

zaaknummer: CUR202002106  
uitspraakdatum: 1 maart 2021

## GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURAÇAO

### BESCHIKKING

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

#### **ROODEWEG 156,**

gelegen in het Stadsdistrict van Curaçao, groot 200 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als Stadsdistrict, Sectie B, nummer 1818, sinds 1927 ten name van wijlen Emmanuel Irmito de Windt (24 december 1923 - 31 december 1985), wijlen Miguel Angel de Windt (29 september 1923 - 27 juni 1996), wijlen Johanus Domingo de Windt (20 december 1913 - 13 augustus 2002), wijlen Mathilda Domanilia Sergia de Windt (9 september 1909 - 25 maart 1995), wijlen Wilfred Sebastiaan de Windt (20 januari 1926 - 19 oktober 1991) en wijlen Carmen Maria de Windt (21 november 1911 - 12 juli 1985); en

#### **ROODEWEG NAAST 156 OF 154,**

gelegen in het Stadsdistrict van Curaçao, groot 200 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als Stadsdistrict, Sectie B, nummer 1819, sinds 1924 ten name van wijlen Regina Francisco Rusel, (geboren in 1857 en overleden op 2 maart 1929),

van:

1) **Juana Georgina SMITH-DE WINDT,**  
(hierna te noemen: verzoekster),  
wonende in Curaçao,  
gemachtigde: mr. L.L.A. Davelaar- Franklin.

met als in het geding verschenen belanghebbenden:

2) **Edith Maria Domenilia DE WINDT,**  
3) **Corinne Marie Elisabeth DE WINDT,**  
4) **Angélique Marie Susanne DE WINDT,**  
5) **Francis Roland Joseph DE WINDT,**  
allen wonende in Nederland,  
(hierna te noemen: verweerders),  
gemachtigde: advocaat mr. S. Osepa,

met als belanghebbende:

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

en

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

## 1. Het verloop van de procedure

1.1. Verzoekster heeft op 20 juli 2020 ter griffie een verzoekschrift met bijlagen ingediend, gevolgd door aanvullende stukken. Een kopie van het verzoekschrift is op 29 september 2021 door het Land in ontvangst genomen. Op 28 september 2020 is een tussenbeschikking gegeven. Door de griffier zijn potentiële belanghebbenden opgeroepen tegen de zitting van 15 december 2020 door middel van een publicatie in de Extra, de Amigoe en op de website van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie.

1.2. Op 25 november 2020 heeft mr. Osepa namens verweerders een verzoekschrift ter griffie ingediend. Op 2 december 2020 heeft mr. Osepa een aanvullende productie via mail ingediend. Vervolgens heeft mr. Davelaar op 9 december 2020 een akte van eisvermeerdering genomen.

1.3. De zaak is ter zitting van 15 december 2020 behandeld. Verzoekster en haar echtgenoot, bijgestaan door haar gemachtigde, zijn verschenen, evenals de gemachtigde van verweerders. Mr. Davelaar heeft een pleitnotitie overgelegd en een stemopname van mevrouw Alcantara laten horen.

1.4. Bij e-mail van 18 december 2020 heeft mr. Davelaar het gerecht bericht geen overeenstemming met verweerders te hebben bereikt over de waarde van de percelen.

1.5. Beschikking is bepaald op heden.

## 2. Het verzoek en het verweer

2.1. Het primair verzoek strekt ertoe bij beschikking, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, verzoekster aan te merken als gebruiker op grond van artikel 3:200a e.v. BW en dat de onroerende zaken aan verzoekster in eigendom worden toegekend.

2.2. Subsidiair beroept verzoekster, mocht het gerecht tot een andere beslissing komen dan primair verzocht, op verjaring van de vorderingen van belanghebbenden waaronder ook verweerders.

2.3. Verweerders hebben geen bezwaar tegen het toewijzen van het primair verzoek maar hebben voor de overige wel verweer gevoerd, welk verweer voor zover van belang hierna zal worden besproken.

