

vonnis

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN SINT MAARTEN

Zaaknummer: SXM202200882

Vonnis d.d. 22 augustus 2023

inzake

HET LAND SINT MAARTEN,
gevestigd in Sint Maarten,
eiser,
gemachtigde: mr. Z.J.A. BARY,

tegen

1. Naomi Consuela KIJZER,
2. Mariska DIAS,
3. Etienne LAKE,
4. Sergio DIAS,
5. Johishi ROMNEY,
6. Marcel JAVOIS,
allen wonende in Sint Maarten,
gedaagden in conventie, tevens eisers in reconventie,
gemachtigde: mr. J.G. BLOEM.

Partijen zullen hierna Het Land en Kijzer c.s. worden genoemd.

1. Het procesverloop

- 1.1. Het procesverloop blijkt uit:
- het inleidend verzoekschrift met producties, op 26 juli 2022 ter griffie ingediend;
 - de conclusie van antwoord in conventie, tevens conclusie van eis in reconventie;
 - de conclusie van repliek in conventie, tevens conclusie van antwoord in reconventie;
 - de conclusie van dupliek in conventie, tevens conclusie van repliek in reconventie;
 - de conclusie van dupliek in reconventie.

1.2. Vonnis is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Ter zake van het onroerend goed achter "Over the Bank" is een onderzoek gedaan in maart/mei 2014, welk onderzoek resulteerde in de conclusie dat er geen

rechthebbende geïdentificeerd kon worden van dit onroerend goed en dat Het Land daardoor "can be assumed to be in the possession of the government". Aan het Kadaster werd een meetopdracht gegeven voor het onroerend goed. Het stuk grond is vervolgens uitgemeten.

2.2. De Minister van VROMI, de heer A.C. Meyers, hierna: Meyers, heeft zes door hem ondertekende documenten verstrekt aan Kijzer c.s. Deze documenten zijn niet gedateerd en niet voorzien van een besluitnummer.

2.3. Deze documenten vermelden:

"Aan (naam) te verlenen, onder gehoudenheid om deze aan te nemen, het recht van erfpacht op een perceel, gelegen te Upper Prince's Quarter - beter bekend als "Over the Bank", ter grootte van (...)"
De documenten vermelden de oppervlakte van een perceel grond in het verkavelingsplan "Over the Bank", maar niet een kadastrale omschrijving van het perceel door middel van een genummerde meetbrief. Sommige documenten zijn voorzien van door Minister Meyers zelf aangebrachte correcties. Deze correcties hebben in het bijzonder betrekking op de verschuldigde canon.

2.4. Op het aan Kijzer ter beschikking gestelde document staat lotnummer 1 van het verkavelingsplan "Over the Bank", op het aan M. Dias verstrekte document lotnummer 20, op Lake's document staat handgeschreven lotnummer 48, op Javois's document staat lotnummer 27, op S. Dias zijn document staat lotnummer 29 en op die van Romney lotnummer 15. Van deze percelen zijn in 2016 voor rekening van voornoemde personen meetbrieven opgesteld.

2.5. Bij memo's van 8 en 11 augustus 2016 heeft Minister Meyers het Hoofd Domeinbeheer van het Ministerie van VROMI, de heer D. Stuart (hierna: Stuart), opdracht gegeven de uitgifte van erfpacht van de domeingronden te formaliseren.

2.6. In reactie op deze instructie heeft Hoofd Domeinbeheer Stuart gereageerd, voor zover relevant:

"Dear Minister Meyers,

I refer to the draft advices for approval of the intention for 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 concern.

(...)

Conclusion: It is considered prudent to continue with the preparations for the development of the property and for 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 heeft Meyers Stuart bericht, voor zover van belang:

"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 position 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 verstrekte documenten staan vermeld.

2.9. Bij brief van 27 juni 2017 heeft een opvolgend Minister van VROMI, de heer C. Emmanuel, aan Lake geschreven, voor zover relevant:

"The Minister 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 Minister 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 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. De Ombudsman heeft naar aanleiding van een klacht van de heer Glen Garty een onderzoek gedaan naar de uitgifte van erfpachtrechten van het grondgebied "Over The Bank". In het rapport van 5 juli 2019 staat, voor zover relevant:

*"The SG (Gerecht: secretaris-generaal) acknowledged that lease land had been allocated before without and infrastructure and that it is not a legal requirement for land allocation.
(...)*

Conclusion:

(...)

The Ombudsman observes that the standard of legal certainty requires that an expectation is justified of the citizen reasonably think, or be under the impression that the public body of civil servant in the case is authorized. Complainant was awarded a parcel of land located in the area known as "Over the Bank" by draft dated 7 September 2016. In accordance with the process Complainant was advised by the Ministry to pay for a Certificate of Admeasurement ("meetbrief") in order to finalize the decree with the information received from Cadaster.

