

vonnis

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN SINT MAARTEN

Zaaknummers: SXM2021-1550 +1616+1617+1618+1619+1620+1621 -
KG 205+214+215+216+217+218+219/2021

Vonnis in kort geding van 28 januari 2022

inzake

**1.NOAMI KIJZER, 2.MARISKA DIAS, 3.ETIENNE LAKE, 4.MARCEL JAVOIS,
5.JOZEPH O'NIEL, 6.SERGIO DIAS en 7.JOHISHI ROMNEY,**

wonende in Sint Maarten,

-eisers sub 1-7-,

gemachtigde: mr. J.G. Bloem,

tegen

het LAND SINT MAARTEN,

zetelende in Philipsburg in Sint Maarten,

-gedaagde-,


gemachtigde: mr. Z. Bary.

Eisers sub 1-7 zullen hierna ook "Kijzer", "M. Dias", "Lake", "Javois", "O'Niel",
"S. Dias" en "Romney" worden genoemd en gedaagde ook "het Land".

1. Het verloop van de procedure

1.1. Op 9 december 2021 hebben eisers sub 1-7 ter griffie van dit Gerecht een kort geding verzoekschrift doen indienen. De in het verzoekschrift vermelde producties 1-13 zijn niet aan dit verzoekschrift aangehecht. Vanwege het ontbreken van deze producties is de mondelinge behandeling van het kort geding met een week aangehouden. Eisers sub 1-7 hebben vervolgens deze producties overgelegd en aan de gemachtigde van het Land ter beschikking doen stellen. Bij email van 12 januari 2022 heeft het Gerecht onder meer de op zegel gestelde verzoeken¹ van eisers sub 1-7 bij de gemachtigden opgevraagd alsmede die van de personen vermeld in productie 13. Eisers hebben aanvullende producties doen overleggen waaronder de schriftelijke verzoeken van eisers sub 1-7. Het Land heeft geen schriftelijke verzoeken doen overleggen. Des verzocht heeft het Land een conclusie van antwoord doen indienen. Aan deze conclusie zijn producties gehecht. Ook heeft het Land een aanvullende productie "Besluitvergelijking" ter griffie doen indienen. De gemachtigden hebben de zaak ter zitting van 21 januari 2022 van het Gerecht aan de hand van aantekeningen bepleit. Deze pleitaantekeningen zijn gewisseld en overgelegd.

¹ Vergelijk artikel 4 van de Landsverordening op de uitgifte in erfpacht van gronden toebehorende aan Sint Maarten (hierna ook: de "Landsverordening").



1.2. Vonnis is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Op de schriftelijke verzoeken van Kijzer, M. Dias, Lake, Javois, S. Dias en Romey ondertekent de minister van VROMI van het Land, A.C. Meyers, een zestal ongedateerde documenten die niet zijn voorzien van een besluitnummer.

2.2. Deze documenten vermelden telkens:

“(…)

Aan [naam] te verlenen, onder gehoudenheid om deze om aan te nemen, het recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen te te Upper Prince's Quarter- beter bekend als “Over the Bank”, ter grootte van (...)

2.3. Deze documenten vermelden de oppervlakte van een perceel grond in het verkavelingsplan ‘Over the Bank’, maar niet de kadastrale omschrijving van het perceel door middel van een genummerde meetbrief. Sommige documenten zijn voorzien van door de minister van VROMI, Angel Meyers, zelf aangebrachte correcties. Deze correcties hebben in het bijzonder betrekking op de door verzoeker verschuldigde canon.

2.4. Op het aan Kijzer ter beschikking gestelde document is lotnummer 1 van het verkavelingsplan ‘Over the Bank’ vermeld; op het aan M. Dias ter beschikking gestelde document is lotnummer 20 van dit plan vermeld. Lake’s document vermeldt de met hand geschreven cijfers lotnummer 48 van dit plan. Javois’ document vermeldt lotnummer 27 en S. Dias’ document vermeldt lotnummer 29. Romey’s document vermeldt lotnummer 15. Van deze percelen zijn in 2016 voor rekening van de hier vermelde personen meetbrieven opgesteld.

2.5. Bij memo’s van 8 augustus 2016 en 11 augustus 2016 instrueert minister van VROMI, Angel Meyers, het Hoofd Domeinbeheer van het ministerie van VROMI, Darryl Stuart, de uitgifte in erfpacht van domeingronden² te formaliseren ten gunste van 23 andere personen.

2.6. In reactie op deze instructies reageert het Hoofd Domeinbeheer van VROMI als volgt:

“(…)

Dear Minister Meyers,

I refer to the draft advices for approval of the intention fir issuance of long lease to various (28) persons in the area of Over the Bank (...).

I am of somewhat different opinion on some points mentioned in the memo and use this means to convey my views and advice on the matter, as well as some other relevant issues of

² Ook wel ‘domaniale’ gronden genoemd (vergelijk artikel 109 Staatsregeling Sint Maarten).

concern.

(...)