## 3. De beoordeling

### algemeen

3.1. Verzoekster verlangt toepassing van de op 1 april 2007 in werking getreden wettelijke regeling inzake langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen (artikel 3:200a t/m 200h BW) welke regeling onder meer de mogelijkheid biedt 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 zijn aanhangig en/of zijn aanhangig geweest bij het gerecht. Soms gaat het bij dit soort verzoeken om complete woonwijken/gehuchten, met vele bewoners.

de onroerende zaken

3.3. In het onderhavige geval gaat het om twee woningen gelegen te Roodeweg, te weten Roodeweg 156 en Roodeweg naast 156 of 154. De woningen werden door verzoekster sinds 2003 beheerd en in het verleden door verzoekster verhuurd al dan niet in het kader van een 'bed & breakfast' of ten behoeve van het carnavalsfeest. Thans woont een persoon om niet in één van de panden. Het andere pand staat leeg.



*Roodeweg 156*

3.4. De onroerende zaak plaatselijk bekend als Roodeweg 156, waarop het verzoek betrekking heeft, staat in de openbare registers op naam van wijlen: Emmanuel Irmito de Windt, Miguel Angel de Windt, Johanus Domingo de Windt, Mathilda Domaniia Sergia de Windt, Wilfred Sebastiaan de Windt, Carmen Maria de Windt, hierna: 'wijlen de Windt e.a.'; ieder voor 1/6<sup>e</sup> onverdeeld aandeel. In de openbare registers wordt dit perceel met het daarop gebouwde woonhuis aangeduid als een perceel grond ter grootte van 200 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als Stadsdistrict, sectie B nummer 1818. Wijlen de Windt e.a. hebben het perceel bij akte van verkoop, koop en levering in het jaar 1927 verkregen.

*Roodeweg naast 156 of 154*

3.5. Het verzoek heeft ook betrekking op de onroerende zaak met het daarop gebouwde woonhuis, plaatselijk bekend als Roodeweg naast 156 of 154, kadastraal bekend als Stadsdistrict, Sectie B nummer 1819 ter grootte van 200m<sup>2</sup>. In de openbare registers staat het perceel op naam van wijlen Regina Francisco, geboren Rusel, weduwe van Jacinto Martis Albertus, eerder weduwe van Sebastiano Jozef Francisca. Regina Francisco heeft het perceel bij akte van verkoop, koop en levering verkregen in 1924.

de waarde

3.6. Verzoekster heeft een taxatierapport van 5 mei 1992 overgelegd waaruit een waarde blijkt van NAf 55.000 voor Roodeweg 156 en NAf 12.000 voor Roodeweg naast 156 of 154. Bij verweerschrift voeren verweerders aan dat er sprake is van waardevermeerdering en verzoeken het gerecht te bepalen dat hun aandeel; zijnde 1/6<sup>e</sup> deel van de totale waarde van NAf 87.000 aan hen zal worden uitgekeerd. Daaropvolgend hebben verweerders een taxatierapport van 18 november 2020 overgelegd waaruit een marktwaarde van beide percelen tezamen blijkt van NAf 115.000 en een totale executiewaarde van NAf 87.500. Verzoekster voert aan dat het moment van overlijden van de erflater de peildatum voor de waarde van een onroerende zaak bepaalt, waardoor het taxatierapport uit 1992 het dichtst bij de overlijdensdatum van de erflater (1985) is. Daarnaast voert verzoekster aan dat de waardevermeerdering een gevolg is van haar investering in de panden.

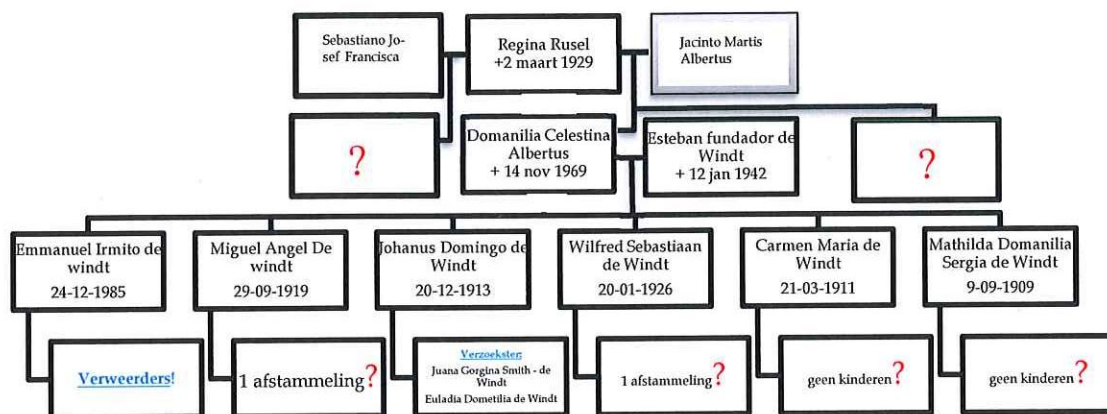
3.7. Op grond van artikel 3:200a lid 2 BW houdt de rechter ter bepaling van de waarde der aandelen in ieder geval rekening met de waarde van de zaak, de op de zaak rustende lasten, het vermoedelijke aantal deelgenoten, alsmede met de kosten gemoeid met de opsporing der deelgenoten, de waardebepaling van de zaak en de verdeling en levering.