(...)

The circumstances of the case play an important role. Complainant has already been awarded the pertinent parcel of land, however the Ministry, did not complete the process in order for the transfer to take place at the notary. A letter and or signed contract provokes higher expectations than word of mouth. Therefore, the Ministry is expected to complete the process. In the end a legitimate expectation on the part of the citizen has to be honored by the public body.

Recommendation(s):

- *Provide Complainant with a motivated response to his request submitted on 4 June 2019 to the Ministry of VROMI;*

2.11. Kijzer c.s. hebben in een kort geding tegen Het Land kort gezegd primair gevorderd Het Land te bevelen om zijn medewerking te verlenen aan het verkrijgen van de erfpachttakte, Het Land te bevelen om het erfpachtrecht uit te geven en Het Land te bevelen om zijn medewerking te verlenen aan de heruitgifte van de erpachtrechten. Het Gerecht heeft bij kort geding vonnis van 28 januari 2022 de primaire vorderingen afgewezen en de subsidiaire vordering toegewezen en Het Land verboden, zolang in de bodemprocedure niet anders is beslist, om de percelen die beschreven zijn in de meetbrieven 256/2016, 261/2016, 265/2016, 253/2016, 310/2016 en 233/2016 in het gebied "Over the Bank" aan anderen dan aan Kijzer, S. en M. Dias, Lake, Romney en Javois in erfpacht uit te geven en/of te verhuren en/of te bezwaren, op straffe van een dwangsom.

2.12. In een advies/beslisblad van 29 juni 2021 met als onderwerp "Uitgifte van erfpacht percelen project Vineyard Heights" van onder meer de secretaris generaal van VROMI en het Hoofd Domeinbeheer van VROMI gericht aan de Minister van VROMI staat het advies/de beslissing om met de uitgifte in erfpacht van domeingronden aan 25 personen, niet zijnde Kijzer c.s., akkoord te gaan.

3. Het geschil

In conventie

3.1. Kijzer c.s. vorderen primair bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad, voor recht te verklaren dat Kijzer c.s. (hetzij afzonderlijk, hetzij gezamenlijk) geen geldige althans geen in rechte te respecteren toezegging(en) van (gewezen) Minister M. Lake c.q. A. Meyers hebben ontvangen voor percelen gelegen te "Over the Bank" / Vineyard Heights (Upper Prince's Quarter), subsidiair voor recht te verklaren dat Kijzer c.s. (hetzij afzonderlijk, hetzij gezamenlijk) geen rechten kunnen ontlenen aan beweerdelijke toezeggingen van gewezen Minister M. Lake c.q. A. Meyers, meer subsidiair, voor het geval het Gerecht zou beslissen dat Kijzer c.s. afzonderlijk dan wel gezamenlijk wel geldige toezeggingen hebben ontvangen van gewezen Minister Lake c.q. Meyers, voor recht te verklaren dat Het Land aan die toezeggingen en/of gerechtvaardigd vertrouwen niet gebonden is vanwege strijd met de openbare orde en/of de beginselen van behoorlijk bestuur, daaronder begrepen het transparantiebeginsel, meest subsidiair voor het geval het Gerecht zou beslissen dat Kijzer c.s. afzonderlijk dan wel gezamenlijk enig recht op uitgifte van eigendommen van Sint Maarten in erfpacht van gewezen Minister Lake c.q. Meyers hebben gekregen, voor recht te verklaren dat dat recht c.q. uitgifte van erfpacht nietig dan wel vernietigbaar is, een en ander met hoofdelijke veroordeling van Kijzer c.s. in de kosten van de procedure.

In reconventie

3.4. Kijzer c.s. vorderen primair 1) voor recht te verklaren dat de leden van de Over The Bank Group het recht van erfpacht hebben verworven van de percelen genoemd in de erfpachtbesluiten conform de daarin opgenomen voorwaarden; 2)

Het Land overeenkomstig artikel 3:301 lid 1 BW te gelasten dat het vonnis in de plaats komt van een stuk dat bestemd is om een registergoed of een deel van een dergelijke akte af te leveren, waarbij de leden van de Over The Bank Group ook formeel de erfpachtrechten verwerven van de percelen zoals genoemd onder petitem 1; subsidiar Het Land te bevelen om binnen 48 uur na betekening van het vonnis de benodigde medewerking te verlenen aan het doen verlijden van de erfpachtakten voor de leden van de Over The Bank Group, door om te beginnen een factuur naar hen te sturen voor de erfpachtcanon voor het eerste jaar, een notariskantoor in Sint Maarten op te dragen om de erfpachtakten te doen verlijden, dit alles mits de leden van de Over The Bank Group de door hen verschuldigde erfpachtcanon voor het eerste jaar (het jaar na vonniswijzing) en de notaris- en kadasterkosten voldoen, uiterst subsidiar dat het Gerecht voorzieningen treft zoals het geraden voorkomt, een en ander met veroordeling van Het Land in de kosten van de procedure, daaronder begrepen de griffierechten, de advocaatkosten, de nakosten en de nader op te geven buitengerechtelijke incassokosten dan wel kosten rechtens.