Conclusion: It is considered prudent to continue with the preparations for the development of the property and for the issuance of the subdivided parcels in long lease to prospective leaseholders, but to await the definitive outcome of the court case before issuance of the parcel in long lease to individuals.

Conclusion: There are no objections to the assignment of the parcels at the discretion of the Minister, although this may be regarded as selective. However, some scrutiny should take place of the individuals selected. There is still time to finalize this scrutiny. Furthermore, it is crucial that a land assignment policy is put in place soonest to lend more objectivity and transparency to the assignment process in the future.

(...)"

2.7. Bij memo van 26 augustus 2016 bericht de minister van VROMI van het Land, Angel Meyers, het Hoofd Domeinbeheer als volgt:

"(...)

There are 3 recommendations given by DBH of which I will agree with one (1) recommendation, which is adjustment of the building density to 30% (...).

My positions regarding the other recommendations remain unchanged as there are sufficient arguments to do so, in addition the concept long lease deeds foresee sufficient in addressing those concerns.

I therefore manually adjusted the concept long lease decrees (...) and instruct you to convey the correct information in further handling of the concept decrees concerning the "Over the Bank" parcels.

(...)"

2.8. Bij brieven van 6 en 9 september 2016 verzoekt het Hoofd Domeinbeheer aan het Kadaster om meetbrieven op te maken van de percelen die in de aan S. Dias, M. Dias, Kijzer, Lake en O'Niel ter beschikking gestelde documenten zijn vermeld.

2.9. Bij brief van 22 juni 2017 bericht een opvolgend minister van VROMI van het Land, C. Emmanuel, aan Lake:

"(...)

The Ministry of VROMI has received your letter of January 19th 2016. In this letter you ask of the status of the intended issuance of the parcel with certificate of admeasurement 265/2016 in long lease. You have received a draft decree from the Ministry of VROMI. With the approval of the draft decree, all candidates received a letter stating that the decree and its purpose was solely to inform candidates of the Minister's intention to issue a parcel to them in long lease when all preparations were complete. It was therefore meant to be regarded as a preparatory act, as per the letter. No official decree has been issued, which means that the draft decree cannot be executed.

There is no access road and infrastructure in place in the area in question. This means that

the parcels are not accessible by a (public) road and services. The required infrastructure to issue a parcel in long lease is not present and the project for the realization of the infrastructure has not been budgeted.

In addition, the land in question (Over the Bank) is currently subject to a lien by a third party that is litigating the ownership of the property with the Government of Sint Maarten. As long as the lien remains in effect on the property, the legal title of long lease to other parties cannot be conveyed.

Based on the abovementioned reasons I herewith inform you that your request cannot be honored.

(...)"

2.10. Als productie 13 leggen eisers over een advies/beslisblad van 29 juni 2021 betreffende het onderwerp "Uitgifte erfpacht percelen project 'Vineyard Heights'. Het betreft een aan de minister van VROMI van het Land gericht document van onder meer de SG van VROMI en het Hoofd Domeinbeheer van VROMI om met de uitgifte in erfpacht van domeingronden aan 25 personen, niet zijnde eisers, akkoord te gaan.

3. De vordering

3.1. Eisers sub 1-7 vorderen -zakelijk weergegeven- dat het Gerecht bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis:

primair

(i) het Land beveelt om zijn medewerking te verlenen aan het verlijden van de erfpachtakte voor M. Dias door aan haar een erfpachtcanon-factuur voor het eerste jaar te doen toekomen en een notariskantoor op te dragen de erfpacht-uitgifteakte te verlijden op straffe van een te verbeuren dwangsom;

(ii) het Land beveelt om aan de overige eisers het erfpachtrecht uit te geven en wel aan Kijzer het perceel omschreven in meetbrief 256/2016, aan S. Dias het perceel omschreven in meetbrief 261/2016, aan O'Niel het perceel omschreven in meetbrief 234/2016, aan Lake het perceel omschreven in meetbrief 265/2016, aan Romney het perceel omschreven in meetbrief 310/2016 en aan Javois het perceel omschreven in meetbrief 233/2016 op straffe van een te verbeuren dwangsom;

(iii) het Land beveelt om zijn medewerking te verlenen aan de her-uitgifte van de erfpachtrechten door aan de onder 2 a van het petitum vermelde personen een erfpachtcanon-factuur voor het eerste jaar te doen toekomen en een notariskantoor op te dragen de akte tot erfpachtuitgifte te verlijden op straffe van een te verbeuren dwangsom;

subsidiar

(iv) het Land verbiedt om hangende een bodemzaak de percelen beschreven in de meetbrieven als vermeld in sub 2.4. van het verzoekschrift aan anderen uit te geven dan wel aan anderen te verhuren dan wel anderszins te bezwaren op straffe van een te verbeuren dwangsom;

primair en subsidiair

(v) het Land veroordeelt in de proceskosten waaronder na-kosten.

