbebouwd. Vianella Pieternella heeft kavel 117 van Thomas Juaquin gekocht. (zie Algemene beschouwingen, rov. 3.31)	Vianella Pieternella 1966.08.20.02
118			P. 4	P. 28	Onbebouwd. Humphrey M. Juaquin heeft kavel 118 via testament van zijn vader gekregen. (zie Algemene beschouwingen, rov. 3.31)	Humphrey Meneleo Juaquin 1960.07.22.02
119			P. 4	P. 28	Onbebouwd. Jeanette Juaquin heeft kavel 118 via testament van zijn vader gekregen. (zie Algemene beschouwingen, rov. 3.31)	Jeanette Juaquin
120		P. 4			Onbetwist – cfm. GEA.	Raymond Coffi 1968.05.19.14
121			P. 4	P. 29	Bebouwd en verhuurd door Marlene Sampson – cfm. GEA (zie art. 3:200b lid 2 tweede zin BW).	Marlene Sampson
122			P. 4	P. 28	Onbebouwd. Soaraida Juaquin heeft kavel 118 via testament van zijn vader gekregen. (zie Algemene beschouwingen, rov. 3.31)	Soaraida Juaquin 1965.22.12.10
123			P. 4-5		Bebouwd en verhuurd door Jeanette P.F.V. Blanken, die tijdelijk in Nederland woont. – cfm. GEA.	Jeanette P.F.V. Blanken
124			P. 6	P. 33	Onbebouwd.	Geen gebruiker
125			P. 4	P. 28	Onbebouwd. Godfried Juaquin heeft kavel 118 via testament van zijn vader gekregen. (zie Algemene beschouwingen, rov. 3.31)	Godfried Juaquin 1961.11.24.06

126			P. 5	P. 29	Bebouwd.	Jeritza Felipa-Maduro 1962.06.14.07
127			P. 5	P. 29	Bebouwd en verhuurd door Jeritza Felipa-Maduro, die in Rancho woont op kavel 128 – cfm. GEA. (zie art. 3:200b lid 2 tweede zin BW)	Jeritza Felipa-Maduro 1962.06.14.07
128			P. 5	P. 29	Bebouwd en bewoond door Jeritza Felipa-Maduro – cfm. GEA.	Jeritza Felipa-Maduro 1962.06.14.07
129			P. 5	P. 29-30	In beginsel naar Luthson Francisco, maar hij heeft twee delen van de kavel verkocht.	Door het Land te bepalen, rekening houdende met verkoop door Luthson Francisco
130			P. 5	P. 29	Door Hensley Felipa gekocht. Er ligt nu een fundering. (zie Algemene beschouwingen, rov. 3.33)	Hensley Felipa 1964.04.30.01
131			P. 6	P. 29	Bewoond door Solaica Maduro. Het betreft de ouderlijke woning – cfm. GEA.	Solaica Maduro 1973.05.27.04
132			P. 6		Onbebouwd.	Geen gebruiker
133			P. 6-7	P. 33	Onbebouwd.	Geen gebruiker
134		P. 8		P. 22	Onbetwist – cfm. GEA.	Eugene A. Barbara 1967.03.29.0
135			P. 6		Onbebouwd.	Geen gebruiker
136			P. 7	P. 33	Onbetwist – cfm. GEA.	Geraldine Barbara 1963.12.07.17
137			P. 6-7	P. 33	Bebouwd en bewoond. Miriam Barbara-Chatlein is inmiddels overleden. Akte Dall c.s. 2-5-2017, p. 3	Erfgenamen M.M. Barbara-Chatlein en Aloysio Tito Barbara
138			P. 7	P. 33	Onbetwist – cfm. GEA.	Marendah De Palm-Barbara 1971.12.10.04
139				P. 33	Op kavel is een kerk gevestigd. Norman van Romondt en E. Barbara zullen stichting oprichten	Nog op te richten stichting die Kerk in stand houdt
140			P. 6-7	P. 33	Onbebouwd.	Geen gebruiker
141			P. 6-7	P. 33	Onbebouwd.	Geen gebruiker
142			P. 6-7	P. 33	Onbebouwd.	Geen gebruiker
143			P. 7		Onbebouwd.	Omar Giovanni Mercelina
144			P. 7		Onbebouwd.	Sherman Jacobes Mercelina
145			P. 7		Onbebouwd.	Rosalia Brown
146			P. 7		Onbebouwd.	Geen gebruiker
147			P. 7	P. 31	Bebouwd en bewoond door Manfred Mercelina – cfm. GEA.	Manfred Mercelina 1962.06.14.07
148			P. 7		Onbebouwd.	Idenia Maria Mercelina
149			P. 7		Onbebouwd.	Geen gebruiker
150			P. 8	P. 33	Bebouwd en verhuurd door Veronico S. Juaquin (zie art. 3:200b lid 2 tweede zin BW). Volgens Veronico Juaquin moet de kavel aan zijn zus Diana Juaquin worden toegekend.	Diana Juaquin
151					Onbetwist – cfm. GEA.	Marilva C. Dall 1958.02.10.13
152			P. 7		Bebouwd.	Erfgenamen Arlene Sparen