3.8. Het gerecht stelt voorop dat voor de peildatum voor de waardering van de onroerende zaken heeft te gelden de datum van feitelijke verdeling, zodat in beginsel de meest recente waarde van de panden tot uitgangspunt heeft te dienen. Vaststaat dat verzoekster al dan niet in overleg met de andere bekende deelgenoten de percelen ten behoeve van een 'bed & breakfast' gebruikte. Voorts staat vast dat verzoekster de onroerende zaken beheerde en zich met zowel de uitgaven als de inkomsten bemoeide. Gelet op het overgelegde uitgavenoverzicht van verzoekster en de onvoldoende gemotiveerde betwisting hiervan door verweerders zal het gerecht rekening houden met de beheerswerkzaamheden en uitgaven van verzoekster sinds het jaar 2003 met betrekking tot de onroerende zaken, die ten voordele hebben gestrekt van de andere deelgenoten. De onroerende zaken zijn daardoor immers behouden gebleven. Alles in opmerking nemend, acht het gerecht het redelijk om uit te gaan van een totale waarde van NAf 90.000.

de nalatenschappen

3.9. Het perceel Roodeweg naast 156 of 154 staat in de registers geregistreerd op de naam Regina Francisco, terwijl de akte van verkoop, koop en levering uit 1924 de naam Regina Francisca vermeldt. Nu uit de overgelegde stukken blijkt dat Regina Francisca-Rusel bij het verlijden van de akte, op 5 november 1924 voor notaris Eduard Salomon Lansberg, sinds 1901 gehuwd was met Sebastiano Josef Francisca, gaat het gerecht ervan uit dat het vermelden van de naam Francisco een verschrijving was in de registers.

3.10. Blijkens de door verzoekster verschaft stamboomgegevens is Regina Francisca-Rusel op 2 maart 1929 overleden. Voor zover bekend is uit haar eerste huwelijk met Jacinto Martis Albertus een kind genaamd Domanilia Celestina Albertus geboren op 20 december 1885. Domanilia Celestina Albertus en Esteban Fundador de Windt zijn op 27 maart 1907 op Curaçao gehuwd. Uit dit huwelijk zijn zes kinderen geboren te weten de voornoemde "wijlen de Windt e.a."



3.11. Verzoekster is een kind van wijlen Johanus Domingo de Windt. Conform verklaring van erfrecht zijn verzoekster en haar zus, Euladia Dometilia De Windt, erfgenamen van wijlen Johanus Domingo de Windt. De zus van verzoekster heeft volmacht gegeven aan verzoekster om de nalatenschap van wijlen Johanus af te wikkelen. De kinderen van Johanus Domingo de Windt hebben derhalve voor 1/6<sup>e</sup> deel aandeel in de onroerende zaak Roodeweg 156. Emmanuel Irmito de Windt had vijf kinderen die thans in Nederland woonachtig zijn. Mr. Osepa heeft namens vier van hen een verweerschrift ingediend. Voor het overige 4/6<sup>e</sup> deel zijn verder uit de gegevens van de burgerlijke stand geen nadere gegevens bekend geworden inzake de afstammelingen van de erflaters. Voor zo ver bekend waren, naar de verklaringen van verzoekster ter zitting, Carmen Maria de Windt en Mathilda Domanilia Sergia de Windt ongehuwd en hadden geen kinderen. Miguel Angel de Windt en Wilfred Sebastiaan de Windt hadden allebei mogelijk tenminste één afstammeling.