3.2. Aan de primaire vordering leggen eisers sub 1-7 de stelling ten grondslag dat het Land op hun verzoek besluiten tot uitgifte in erfpacht van percelen heeft genomen. Deze percelen zijn gelegen in het gebied 'Over The Bank'/'Vineyard Heights'. Deze besluiten hebben eisers als productie 4 in het geding gebracht.³ Deze besluiten zijn in 2016 door de toenmalige minister van VROMI van het Land ondertekend. Desondanks zijn de erfpachtrechten niet aan eisers uitgegeven. Het Land zal dat dus alsnog moeten doen. Daartoe strekken de primaire onderdelen van de vordering. De subsidiaire vordering strekt ertoe dat de aan eisers sub 1-7 verleende rechten niet zullen worden gefrustreerd door het Land. Immers, bij besluisadvies blad van 29 juni 2021 van de ambtelijke top van het ministerie van VROMI van het Land wordt voorgesteld om aan 25 (andere) personen percelen in 'Over the Bank'/'Vineyard Heights' in erfpacht uit te geven. Uitgifte van percelen in erfpacht aan deze 25 andere personen maakt de uitgifte van de toegezegde erfpachtrechten aan eisers sub 1- 7 illusoir. De subsidiaire vordering strekt ertoe om dat te voorkomen.

3.3. Het Land weerspreekt de vordering.

3.4. Op de stellingen van partijen zal het Gerecht hierna ingaan.

4. De beoordeling

partiële nietigheid exploit

4.1. Juist is de stelling van het Land dat O'Niel niet verschijnt op het oproepingsexploit. Het Gerecht stelt vast dat uit de bepaling van artikel 6 Rv volgt dat op dit exploit ook O'Niel als verzoekende partij had behoren te worden vermeld. Er kan geen andere conclusie worden getrokken dan dat het exploit partieel nietig is namelijk voor zover het betreft verzoeker O'Niel. Dat de naam van een verzoekende partij op het exploit wordt vermeld, acht het Gerecht een essentieel vormvereiste. Voor zover het verzoek O'Niel betreft, laat het Gerecht dit verzoek op vorenstaande grond buiten behandeling. O'Niel doet dus in dit kort geding niet meer mee. Met eisers zal het Gerecht derhalve alle verzoekers bedoelen met uitzondering van O'Niel.

bevoegdheid van het Gerecht

4.2. Het Land betoogt dat eisers een verkeerde rechtsingang hebben gekozen.

³ Het Gerecht trof overigens geen door de minister van VROMI ondertekend document aan strekkende tot uitgifte in erfpacht van een perceel aan Jozeph O'Niel.

Het Gerecht begrijpt dit verweer zo dat het Land nog steeds meent dat een geschil over de weigering om een perceel in erfpacht uit te geven tot de exclusieve competentie behoort van de LAR-rechter.

4.3. Het Gerecht is van oordeel dat dit verweer tegen beter weten in wordt gevoerd. De weigering van het Land om een perceel in erfpacht uit te geven is een feitelijke handeling: een bepaling als in artikel 3 lid 2 LAR over de gelijkstelling van een weigering een besluit te nemen met een wel genomen besluit van een ambt bestaat niet voor rechtshandelingen naar burgerlijk recht. Het Gerecht is dan ook van oordeel dat geen andere conclusie kan worden getrokken dan dat een weigering om een perceel in erfpacht uit te geven als een feitelijke handeling dient te worden beschouwd. Tegen feitelijke handelingen kan bij de burgerlijke rechter worden opgekomen.

4.4. Overigens heeft het LAR-Hof in de King-zaak van 12 augustus 2021⁴ over een identieke kwestie inmiddels geoordeeld: de LAR-rechter is onbevoegd. De burgerlijke rechter is bij weigering om een perceel in erfpacht uit te geven exclusief bevoegd om te oordelen over de rechtmatigheid van deze weigering. De Alegria-uitspraak⁵ van het Civiele Hof, waarbij het kort geding vonnis van het Gerecht⁶ werd geschorst op de grond dat de LAR-rechter bevoegd is en niet de burgerlijke rechter, is inmiddels zelf een juridische misslag gebleken.

4.5. Het Gerecht is dus bevoegd om de vorderingen te beoordelen.

inleidende schermutselingen /ontvankelijkheid van eisers in hun vorderingen

4.6. Het Land stelt dat het verzoekschrift zonder producties is ingediend, terwijl in het toepasselijke procesreglement is voorgeschreven dat het verzoekschrift met producties ter griffie van het Gerecht moet worden ingediend. Ook is geen productie 4c in het geding gebracht. Daarnaast hebben eisers geheime en/of vertrouwelijke documenten in het geding gebracht. Het gaat dan om de documenten die eisers als productie 3, 7c, 7d en 13 in het geding hebben gebracht.

4.7. Het Gerecht oordeelt over deze verweren van het Land als volgt.

4.8. Het is juist dat de producties niet aan het verzoekschrift zijn gehecht. Dat strijdt met de bepaling van 8 van het Procesreglement voor Civiele Zaken. Het Gerecht zal hieraan geen rechtsgevolgen verbinden omdat (i) uit de voorschriften van 110 Rv, en verder, niet volgt dat zulks is vereist (ii) de gemachtigde van eisers

⁴ LAR-HOF inzake SXM2020H00146.

