

beschikking

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURAÇAO

Zaaknummer: CUR202203948

Beschikking d.d. 14 november 2023

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

FERDINANDSTRAAT I-B-1459,

gelegen in Otrobanda, Curaçao, groot 327 m², kadastraal bekend als I-B-1459, met het daarop gebouwde, plaatselijk bekend als Ferdinandstraat I-B-1459, overgeschreven op 24 maart 1875 in register C deel 5 nummer 107 ten name van Lisette Laurentia Bloem, Iliana Theofilia Bloem, Evita Johanna Bloem, Ignacio Virgin Bloem, Biel David Bloem en Johan Uldragon Bloem, allen overleden.

op verzoek van:

Aishel Martina Amelia MARCHENA,
wonende in Curaçao,
gemachtigde: mr. L.L.A. Davelaar- Franklin,

met als verschenen belanghebbenden,

Arturo PERCIVAL,
wonende in Nederland,
procederende in persoon,

en

Carl (Gino) Raymond BLOEM,
wonende in Nederland,
procederende in persoon,

en

Melrose Melanie BLOEM,
wonende in Curaçao,
gemachtigde: mr. V.S. La Fleur,

en

- 1. Carl Canutus BLOEM,**
- 2. Juliana Beatrix BLOEM,**
- 3. Regnault David BLOEM,**
- 4. Lesly Nercicio BLOEM,**
- 5. Myriam Magalie Kobus BLOEM,**

sub 1 tot en met sub 4 wonende in Curaçao en sub 5 wonende in Nederland,
gemachtigde: mr. M.M. Bloem,

en

ANDERE BELANGHEBBENDEN,

al dan niet verschenen, aan wie een openbare oproeping is gedaan en die van de processtukken kunnen kennisnemen via de website van het Gemeenschappelijk Hof (www.gemhofvanjustitie.org/uitspraken/onverdeelde-boedels).

Partijen zullen hierna verzoekster en gezamenlijk de belanghebbenden en afzonderlijk bij hun respectieve voornamen worden genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. het verdere procesverloop blijkt uit:

- de tussenuitspraak van 30 maart 2023;
- de akte zijdens verzoekster van 11 mei 2023;
- de akte zijdens Carl, Juliana en Regnault van 11 mei 2023;
- de akte zijdens Melrose van 11 mei 2023;
- de akte zijdens Gino van 15 juni 2023;
- de akte zijdens verzoekster van 24 augustus 2023;
- de akte zijdens Carl, Juliana, Regnault, Lesly en Myriam van 24 augustus 2023;
- de akte zijdens Melrose van 24 augustus 2023;
- de akte zijdens Gino van 23 (het gerecht begrijpt: 24) augustus 2023;
- de akte zijdens verzoekster van 12 september 2023;
- de akte zijdens Carl, Juliana, Regnault, Lesly en Myriam van 12 september 2023;
- de akte zijdens Melrose van 12 september 2023;
- de akte zijdens Gino van 12 september 2023;
- het e-mailbericht van 13 november 2023 van het Land inhoudende de mededeling dat het Land geen belangstelling heeft om zich in het onderhavige geval als belanghebbende aan te dienen.

1.2. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De nadere beoordeling

De akte van Gino van 24 maart 2023

2.1. Reeds bij e-mailbericht van 24 maart 2023 is aan Gino medegedeeld dat de mondelinge behandeling reeds op 22 februari 2022 heeft plaatsgevonden en dat op nadien (24 maart 2023) ontvangen stukken geen acht meer zal worden geslagen. De tussenuitspraak volgde zoals reeds ter zitting aangekondigd op 30 maart 2023. In het geval Gino het nodig vond dat het gerecht acht zou slaan op de aan voornoemde akte gehechte bijlagen, had het op zijn weg gelegen bij de na de tussenuitspraak genomen aktes melding daarvan te maken en deze daaraan te hechten. Dit heeft

