

GEMEENSCHAPPELIJK HOF VAN JUSTITIE

van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en
van Bonaire, Sint Eustatius en Saba

Derde tussenvonnissen betreffende de onroerende zaak **Zee- en Landzicht** (468.300 m², deels ‘Conserveringsgebied’ en deels ‘Stedelijk woongebied’), die in de openbare registers op naam staat van Jan Meyer, overleden in Curaçao op 25 december 1863

tussen:

1. **Anibel MADURO,**
2. **Elvia PETERNELLA,**
3. **Ercala MADURO,**
4. **Mildred MEIJER,**
5. **andere belanghebbenden,**

hierna te noemen: Maduro c.s.,
oorspronkelijk mede-eisers, thans medeappellanten in hun eigen appel en medegeïntimeerden in het door Meyer c.s. ingesteld appel,
ge(vol)machtigde: mr. R.M. Nieuw,

alsmede

5. **Petronilia JULIANA-JANSEN,**
6. **Marelyne JULIANA,**
7. **Ludmila JULIANA,**
8. **Gilbert JULIANA,**
9. **Siegfried JULIANA,**
10. **Joyceline JULIANA,**

allen wonende in Curaçao,
hierna te noemen: Juliana c.s.,
oorspronkelijk mede-eisers, thans medeappellanten in hun eigen appel en medegeïntimeerden in het door Meyer c.s. ingesteld appel,
gemachtigde: mr. C.A. Peterson,

aanvankelijk tegen

1. **Joseph Tyrone MEYER,**
2. **Roland Adolf MEYER,**
3. **Eithel WILLEMS,**

4. **STICHTING BEHARTIGING BELANGEN ERVEN CONSTANTIN CLEMENT MEYER,**
5. **STICHTING BEHARTIGING BELANGEN ERVEN PAULINA CAROLINA MEYER,**
6. **STICHTING BEHARTIGING BELANGEN ERVEN ANNA MARIA MEYER,**
7. **STICHTING BEHARTIGING BELANGEN ERVEN JEROME MARTIS MEYER,**

allen wonende respectievelijk gevestigd in Curaçao,
hierna te noemen: Meyer c.s.,
oorspronkelijk gedaagden, thans geïntimeerden in het door appellanten 1-10
ingestelde appel en appellanten in hun eigen appel,
ge(vol)machtigde: mr. R.M. Nieuw,

8. **Manuel BARETO DE ANDRADE,**
9. **Jose Manuel VIEIRA RODRIGUES DO VALLE,**
beiden hierna te noemen: Andrade c.s.,
belanghebbenden,
gemachtigde: mr. S.I. Da Costa Gomez,

10. alsmede een onbepaald aantal in hoger beroep betrokken deelgenoten,
opgeroepen per advertentie en via de website van het Hof
(<http://www.gemhofvanjustitie.org/uitspraken/onverdeelde-boedels> onder de naam
'Land en Zeezicht').

11. **Notaris mr. Alba Chatlein,** notaris ten overstaan van wie de verdeling
plaatsvindt,
alba@chatlein.com

12. **Notaris mr. Hady Simon,** onzijdig persoon,
simon@simon-steenbaar.com

13. **Deurwaarder R.A. Ramazan,** belast met het incasseren van huurpenningen,
robertico@dwkramazan.com

1. Het nader verloop van de procedure

- 1.1. Het Hof verwijst voor het verloop tot dan toe naar zijn tussenvonnissen van 5 februari 2019 en 14 januari 2020.
- 1.2. De in het tussenvonnissen van 14 januari 2020 benoemde deskundigen hebben een rapport uitgebracht d.d. 5 februari 2021.
- 1.3. Op 17 september 2020 heeft mr. Peterson een productie ingezonden.
- 1.4. Op 6 april 2021 hebben Maduro c.s. en Meyer c.s. een conclusie na deskundigenbericht genomen.

- 1.5. Op 4 mei 2021 hebben Juliana c.s. en Andrade c.s. een conclusie na deskundigenbericht, met producties, genomen.
- 1.6. Op 7 mei 2021 hebben Ronny Martina Tielen, Erland Cornelio Tielen en Shirley Fatima Tielen, hierna: Tielen c.s., een beschikking van het Gerecht van 18 maart 2021 tot gerechtelijke vaststelling van het vaderschap overgelegd.
- 1.7. Vonnis is bepaald op heden.

2. Beoordeling

Gerechtelijke vaststelling vaderschap

- 2.1. Een gerechtelijke vaststelling van het vaderschap leidt tot toevoeging aan de geboorteakte van een latere vermelding (artikel 1:20 van het *Burgerlijk Wetboek* [BW]). Het Hof herhaalt (zie tussenvonnis van 14 januari 2020, rov. 2.6) dat iedereen die meent af te stammen van Jan Meyer (overleden op 25 december 1863), zoals Tielen c.s., bij de notaris een *aansluitende reeks geboorteakten teruggaand tot Jan Meyer* moet inleveren.
- 2.2. Het onderzoek naar de afstamming dient men op eigen kosten te doen of te laten doen bij Kranshi of het Nationaal Archief Curaçao. Het is niet redelijk dat afstammingsonderzoek geschiedt op kosten van de boedel. De notaris controleert of de reeks geboorteakten aansluitend is.