⁵ Vonnis van 30 oktober 2020 van het GHvJ met vindplaats ECLI:OGHACMB:2020:268.

⁶ Vonnis van 4 september 2020 van het Gerecht in eerste aanleg van Sint Maarten met vindplaats ECLI:NL:OGEAM:2020:66.

de producties waarnaar in het verzoekschrift is verwezen ruimschoots voor de mondelinge behandeling van het kort geding aan de gemachtigde van het Land ter beschikking heeft gesteld en (iii) met het oog op dit verzuim op verzoek van de gemachtigde van het Land -met welk verzoek de gemachtigde van eisers akkoord is gegaan- de mondelinge behandeling met een week is uitgesteld.

4.9. Het verzuim van eisers is derhalve inmiddels hersteld en heeft niet geleid tot enig processueel nadeel aan de zijde van het Land. Door dit herstel is het Land niet in haar verdedigingsbelang geschaad. Toelating van de producties leidt dan ook niet tot een inbreuk op de goede procesorde.

4.10. Juist is de stelling dat productie 4c ontbreekt en dat dus geen document van O'Niel voorhanden is. Dit verzuim behoeft gelet op hetgeen hiervoor onder sub 4.1. is geoordeeld geen verdere bespreking; O'Niel doet immers niet meer mee in dit kort geding.

4.11. Het Land betoogt dat de producties 3, 7c, 7d en 13 bij de beoordeling buiten beschouwing moeten worden gelaten. Deze documenten zijn immers vertrouwelijk/geheim. Eisers hadden maar een LOB-verzoek moeten indienen.

productie 3: *emailberichten van medewerker(s) van het Kadaster en ambtenaren van het Land over het opmaken van meetbrieven van percelen in 'Over The Bank'*

Het Gerecht ziet niet in waarom deze productie buiten beschouwing moet worden gelaten. Het had toch op zijn minst op de weg van het Land gelegen om aannemelijk te maken dat eisers deze emailberichten onrechtmatig in handen hebben gekregen. Dat heeft het Land nagelaten. Overigens betekent een onrechtmatige verkrijging van bewijs in een civiel geding nog niet zonder meer dat dit bewijs niet mag worden gebruikt. Hier komt nog bij dat het Land zelf ook ambtelijke documenten in het geding heeft gebracht die niet voor 'the public eye' zijn bedoeld.

productie 7c: *emailberichten tussen (een) ambten(a)r(en) en een minister van VROMI over het bouwrijp maken van het gebied 'Over The Bank'*

Het Gerecht verwijst naar hetgeen hij hiervoor over productie 3 heeft opgemerkt.

productie 7d: *schriftelijk advies en besluit awarding assignment for "Preparation works for the development Over the Bank"*

Het Gerecht verwijst naar hetgeen hij hiervoor over productie 3 heeft opgemerkt.

4.12. Het Land beroept zich verder op verjaring van de rechtsvordering alsmede op rechtsverwerking zijdens eisers.



4.13. Het beroep op verjaring passeert het Gerecht. Niet alleen had het Land voor een geslaagd beroep op verjaring dienen te stellen wanneer de verbintenis van het Land opeisbaar is geworden en wanneer de verjaringstermijn van 5 jaren ten aanzien van alle eisers afzonderlijk zou zijn verlopen. Dat heeft het Land nagelaten, zodat het Land het Gerecht niet in staat heeft gesteld de juistheid van het verjaringsberoep te onderzoeken en te beoordelen.

4.14. Ook het beroep op rechtsverwerking passeert het Gerecht omdat buiten het tijdsverloop aan dit verweer verder geen feiten en omstandigheden ten grondslag zijn gelegd. Tijdsverloop alleen levert geen geslaagd beroep op rechtsverwerking op.

4.15. Het Gerecht zal eisers in de vordering ontvangen. Ook zal het Gerecht alle producties toelaten en hierop recht doen. Dat eisers een LOB-verzoek kunnen of konden indienen, kan aan dit oordeel niet afdoen.

spoedeisend belang

4.16. Het Gerecht is van oordeel dat uit het door eisers gepretendeerde recht op uitgifte in erfpacht van percelen een spoedeisend belang bij de behandeling van de vordering in kort geding volgt. Immers, eisers pretenderen een recht op uitgifte van het erfpachtrecht te hebben, terwijl het Land hen jarenlang dit recht onthoudt. Dit spoedeisend belang geldt temeer als de primaire vordering in samenhang met subsidiaire vordering wordt beoordeeld. Deze subsidiaire vordering heeft slechts de strekking om te voorkomen dat het door hen gepretendeerde recht wordt gefrustreerd door de voorgenomen vestiging van de voor hen bedoelde erfpachtrechten aan anderen. Of de vorderingen kunnen worden toegewezen, is uiteraard een geheel andere vraag, die het Gerecht hierna zal beantwoorden.

algemene opmerkingen ten aanzien van de primaire vordering en de subsidiaire vordering

4.17. Bij de beoordeling van deze vorderingen zal het Gerecht veronderstellen dat de in erfpacht uit te geven percelen in 'Over the Bank' aan het Land in eigendom toebehoren en dat het Land dus beschikkingsbevoegd is om de percelen daadwerkelijk in erfpacht aan eisers, of anderen, uit te geven. Het Gerecht is ambtshalve bekend met andere eigendomspretendenten, maar zal hieraan bij onderhavige beoordeling voorbijgaan, overigens zonder hierover een inhoudelijk oordeel te kunnen geven.