Gino niet gedaan. De akte van 24 maart 2023 met bijlagen zal derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

De verzoeken

2.2. Het geschil is feitelijk teruggebracht tot de vraag wie (Gino of verzoekster) als gebruiker van de onroerende zaak aangemerkt moet worden en aan wie (Gino of verzoekster) de onroerende zaak in eigendom moet worden toegekend. Carl, Juliana, Regnault, Lesly, Myriam en Melrose stellen zich op het standpunt dat Gino als gebruiker van de onroerende zaak dient te worden aangemerkt en dat de onroerende zaak aan hem in eigendom dient te worden toegekend. In het geval het gerecht anders beslist en verzoekster aanmerkt als gebruiker en haar de onroerende zaak in eigendom toekent, dient volgens hen daarbij te worden bepaald dat verzoekster de onroerende zaak te gelde dient te maken teneinde de (verschenen) deelgenoten hun toekomstige deel uit de nalatenschap te kunnen betalen.

Het taxatierapport

2.3. Partijen hebben ter zitting van 22 februari 2023 ermee ingestemd dat Caresto Real Estate Curaçao N.V. zal worden verzocht de onroerende zaak opnieuw te taxeren. In het taxatierapport van 8 mei 2023 is de marktwaarde van de onroerende zaak getaxeerd op Naf 135.000. Dit bedrag zal bij de te nemen beslissing als uitgangspunt worden genomen. Het door verzoekster ingebrachte taxatierapport van 23 mei 2023 zal daarom buiten beschouwing worden gelaten.

De ingediende ontwikkelingsplannen

2.4. Bij beschikking van 30 maart 2023 is de zaak verwezen naar de oude boedelrolzitting van donderdag 11 mei 2023 voor indiening van een ontwikkelingsplan zijdens verzoekster en eventueel andere belanghebbenden die daarvoor interesse hebben. Verzoekster heeft een ontwikkelingsplan ingediend en nader toegelicht. Zij wil een huis laten bouwen aan de achterkant van het perceel. Aan de voorkant van het perceel is zij van plan om een Urban tuin (Höfi Helena) te ontwikkelen, waar zij voornamelijk fruitbomen en groente zal kweken. In de tuin zullen volgens verzoekster zelfs diners georganiseerd kunnen worden door en voor de bewoners van Otrobanda. Daarnaast zal zij "Urban Walks" en rondleidingen organiseren voor de bewoners van Otrobanda, de lokale mensen en de toeristen. Ook zal in het kader van de armoedebestrijding cursussen en workshops worden gegeven over "planten". Verzoekster heeft Bouwbedrijf BabRanis N.V. al een bouwtekening laten maken. Deze bouwtekening is door verzoekster overgelegd.

2.5. Uit de door verzoekster overgelegde stukken, te weten een taxatierapport, een stuk van het Kadaster waaruit blijkt dat de woning op naam van verzoekster staat, een recente foto van de woning en een brief van de MCB waaruit blijkt dat de hypotheek op naam van verzoekster staat, blijkt dat zij eigenaar is van de woning gelegen te Seru Lora Estate. Zij is voornemens om haar woning te verkopen en uit de verkoopopbrengst zal zij de onroerende zaak kunnen ontwikkelen. Zij beschikt en/of zal beschikken naar zij heeft gesteld en door de belanghebbenden onvoldoende

gemotiveerd is betwist over eigen vermogen om in het geval zij als gebruiker wordt aangemerkt en de onroerende zaak aan haar in eigendom wordt toegekend de verschenen belanghebbenden direct na het passeren van de akte (einde onverdeeldheid) bij de notaris uit te betalen. Verzoekster is, als wordt uitgegaan van de in de beschikking van 30 maart 2023 vermelde verdeling en een taxatiewaarde van NAf 135.000, bereid het totaalbedrag van NAf 6.075 (Melrose 1/90 NAf 1.500 + Lesly 1/90 NAf 1.500 + Myriam 1/90 NAf 1.500 + Carl 1/300 NAf 450 + Juliana 1/300 NAf 450 + Regnault 1/300 NAf 450 + Arturo 1/600 NAf 175) uit te betalen aan de in het geding verschenen deelgenoten.