Taxaties door de deskundigen

- 2.3. De onderhandse verkoopwaarde (marktwaaarde) van *uitsluitend het deel Conserveringsgebied* in de huidige staat, vrij van huur en gebruik, wordt per 25 juni 2020 getaxeerd op NAf 120.000 en dezelfde waarde van *uitsluitend het deel Stedelijk woongebied* op NAf 2.100.000. De waarde van het *geheel* is de som van beide waarden: NAf 2.200.000 (rapport, p. 6).

Comparitie van partijen ter plaatse

- 2.4. Het Hof heeft behoefte aan een descende waarbij ter plaatse tevens een comparitie van partijen zal plaatsvinden. Het beste lijkt: op de kippenboerderij. Het is geen bezwaar dat de comparitie in de buitenlucht plaatsvindt.
- 2.5. Het Hof wenst in elk geval de hierna volgende kwesties aan de orde te stellen.

Huurpenningen kippenboerderij

- 2.6. Hoe staat het met de incasso van de huurpenningen bij de kippenboerderij door de deurwaarder Ramazan (tussenvonnis van 14 januari 2020, rov. 2.11-2.13)?

Opzegging huur kippenboerderij

- 2.7. Volgens de deskundigen verlaagt de door de kippenboerderij verspreide geur de waarde van Zee- en Landzicht. Bovendien doen Andrade c.s. beroep op de verhuurde staat wat betreft de waarde van het Conserveringsgebied.
- 2.8. Dit doet de vraag rijzen of opzegging met een redelijke opzegtermijn van de huurovereenkomst – indien mogelijk – niet in het belang is van de boedel.

Deelgenootschap Andrade c.s.

2.9. Maduro c.s. en Meyer c.s. (conclusie na deskundigenbericht, onder 9) trekken in twijfel of Andrade c.s. deelgenoten zijn. Andrade c.s. hebben gesteld van een deelgenoot diens aandeel gekocht te hebben (hetgeen tot verkrijging kan leiden: artikel 3:191 lid 1 BW). Maar is dat aandeel ook aan hen overgedragen via notariële akte en inschrijving in de openbare registers (artikel 3:89 BW jo artikel 3:96 BW)?

2.10. Zo niet, dan kan overdracht in beginsel alsnog geschieden en het Hof zal vooralsnog Andrade c.s. aanmerken als (gezamenlijke) deelgenoot.

Overbedeling aan Andrade c.s.

2.11. Andrade c.s. (conclusie na deskundigenbericht, p. 7 onder E) zijn belangstellend in de verkrijging, niet alleen van het Conserveringsgebied, maar van het gehele landgoed. Inderdaad zal dit, zoals zij opmerken, de zeer tijdrovende afwikkeling van de nalatenschap van Jan Meyer versnellen.

2.12. Bovendien, als deelgenoot hebben zij verhoogd belang bij verkrijging omdat zij ter plaatse reeds lange tijd een onderneming uitoefenen.

2.13. Willen Andrade c.s. dat zij worden overbedeeld met het gehele landgoed Zee- en Landzicht (Conserveringsgebied en Stedelijk woongebied) tegen vergoeding van de overwaarde, uitgaande van de getaxeerde waarde van NAf 2.200.000?

2.14. Zo nee, willen Andrade c.s. dat zij worden overbedeeld met alleen het Conserveringsgebied tegen vergoeding van de overwaarde, uitgaande van de getaxeerde waarde van NAf 120.000? Het komt overigens het Hof voor dat deze waarde van NAf 120.000 in vergelijking met de totale waarde (NAf 2.200.000) zo laag is, dat met het oog op externe verkoop, de boedel wellicht meer gebaat is met het aanbieden van het gehele landgoed.

Grens Conserveringsgebied en Stedelijk woongebied

2.15. Tenzij Andrade c.s. worden overbedeeld met het gehele Zee- en Landzicht of het gehele Zee- en Landzicht extern wordt verkocht, is het voor de levering *noodzakelijk* dat de exacte grens tussen het Conserveringsgebied en het Stedelijk woongebied komt vast te staan (zie deskundigenbericht, p. 5, eerste opsommingsteken, p. 10 en p. 13-14).

2.16. Maar als Andrade c.s. of een externe koper het gehele Zee- en Landzicht verkrijgen is het wel *wenselijk* de grens te kennen in verband met het aantal te realiseren woonkavels (zie hierna rov. 2.21).

2.17. Het Hof vraagt Andrade c.s., gelet op hun conclusie na deskundigenbericht, p. 6, om vertegenwoordigers van ROP (Ruimtelijke Ordening en Planning) uit te nodigen bij de comparitie aanwezig te zijn.