4.18. Bij de beoordeling dient onder ogen te worden gezien dat wanneer het Land percelen in erfpacht wenst uit te geven ook de voorschriften uit de Landsverordening moeten worden nageleefd.⁷ In de Landsverordening zijn

⁷ Deze Landsverordening stamt uit lang vervlogen tijden en de inhoud hiervan kan niet los worden

namelijk de algemene voorwaarden opgenomen waaronder het Land bereid is om percelen in erfpacht uit te geven. Een verdere strekking heeft deze Landsverordening overigens niet. Deze Landsverordening kan geen afbreuk doen aan het materiële erfpachtrecht dat te vinden is in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek⁸. De minister van VROMI van het Land is in de Landsverordening aangewezen als degene die bevoegd is om te beslissen op verzoeken tot uitgifte in erfpacht van domeingronden. Besluiten van de minister van VROMI van het Land om al dan niet percelen in erfpacht uit te geven, mogen niet als een besluit in de betekenis van artikel 3 lid 1 LAR worden beschouwd: de beslissing van de minister van VROMI om een perceel in erfpacht uit te geven, is een rechtshandeling naar burgerlijk recht. Met het uitgiftebesluit van de minister van VROMI van het Land ontstaan voor het Land en de verzoeker verbintenissen als bedoeld in artikel 6:1 BW. De meest in het oog springende verbintenissen zijn de verbintenis van het Land tot uitgifte in erfpacht -de vestiging van het erfpachtrecht van het Land ten behoeve van verzoeker- en de verbintenis van verzoeker om de canon aan het Land te betalen middels voldoening van het verschuldigde aan de Landsontvanger. De minister van VROMI handelt hierbij niet als ambt van het Land, maar louter als het vertegenwoordigend orgaan van de rechtspersoon het Land bij de te onderscheiden privaatrechtelijke rechtshandelingen die tot de vestiging van het erfpachtrecht strekken⁹.

4.19. In kort geding kan toewijzing van de vordering strekkende tot uitgifte in erfpachtrecht van de percelen in kwestie alleen plaatsvinden als de kort geding rechter zich heeft laten overtuigen dat de bodemrechter (hoogst-)waarschijnlijk de vordering zal toewijzen. Het gaat dan in kort geding om een beoordeling van de stellingen van partijen en de aan deze stellingen gegeven onderbouwing. Op grond van de met bewijsstukken gegeven onderbouwing zal het Gerecht een voorlopig oordeel moeten vellen over de gegrondheid van vordering¹⁰.

de primaire vordering

4.20. Het Gerecht stelt voorop dat met 'uitgifte in erfpacht' dient te worden verstaan de -goederenrechtelijke- vestiging van dit recht.¹¹ Het petitum lijkt ervanuit

gezien van het voor 2001 geldende burgerlijk wetboek en het hierin geregelde oude erfpachtrecht dat met uitzondering van de verplichting tot betaling van een canon regelend recht was waarop de Landsverordening een aanvulling gaf. De Landsverordening is evenwel nimmer met het nieuwe erfpachtrecht in overeenstemming gebracht en ongewijzigd gelaten.

⁸ Artikelen 5:85-5:100 BW.

⁹ Vergelijk hiervoor H.Ph.J.A.M. Hennekens 'Overheidssubjecten in publiek- en privaatrecht en iets over toerekening van het ene aan het andere subject', Bartels e.a. (red.), *Vertrouwen in het burgerlijke recht (O&R nr. 100)*, 2017, p. 217 en verder.

¹⁰ Geen voorlopig vonnis (zie onjuist het petitum van eisers).

¹¹ Leveringshandeling dient in een notariële akte te worden vastgelegd waarna inschrijving hiervan in de openbare registers dient plaats te vinden waarna de uitgifte of vestiging van het erfpachtrecht is voltooid.

te gaan dat de uitgifte in erfpacht van een perceel plaatsvindt met het nemen van het besluit door de minister van VROMI van het Land. Deze zienswijze is dus onjuist. Een dergelijk door de minister van VROMI van het Land genomen besluit leidt slechts tot een verbintenis tot vestiging -de uitgifte van het perceel in erfpacht- aan de verzoekende partij.