2.6. Gino heeft een ontwikkelingsplan van Cindy Eman (februari 2023)/Höfinan Ser'i Otrobanda (juli 2020) ingediend. Het plan van Gino is om de onroerende zaak voor de duur van vijf jaar aan Höfinan Ser'i Otrobanda/Cindy Eman in bruikleen te geven ter continuering van het project "Urban Community Garden Ser'i Otrobanda", met als doelstelling de destijds in 2020 door Covid-19-pandemie zwaar getroffen buurtbewoners te voorzien van groente en fruit. Toen werden te Ferdinandstraat I-B-1459 ook cursussen gegeven aan schoolkinderen en buurtbewoners. Het is de bedoeling om in verband met de voortzetting van het project de projectmanager een intentieverklaring te laten tekenen. Na het verloop van de termijn van vijf jaar zal een gesprek met de betrokkenen plaatsvinden, waarbij de wens om wel of niet door te gaan met het project zal worden besproken. In het geval het project wordt stopgezet, is Gino van plan een eigen huis op het perceel te laten bouwen. Om aan te tonen dat hij over voldoende eigen vermogen beschikt om de in het geding verschenen belanghebbenden uit te betalen, heeft Gino een bankafschrift van 28 februari 2023 overgelegd. Daaruit blijkt dat zijn banksaldo € 111.087,69 (plus krediet) bedraagt.

De mate van vermoedelijke verwantschap en de band met de zaak ingevolge artikel 3:200b BW

2.7. Blijkens lid 1 van voornoemd 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.

Verzoekster

2.8. Zoals reeds bij beschikking van 30 maart 2023 is overwogen kan in het geval van verzoekster worden gesproken van verwantschap met één van de oorspronkelijke eigenaren. Voorts is voldoende aannemelijk dat zij een band heeft met de zaak (zij heeft enige bemoeienis gehad met de activiteiten te Ferdinandstraat I-B-1459), waardoor zij als gebruiker aangemerkt zou kunnen worden.

Gino

2.9. Ten aanzien van Gino overweegt het gerecht als volgt. Gino is de zoon van Carl Canutus Bloem die een kleinkind is van de erflater David Biel Bloem. Aannemelijk is derhalve dat wat Gino betreft sprake is van vermoedelijke verwantschap met één van de oorspronkelijke eigenaren. Van een band met de

onroerende zaak is onvoldoende gebleken. Immers blijkt uit niets dat Gino zich eerder dan bij de aanvang van deze procedure heeft bemoeid met en/of interesse heeft getoond in de onroerende zaak en de activiteiten rondom de onroerende zaak. Dat hij ooit interesse heeft getoond in en/of ervaring heeft met het kweken van (fruit)bomen en groente is voorts gesteld noch gebleken. Hier komt nog bij dat Gino voor de duur van tenminste vijf jaar van plan is de onroerende zaak door derden te laten gebruiken. De op 1 april 2007 in werking getreden wettelijke regeling inzake langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen van artikel 3:200a t/m 200h van het Burgerlijk Wetboek (BW) kan daarvoor niet worden aangewend.

Slotsom en kosten

2.10. Nu verzoekster anders dan Gino naast het verwant zijn met één van de oorspronkelijk eigenaars, ook een band heeft met de onroerende zaak en dus aan alle voor toekenning aan haar door de wet gestelde eisen voldoet, zal het gerecht verzoekster aanwijzen als gebruiker van de onroerende zaak en haar de eigendom daarvan toekennen.