153			P. 7	P. 31-32	Bebouwd	Erfgenamen T. Alexander Ceraldo Mercelina
154			P. 8	P. 32-33	Bebouwd en bewoond door Sharella Dall – cfm. GEA. Dubbele kavel	Sharella Dall 1965.12.18.04
155				P. 32-33	Onbebouwd	Sharella Dall 1965.12.18.04
156			P. 7	P. 32	Akte Dall c.s.2-5-2017, p. 4	Caroline R. Mercelina-Varlack
157			P. 6	P.21	Bebouwd en verhuurd – cfm. GEA. (zie wel Algemene beschouwingen, rov. 3.17 en 3.35)	Yvonne Schotpoort-Martina 1960.02.03.04
158			P. 7		Onbebouwd.	Geen gebruiker
159			P. 7		Onbebouwd.	Geen gebruiker
160			P. 6	P. 31	Onbebouwd. Akte Dall c.s. 27-9-2017, p. 6	Aysadeth Bulo-Schotpoort Id. 1988.06.20.08
161			P. 6	P. 33	Onbebouwd. Akte Dall c.s. 27-9-2017, p. 6	Rydyenne A. Victoria
162			P. 6	P. 30-31	Onbebouwd. Akte Dall c.s. 27-9-2017, p. 6	Hithiana E. C. Martina
163		P. 7		P. 21-22	Onbetwist – cfm. GEA. Akte Dall c.s. 27-9-2017, p. 6	Elca Josephina 1950.07.24.06
164			P. 5	P. 30	Akte Dall c.s. 2-5-2017, p. 5. Akte Dall c.s. 27-9-2017, p. 6	Ivette Victoria-Martina
165			P. 6	P. 30-31	Onbebouwd. Akte Dall c.s. 27-9-2017, p. 6	Miriam Martina

Beslissing

Het Hof:

- vernietigt de bestreden beschikking, en opnieuw rechtdoende:
- kent, behoudens de hierna te noemen door verjaring verkregen kavels, de eigendom van Rancho toe aan het Land;
- wijst de hiervóór onder 3 aan het slot in de kolommen genoemde personen als gebruikers van de desbetreffende in de kolommen vermelde kavels aan;
- verklaart voor recht dat Joseíto J-ao Tetragrammaton Silié en zijn echtgenote Chandrakoemarie Poeran door verjaring eigenaar zijn van kavel 29;
- verklaart voor recht dat van de volgende kavels de volgende personen of hun rechtsoptvolgers door verjaring eigenaar zijn:
 - kavels 11-12: Celsio Abeto Ensermo;
 - kavels 13-14: Wilfrido Serafino Romero;
 - kavels 15-16: Rogelio Narciso Wever; en

- kavels 17-18: Henri Liborio Demei;
 - kavels 19-20: Winston Daniel Demei, thans Geertruida Adella den Ouden;
 - kavels 21-22: Hubert Benito Miguel;
-
- compenseert de kosten van deze procedure aldus dat iedere partij de eigen kosten draagt;

 - bepaalt dat de griffier binnen twee weken na heden deze beschikking aankondigt in de Extra, Amigoe en de Curaçaose Courant en vermeldt dat de beschikking integraal is gepubliceerd op de website van het Hof (onder uitspraken/onverdeelde boedels).

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 30 januari 2018 uitgesproken in tegenwoordigheid van de griffier.