4.21. Het Gerecht stelt voorshands vast dat ten aanzien van eisers de minister van VROMI van het Land begunstigende beslissingen heeft genomen. De documenten zijn ondertekend, gestempeld en in deze documenten wordt gerefereerd aan de verzoeken van eisers om tot uitgifte in erfpacht over te gaan. Eisers hebben deze schriftelijke verzoeken ook in het geding gebracht en zij hebben deze documenten ontvangen. De omstandigheid dat deze verzoeken niet op zegel zijn gesteld¹² is voor de minister van VROMI kennelijk van onvoldoende gewicht geweest. Hij heeft ondanks het verzuim de verzoeken in behandeling genomen en gunstig voor eisers beslist. Hiervoor heeft het Gerecht reeds geoordeeld dat de voorschriften uit de Landsverordeningen als algemene voorwaarden moeten worden beschouwd waaronder het Land bereid is om tot uitgifte in erfpacht over te gaan. Als het Land er zelf niet op toeziet dat het voorschrift van artikel 4 Landsverordening wordt nageleefd en de verzoeken zonder zegel in behandeling neemt, mag aan deze omissie geen betekenis worden toegekend. Het voorschrift van artikel 3:40 BW is bij schending van dit verzuim niet toepasselijk. De verzoeken moeten dan ook voorshands als geldige verzoeken worden beschouwd.

4.22. Aan de in het geding gebrachte documenten valt overigens wel op dat geen ervan is gedateerd. Ook zijn deze documenten ongenummerd gebleven. Uit de Landsverordening valt niet af te leiden dat uitgiftebesluiten een nummer moeten hebben zodat het Gerecht aan deze 'omissie' voorbijgaat. Aan de omstandigheid dat de besluiten ongedateerd zijn gebleven, dient het Gerecht wel betekenis toe te kennen¹³, maar de stelling van het Land dat aan deze documenten geen enkel rechtsgevolg mag worden verbonden (de documenten zijn volgens het Land slechts concepten), passeert het Gerecht. Immers, het bevoegde orgaan van het Land heeft de documenten ondertekend en kennelijk zijn deze door de minister van VROMI ondertekende documenten aan eisers ter beschikking gesteld. Deze documenten strekken ertoe dat aan eisers erfpachtrechten op overheidsgrond wordt toegekend. Hierdoor is naar het voorlopig oordeel van het Gerecht een verbintenis van het Land jegens verzoekers ontstaan om de erfpachtrechten uit te geven. Of hiervan in kort geding nakoming kan worden gevorderd, is een andere hierna te beoordelen kwestie.

4.23. Het Land voert het verweer dat de akte van erfpachtverlening niet binnen 6

¹² Met uitzondering van die van O'Niel maar die doet meer mee in dit kort geding. Vergelijk verder artikel 4 Landsverordening dat voorschrijft dat verzoeken van een zegel moeten worden voorzien.

¹³ Hetgeen het Gerecht hierna zal doen.



maanden na dagtekening van de besluiten zijn ingeschreven in de openbare registers waarna het recht op vestiging als vervallen moet worden beschouwd. Het Land wijst op een van de voorwaarden van het besluit (vergelijk voorwaarde I. sub j.)

4.24. Dit verweer passeert het Gerecht. Immers, de besluiten hebben geen dagtekening en verder staat buiten kijf dat het Land zelf heeft verhinderd dat binnen 6 maanden de vestiging van et erfpachtrecht plaatsvond. Aan de zijde van eisers kan geen enkel verwijt worden gemaakt dat de inschrijving in de openbare registers tot op heden is uitgebleven (vergelijk ook artikel 6:23 BW ingeval van een voorwaardelijke verbintenis). De redelijkheid en billijkheid verhinderen naar het voorlopige oordeel van het Gerecht een succesvol beroep op het voorschrift van I. sub j. uit de algemene voorwaarden.

4.25. Gelet op het voorgaande dient de conclusie te worden getrokken dat het Land zich heeft gebonden om aan eisers de erfpachtrechten uit te geven. Het Land is desondanks tot op heden hiertoe niet overgegaan. Het Land kon hiertoe ook niet overgaan omdat op het moederperceel beslag was gelegd dat niet eerder dan eind 2016 is opgeheven. Dit beslag had uiteraard voor de minister van VROMI voldoende aanleiding moeten zijn om de documenten niet eerder dan na de opheffing te ondertekenen¹⁴. Ondanks dit beslag heeft hij dit gedaan. Hoe dan ook, dit beslag kan thans geen rechtvaardiging zijn om de vestiging van de erfpachtrechten achterwege te laten.

4.26. Hieraan voegt het Gerecht toe dat opeenvolgende ministers van VROMI om hen moverende redenen onwillig waren om tot uitgifte in erfpacht van de percelen aan verzoekers over te gaan.¹⁵ De huidige minister van VROMI van het Land beroept zich op het algemeen belang dat mee dient te brengen dat uitgifte van de erfpachtrechten aan eisers dient uit te blijven. De huidige minister van VROMI is overigens wel voornemens om aan 25 andere personen erfpachtrechten in het gebied 'Over the Bank' uit te geven (productie 13 van eisers), althans dat is hem door de ambtelijke top van zijn ministerie geadviseerd. De op zegel gestelde verzoekschriften van deze 25 personen weigert het Land echter in het geding te brengen, zodat niet vaststaat dat deze personen schriftelijke verzoeken aan de minister van VROMI hebben gericht en onduidelijk blijft waarom zij op goede gronden menen voor een erfpachtrecht in aanmerking te kunnen komen.