2.11. De verzochte verkoop en hetgeen (meer of anders) door Gino, Carl, Juliana, Regnault, Lesly en Myriam (verder) is verzocht zal met inachtneming van al het voorgaande aldus worden afgewezen. Alle overige stellingen behoeven verder geen bespreking.

2.12. Verzoekster heeft zich bereid verklaard om de verschenen belanghebbenden direct na het passeren van de akte (einde onverdeeldheid) bij de notaris uit te betalen conform de verdeling van het gerecht. Daartoe zal als hierna te melden worden beslist. Nu de vader van Gino nog in leven is, komt Gino nog niet in aanmerking voor een geldelijke vergoeding, maar zijn vader.

2.13. Ten aanzien van de overige in de procedure niet-verschenen deelgenoten zal het gerecht op de voet van artikel 3:200a lid 4 BW bepalen dat zij 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 marktwaarde van NAf 135.000, waarop de door het gerecht in dit verband op NAf 5.575 (NAf 2.000 aan publicatiekosten, NAf 450 aan griffierecht en NAf 3.125) te begroten kosten van verzoekster voor de onderhavige procedure in mindering dienen te worden gebracht, evenals eventuele achterstallige onroerendezaakbelasting. Verzoekster heeft zich bereid verklaard om met eventuele overige deelgenoten af te rekenen naar rato van ieders erfdeel. Het gerecht ziet geen aanleiding voor nadere zekerheidstelling.

2.14. Artikel 200a lid 1 BW biedt de rechter de mogelijkheid aan de toewijzing een anti-speculatiebepaling te verbinden. Een beperkende bepaling als hierna vermeld komt het gerecht passend voor.

2.15. Gelet op de familierechtelijke relatie tussen partijen ziet het gerecht aanleiding de proceskosten te compenseren, in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt.

3. Beslissing

Het Gerecht:

3.1. wijst verzoekster aan als gebruiker en kent aan haar toe in eigendom, de onroerende zaak, in de openbare registers omschreven als een ten name van Lisette Laurentia Bloem (aandeel 1/6), Iliana Theofilia Bloem (aandeel 1/6), Evita Johanna Bloem (1/6 aandeel), Ignacio Virgin Bloem (aandeel 1/6), Biel David Bloem (aandeel 1/6) en Johan Uldragon Bloem (aandeel 1/6) staand perceel grond gelegen in Otrobanda, groot 327 m², kadastraal bekend als I-B-1459, met het daarop gebouwde, overgeschreven op 24 maart 1875 in register C deel 5 nummer 107, bekend als

FERDINANDSTRAAT I-B-1459

3.2. bepaalt dat verzoekster binnen zes maanden na passeren van de akte (einde onverdeeldheid) bij de notaris een geldelijke vergoeding als bedoeld onder 2.5. dient uit te betalen aan Carl Canutus Bloem, Juliana Beatrix Bloem, Regnault David Bloem, Lesly Nercicio Bloem, Myriam Magalie Kobus Bloem, Melrose Melanie Bloem en Arturo Percival;

3.3. bepaalt dat de in de procedure niet-verschenen deelgenoten gedurende een termijn van vijf jaar nadat deze beschikking in kracht van gewijsde is gegaan, jegens verzoeker aanspraak kunnen maken op een geldelijke vergoeding als bedoeld onder 2.13.;

3.4. bepaalt dat verzoekster gedurende een periode van vijf jaren nadat de eigendom op haar is overgegaan door de inschrijving als bedoeld in artikel 200g lid 2 BW, de onroerende zaak niet kan overdragen;

3.5. 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;

3.6. compenseert de proceskosten, in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt;

3.7. verklaart de beschikking uitvoerbaar bij voorraad;

3.8. wijst af het meer of anders verzochte.

Deze beschikking is gegeven door mr. K.A.M. Lasten, rechter, bijgestaan door mr. M.D.M. Connor, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 14 november 2023 in tegenwoordigheid van de griffier.