2.18. Het Hof wil vernemen hoe de exacte grens wordt bepaald, uitgaande van 'onduidelijke kaarten van het EOP' (Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao 1995). Is hier uiteindelijk een taak weggelegd voor de (bestuurs)rechter?

- 2.19. Hoe groter het deel Stedelijk woongebied is, hoe meer woningen kunnen worden gerealiseerd, hetgeen in het financiële belang is van de boedel. Kan aan het belang van de boedel (waarin de eigendom van geheel Zee- en Landzicht valt) het voordeel van de twijfel worden gegund?
- 2.20. Het Hof vraagt partijen en ROP een kopie van dat deel van het EOP dat op Zee- en Landzicht betrekking heeft over te leggen. Welke scherpe lijn, die nog net verenigbaar is met het EOP, levert het grootste oppervlakte aan Stedelijk woongebied op?
- 2.21. Andrade c.s. (conclusie na deskundigenbericht, p. 5) merken terecht op dat geen betekenis heeft het door het Hof genoemde aantal van 643 woonkavels (tussenvonnissen van 3 februari 2019, rov. 2.13 en van 14 januari 2020, rov. 2.18). Het Hof sprak van ‘kennelijk’; het getal kwam uit een ontwikkelingsplan uit het verleden van Meyer c.s. Uiteraard hangt het aantal te bouwen woningen af van de uiteindelijke grootte van het Stedelijk woongebied, dus van de nog vast te stellen exacte grens tussen het Conserveringsgebied en het Stedelijk woongebied. Het is dus goed denkbaar dat slechts 472,71 woonkavels, zoals door Andrade c.s. gesteld, beschikbaar zullen zijn (conclusie na deskundigenbericht van Andrade c.s., p. 6).

Huidige bewoners

- 2.22. Het Hof vraagt Maduro c.s. en Meyer c.s. een nauwkeurige lijst over te leggen met namen en adressen van huidige hoofdbewoners (niet: ‘gebruikers’).
- 2.23. Het moet dus gaan om bewoonbare opstallen, geen verlaten woningen, inclusief ruïnes rijp voor de sloop (deskundigenbericht, p. 4, negende opsommingsteken), of woningen in aanbouw.
- 2.24. Bij vervreemding van Zee- en Landzicht moet met de belangen van de huidige bewoners rekening gehouden. Dit betekent niet dat zij gratis de grond zullen verkrijgen. Gedacht moet worden aan koop van de eigendom of erfpacht van de grond of aan huur (zie tussenvonnis van 14 januari 2020, rov. 2.18), waarbij geabstraheerd wordt van de woning.
- 2.25. Het is redelijk dat indien na vervreemding van Zee- en Landzicht het gebruik door de huidige bewoner wordt beëindigd, de hoofdbewoner een ‘opstalvergoeding’ ontvangt (vergelijk artikel 5:99 lid 1 BW).
- 2.26. Terecht stellen Andrade c.s. (conclusie na deskundigenbericht, p. 9 onder K) dat de aanwezigheid van deze woningen een waardedrukkend effect heeft.

Bestaande meetbrieven

- 2.27. Zijn er ten aanzien van meetbrief 886/1998, die in deze procedure de basis is, stalen pennen in de grond geslagen of ijzeren buizen aangebracht?
- 2.28. Wat betreft de meetbrieven 362/1996 en 110/1976 (en overigens ook wat betreft genoemde meetbrief 886/1998), merkt het Hof op dat iedereen door een landmeter een meetbrief kan laten maken. Zo lang op basis van die meetbrief niet

beschikt is over de grond via notariële akte en inschrijving in de openbare registers, heeft het bestaan van de meetbrief geen of geringe juridische betekenis.

2.29. Iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

3. Beslissing

Het Hof:

- 3.1. gelast een plaatsopneming en bezichtiging, tevens comparitie van partijen, op het landgoed Zee- en Landzicht, met als verzamelpunt de kippenboerderij, op **vrijdag 25 juni 2021 om 15:00 uur**;
- 3.2. bepaalt dat nadere afspraken, zoals wat voor auto geschikt is het terrein te verkennen en welke route zal worden gevolgd, worden gemaakt tussen de gemachtigden en de griffier (hogerberoepciviel@caribjustitia.org);
- 3.3. draagt de griffier op deze beschikking toe te zenden aan ROP (Ruimtelijke Ordening en Planning);
- 3.4. draagt de griffier op deze beschikking te publiceren op de website van het Hof (<http://www.gemhofvanjustitie.org/uitspraken/onverdeelde-boedels>) onder de naam 'Land en Zeezicht';
- 3.5. houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit vonnis is gewezen door mrs. J. de Boer, M.W. Scholte en F.W.J. Meijer, leden van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en van Bonaire, Sint Eustatius en Saba en ter openbare terechtzitting van het Hof in Curaçao uitgesproken op 1 juni 2021 in tegenwoordigheid van de griffier.