4.27. En hier raken we de kern van de zaak. Het Gerecht is van voorshands

¹⁴ Hoofd Domeinbeheer van VROMI heeft de minister van VROMI hierop in niet mis te verstane bewoordingen -tevergeefs- gewezen.

¹⁵ Vergelijk bijvoorbeeld sub 2.9. van de feitenvaststelling waaruit volgt dat een minister van VROMI van het Land het standpunt inneemt dat het document van Lake slechts een conceptbesluit is dat niet tot uitgifte van het erfpachtrecht kan leiden.

oordeel dat (een minister van VROMI van) het Land bij het nemen van de beslissing aan wie en onder welke voorwaarden schaarse overheidsgronden in erfpacht wordt uitgegeven de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht dient te nemen. Dat betekent onder meer dat het gelijkheidsbeginsel in acht moet worden genomen en dat niet willekeurig mag worden gehandeld. Burgers van Sint Maarten moet gelijke kansen worden geboden om een erfpachtrecht te verwerven en dat mag niet afhankelijk zijn van de toevallige omstandigheid wie op enig moment het ambt van minister van VROMI van het Land vervult. Elke burger moet mee kunnen dingen naar de verwerving van deze registergoederen als meerdere gegadigden zijn aan te wijzen. Het is dus de plicht (van de minister van VROMI) van het Land om met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria op te stellen aan de hand waarvan een gegadigde wordt geselecteerd voor de verwerving van een erfpachtrecht. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk te zijn. Aan dit beleid dient ook publiciteit te worden gegeven. De plicht van de minister van VROMI van het Land om bij het nemen van zijn beslissingen transparant te handelen is essentieel. (De minister van VROMI van) het Land dient op grond van het gelijkheidsbeginsel teneinde gelijke kansen voor burgers te realiseren een passende mate van openbaarheid te verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de erfpachtrechten, de selectieprocedure, het tijdschema en ook de toe te passen selectiecriteria. (De minister van VROMI van) het Land moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen. Wanneer bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts een serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de vestiging van het erfpachtrecht kan van het voorgaande worden afgeweken. In zo'n geval dient de minister van VROMI van het Land zijn voornemen tot uitgifte tijdig voorafgaand aan zijn besluit op zodanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen, waarbij hij dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts een serieuze gegadigde in aanmerking komt.¹⁶

4.28. Het Gerecht is ermee bekend dat opeenvolgende ministers van VROMI van het Land domeingronden zonder enig hieraan ten grondslag liggend gepubliceerd beleid uitgeven, althans (hebben) willen uitgeven. Het Gerecht kan zich niet aan de indruk onttrekken dat opeenvolgende ministers van VROMI van het Land hun discretionaire bevoegdheid om domeingronden van het Land in erfpacht uit te geven optimaal uitponden. Ambtelijke notities die ter behartiging van het algemeen belang worden opgesteld worden ongemotiveerd terzijde geschoven. De redenen hiervan laat zich raden, maar dat zal in het bijzonder samenhangen met ministeriële

¹⁶ Vergelijk ook HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.

inbreuken op de openbare orde en goede zeden. Deze inbreuken moeten dan regelmatig met het door het GHvJ geïntroduceerd 'afscheidsbeleid' en door het Gerecht geïntroduceerd 'welkomstbeleid' worden hersteld, zodat het Land niet aan deze (kostbare) rechtshandelingen wordt gebonden.


4.29. Dit handelen leidt ook tot schending van het gelijkheidsbeginsel en het verbod op willekeurig overheidshandelen (vergelijk hiervoor onder sub 4.27.). In de te beoordelen zaak gaat het om schaarse domeingronden en zijn er veel gegadigden die in aanmerking willen komen voor een erfpachtrecht op percelen in het gebied van 'Over the Bank'.

4.30. Zonder dit gepubliceerd beleid¹⁷ zoals hiervoor onder 4.27. van dit vonnis is beschreven, zou de minister van VROMI geen beslissingen mogen nemen over de uitgifte in erfpacht als er meerdere gegadigden voor deze gronden zijn aan te wijzen. Doet hij dat toch bestaat het risico dat deze uitgiften telkenmale als onrechtmatige en/of aantastbare (rechts-)handelingen worden gekwalificeerd. Hoewel zulks in dit geding niet aan de orde is, loopt ook de persoon van de minister van VROMI zelf (financiële) risico's als hij het Land bindt dan wel poogt te binden aan onrechtmatige en/of met de openbare orde en goede zeden strijdige (rechts-)handelingen. Deze risico's hebben zich voor hem tot dusverre in de civiele rechtspraak¹⁸ in Sint Maarten nog niet gemanifesteerd, maar dat betekent niet dat een privéaansprakelijkheid jegens het Land en/of derden in voorkomend geval niet mogelijk is.