3.12. Aannemelijk is dat een deel van de deelgenoten, wellicht in Nederland, elders in Europa en in Curaçao, niet kan worden getraceerd, in bijzonder in de staken Miguel, Wilfred, Carmen en Mathilda.

3.13. De nalatenschap van wijlen Regina Francisca-Rusel, overleden in 1929, maakt deel uit de nalatenschap van haar kleinkinderen "wijlen de Windt e.a", ten name van wie de onroerende zaak Roodeweg 156 staat. Hoewel de nalatenschap van "wijlen de Windt e.a." nog niet héél lang geleden is opgevallen ziet het gerecht aanleiding deze, naast de nalatenschap van Regina Francisca-Rusel, ook aan te merken als een langdurig onverdeeld gebleven gemeenschap in de zin van art. 3:200 e.v. BW. Daarbij betreft het gerecht de volgende bijzondere omstandigheden:

- i. Aannemelijk is geworden dat Regina Francisca-Rusel, overleden in 1929, niet bij testament over haar nalatenschap heeft beschikt.
- ii. Uit het eerdere huwelijk van Regina Francisca-Rusel is Domanilia Celestina Albertus geboren.

- iii. Duidelijk is dat de afstammelingen van Domanilia Celestina Albertus ook deelgenoten zijn in de nalatenschap van Regina Francisca-Rusel.
- iv. Voor wat betreft de deelgenoten in de nalatenschap van Domanilia Celestina Albertus is het aannemelijk dat deelgenoten niet meer te traceren zijn, onder meer wegens emigratie;
- v. Alle bekende deelgenoten zijn het eens met het primair verzoek;
- vi. Niets wijst erop dat eventuele overige deelgenoten ooit enige bemoeienis hebben gehad met de onroerende zaken;
- vii. Verzoekster heeft zich bereid verklaard met de overige deelgenoten af te rekenen naar rato van ieders gerechtigdheid;
- viii. Eerdere pogingen in de jaren '70 en '90 om tot een verdeling en / of verkoop van de onroerende zaken te geraken zijn, ook na inschakeling van een notaris, niet geslaagd;
- ix. De waarde van ieders aandeel is mede gelet op het vermoedelijk aantal deelgenoten en de vermoedelijke kosten van hun opsporing, betrekkelijk gering.

#### Toekenning aan de gebruiker

3.14. 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.

3.15. Verzoekster dient te worden aangemerkt als gebruiker in de zin van artikel 3:200b lid 3 BW, zulks op grond van haar gebleken verwantschap met de oorspronkelijke eigenaars - verzoekster is de dochter van wijlen Johan en achterkleinkind van Regina Francisca-Rusel - en de bemoeienissen van verzoekster met (het beheer en verhuur van) de onroerende zaken sinds 2003. Voorts betreft het gerecht naast de overige hiervoor genoemde bijzondere omstandigheden ook bij dit oordeel de omstandigheid dat verweerders geen bezwaar hebben aan het toebedelen van het perceel en toebehoren aan verzoekster, doch menen dat het aan verweerders toekomend erfdeel aan verweerders dient te worden betaald.

3.16. Voorwaarde voor toekenning in eigendom is, zoals artikel 2:300c BW bepaalt, dat gebruikers 'aanvaardbare voorstellen hebben gedaan tot ontwikkeling van de zaak, indien nodig'. Verzoekster is voornemens om de nodige onderhoudswerkzaamheden te doen, teneinde de panden voor verder verval te behoeden en bewoonbaar en/of verhuurbaar te maken. Van enig bezwaar zijdens het Land tegen de door verzoekster voorgestelde ontwikkeling van de onroerende zaken is niet gebleken. Ook het gerecht acht het voornemen van verzoekster aanvaardbaar.

3.17. Bij de toekenning aan verzoekster zal worden bepaald dat zij verweerders gezamenlijk een geldelijke tegemoetkoming zal betalen. Zij zullen vervolgens onderling binnen de staak moeten afrekenen.

3.18. Ingevolge art. 3:200b lid 4 BW kan de rechter bepalen dat in de procedure niet verschenen deelgenoten gedurende een bepaalde termijn aanspraak kunnen maken op een geldsom en wie daarvoor zekerheid stelt. Tijdens de mondelinge behandeling

zaaknummer: CUR202002106  
uitspraakdatum: 1 maart 2021

hebben verweerders ingestemd met toekenning van de onroerende zaak aan verzoekster, waarna binnen elke staak onderling tot afrekening zal worden overgegaan conform ieders gerechtigdheid binnen die staak. Mede gelet daarop zal het gerecht bepalen dat in die zin wordt afgewikkeld. Voor nadere zekerheidstelling ziet het gerecht onvoldoende grond.

3.19. 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 verzoekster aanspraak kunnen maken op een geldelijke vergoeding. Daarbij wordt uitgegaan van een totale waarde van NAF 90.000. Dit resulteert per staak van elk van de zes kinderen van de dochter van Regina Francisca-Rusel in een bedrag van (NAF 90.000 : 6 =) NAF 15.000.

#### Slotsom

3.20. Nu aan alle voor toekenning aan verzoekers door de wet gestelde eisen is voldaan, zal het gerecht de onroerende zaken aan verzoekster in eigendom toekennen, met de bepalingen als hierna omschreven.

3.21. In het bepaalde in artikel 3:200g BW ziet het gerecht een beletsel de beschikking uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Dat onderdeel van het verzoek zal worden afgewezen.

#### **4. Beslissing**

Het gerecht:

4.1. wijst verzoekster aan als gebruiker van de hierna onder 4.2 omschreven onroerende zaken:

4.2. kent aan verzoekster **Juana Georgina SMITH-DE WINDT** in eigendom toe:

a) de onroerende zaak aan de Roodeweg 156, gelegen in het Stadsdistrict van Curaçao, groot 200 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als Stadsdistrict, Sectie B, nummer 1818, sinds 1927 ten name van wijlen Emmanuel Irmito de Windt (24 december 1923 - 31 december 1985), wijlen Miguel Angel de Windt (29 september 1923 - 27 juni 1996), wijlen Johanus Domingo de Windt (20 december 1913 - 13 augustus 2002), wijlen Mathilda Domanilia Sergia de Windt (9 september 1909 - 25 maart 1995), wijlen Wilfred Sebastiaan de Windt (20 januari 1926 - 19 oktober 1991) en wijlen Carmen Maria de Windt (21 november 1911 - 12 juli 1985)

en

b) de onroerende zaak aan de Roodeweg naast 156 of 154, gelegen in het Stadsdistrict van Curaçao, groot 200 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als Stadsdistrict, Sectie B, nummer 1819, sinds 1924 ten name van wijlen Regina Francisco Rusel, (geboren in 1857 en overleden op 2 maart 1929) met verdere aanhorigheden;

4.3. bepaalt dat verzoekster bij gelegenheid van het op haar naam stellen van de onroerende zaken via de notaris NAF 15.000 zal voldoen aan verweerders;

zaaknummer: CUR202002106

uitspraakdatum: 1 maart 2021

4.4. bepaalt dat verweerders het bedrag van NAf 15.000 binnen de eigen staak onder de deelgenoten zullen verdelen naar rato van ieders gerechtigdheid binnen die staak, waarbij geldt dat deze aanspraken van de overige deelgenoten binnen deze staak, bekend of onbekend, per de datum van deze uitspraak opeisbaar zijn en vervallen nadat vijf jaren zijn verstreken nadat deze beschikking in kracht van gewijsde is gegaan;

4.5. bepaalt dat de in de procedure niet-verschenen deelgenoten, bekend of onbekend, uit de overige staken jegens verzoekster aanspraak kunnen maken op een geldelijke vergoeding als bedoeld onder 3.18 en 3.19, naar rato van hun gerechtigdheid, waarbij geldt dat deze aanspraken per de datum van deze uitspraak opeisbaar zijn en vervallen nadat vijf jaren zijn verstreken nadat deze beschikking in kracht van gewijsde is gegaan;

4.6. 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 de Amigoe;

4.7. wijst af het meer of anders verzochte.

Aldus gegeven te Curaçao op 1 maart 2021 door mr. P.E. de Kort, rechter in voormeld Gerecht, bijgestaan door I.J.C. Wilson, griffier.