4.31. Voor de beslissing in deze aan het Gerecht voorgelegde zaak betekent dit dat de primaire vordering niet kan worden toegewezen. Hoewel een in 2016 aangegane verbintenis van het Land om aan eisers percelen grond in het gebied 'Over the Bank' in erfpacht uit te geven voorshands kan worden aangenomen, zal zulks met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid leiden tot schending van genoemde beginselen van behoorlijk bestuur. Van het Land mag niet worden verlangd om in strijd met deze beginselen te handelen (vergelijk artikel 3:14 BW). De in 2016 door de minister van VROMI getekende, maar ongedateerde documenten waarop door hem met de hand geschreven wijzigingen zijn aangebracht, laden voorts de verdenking op hem dat hij de erfpachtrechten ten gunste van eisers heeft willen vestigen zonder dat hiervoor objectief gerechtvaardigde gronden bestonden. De ambtelijke notitie van het toenmalige Hoofd Domeinbeheer van VROMI getuigt ook hiervan (vergelijk sub 2.6. van de feitenvaststelling). Indachtig het voorgaande staat onvoldoende vast dat in een bodemprocedure de vordering tot vestiging van de erfpachtrechten ten gunste van eisers zal worden toegewezen. Gelet op deze onzekerheid zal de kort geding rechter de (primaire) vordering derhalve dienen af te wijzen.

¹⁷ Uitgiftebeleid is in Sint Maarten nimmer tot stand gekomen, laat staan gepubliceerd beleid.

¹⁸ Strafrechtelijk zijn hiervan wel voorbeelden te geven.



4.32. Uit het voorgaande volgt ook dat de subsidiare vordering wel kan worden toegewezen. Wat voor voormalige ministers van VROMI geldt, geldt uiteraard ook voor de huidige. Immers, de voorgenomen uitgifte in erfpacht van de domeingronden 'Over the Bank' aan de op productie 13 vermelde 25 personen leidt evenzeer tot een handelen in strijd met de genoemde algemene beginselen van behoorlijk bestuur zeker waar dit handelen in strijd zou komen met de aan eisers aangegane verbintenissen op grond waarvan minst genomen de verwachting is gewekt dat deze percelen aan hen zouden worden uitgegeven.

4.33. Het Gerecht is dan ook van oordeel dat een 'Over the Bank'-stand-still het meest recht doet niet alleen aan de belangen van partijen maar ook in het algemeen belang is. De belangen van derden -burgers van Sint Maarten die geen partij zijn in dit geding- mogen immers bij deze belangenafweging worden meegewogen. Ook zij moeten immers kunnen meedingen naar een langdurig gebruiksrecht op schaarse domeingronden in 'Over the Bank' in Sint Maarten.

4.34. Nu beide partijen deels in het ongelijk zullen worden gesteld, zal het Gerecht de proceskosten compenseren zodanig dat elke partij de eigen kosten dient te dragen.

4.35. Het vonnis zal hierna voor wat betreft het uit te spreken verbod uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard.

5. De beslissing

Het Gerecht:

rechtdoende in kort geding:

5.1. verklaart het exploit van oproeping voor wat betreft O'Niel nietig;

5.2. verbiedt het Land zolang in een bodemprocedure niet anders is beslist om de percelen grond die beschreven zijn in de meetbrieven met nummers 256/2016, 261/2016, 265/2016, 253/2016, 310/2016 en 233/2016 in het gebied 'Over the Bank' in Sint Maarten aan anderen dan aan Kijzer, S. Dias, Lake, M. Dias, Romney respectievelijk Javois in erfpacht uit te geven en/of te verhuren en/of te bezwaren op straffe van een te verbeuren dwangsom van US \$ 500.000,00 als het Land 24 (zegge: vierentwintig) uren na betekening van dit vonnis dit verbod schendt;

5.3. verklaart het vonnis voor wat betreft het verbod van 5.2. van dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

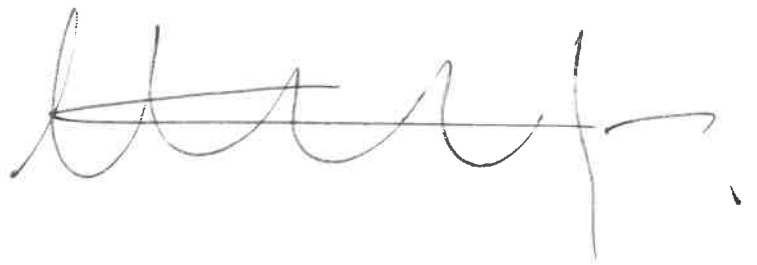
5.4. wijst af het meer of anders gevorderde;



5.5. compenseert de proceskosten zodanig dat elke partij de eigen kosten dient te dragen.

Dit vonnis is gewezen door mr. C.T.M. Luijks, rechter, en op 28 januari 2022 uitgesproken ter openbare terechtzitting in aanwezigheid van de griffier.

Evers-Maria

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, followed by a vertical line and a small hook at the end.