4. De beoordeling

In conventie en in reconventie

4.1. Het Gerecht zal de conventie en de reconventie gezamenlijk behandelen, nu de vorderingen elkaars spiegelbeeld zijn.

4.2. Het Land stelt dat Kijzer c.s. aan de concept besluiten die beweerdelijk zijn afgegeven door Minister van VROMI Meyers dan wel zijn Kabinet geen rechten kunnen ontleen. Kijzer c.s. hebben volgens Het Land niet aangetoond of en op welke wijze zij een aanvraag hebben ingediend om gronden in erfpacht te verkrijgen. Mocht er wel een aanvraag zijn ingediend, dan stelt Het Land zich op het standpunt dat de vermeende toezeggingen c.q. de concept erfpachtbesluiten niet voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dat de besluiten niet op een transparante wijze zijn genomen (vgl. HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778). Het Land stelt voorts dat een draft decree geen aanspraak geeft op een besluit tot uitgifte van gronden in erfpacht, nu Kijzer c.s. niet te goeder trouw waren. Zij dienden te weten althans hadden behoren te begrijpen dat bij een dergelijke ongebruikelijke gang van zaken ten aanzien van hun vermeende erfpachtrecht iets niet in orde was. Van een gerechtvaardigd vertrouwen is dan ook geen sprake. Het Land is verder van mening dat er in casu duidelijk sprake is van een afscheidsbeleid, zoals bedoeld in het vonnis van het Hof van 1 maart 2002 NJ2002/376 (Court-Yard/Eilandgebied Sint Maarten). Vanaf 2017 is aan alle gedaagden meegedeeld dat het door hun ontvangen stuk slechts een voorbereidende handeling is geweest en dat er geen officieel besluit is uitgegeven, zodat het (concept) besluit niet geëxecuteerd kan worden. Het Land voert aan dat elke gedaagde afzonderlijk moet stellen en bewijzen dat zij bescherming verdienen van verworven rechten of redelijke verwachtingen en dat zij daarin niet zijn geslaagd. Kijzer c.s. baseren hun vertrouwen op interne stukken die feitelijk niet voor de buitenwereld bestemd of bedoeld zijn. Dat S. en M. Dias, Kijzer en Lake Kadaster kosten zouden hebben betaald maakt nog niet dat zij erfpachtrechten hebben verworven omdat de correspondentie tussen het Hoofd Dienst

Domeinbeheer (derhalve niet de Minister van VROMI) aan het Kadaster van 6 en 9 september 2016, waarbij het Hoofd Dienst Domeinbeheer opdracht geeft om meetbrieven op te maken, niets anders is dan een stuk waarin het Kadaster de oppervlakte van de grond aangeeft. Volgens vaste jurisprudentie kan een burger daaraan geen rechten ontleen of gerechtvaardigd vertrouwen aan ontleen (zie Hof 12 augustus 2021, ECLI:NL:OGHACMB:2021:221). De e-mails van prod. 7c en 25 zijn interne stukken bedoeld voor het ambtelijk voorproces. Het beslisblad waarover Kijzer c.s. kennelijk beschikking heeft gekregen is vertrouwelijk en daaraan kunnen Kijzer c.s. eveneens geen rechten ontleen. Het verkavelingsplan voor "Over The Bank" is een verkaveling van het gebied, hetgeen betekent een verdeling van de grond die bestemd is voor woningen, landbouw of industrie. Het zegt niets over de uitgifte in erfpacht aan Kijzer c.s. of enig ander persoon. De Ombudsman heeft geen rapport uitgebracht en/of een advies of conclusie getrokken over het gebied "Over The Bank". Zij is wel een onderzoek gestart maar zij is niet bevoegd om die voort te zetten op grond van art. 17 Landsverordening Ombudsman. Het zijn voorlopige bevindingen omdat ze niet aan de wettelijke vereisten voldoen en ze zijn niet uitgemond in een eindrapport. Het Land betwist ook de juistheid en de volledigheid van het rapport van de Ombudsman. Het is irrelevant dat het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 over de verkoop van een perceel ging en niet over uitgifte van erfpacht. Erfpachten in juridische zin worden op verschillende aspecten gelijk gesteld met een eigenaar (vide artikel 5:84 lid 4 BW). De erfpachter kan ook een hypotheek vestigen op het perceel en erfpacht is doorgaans voor 30 of 60 jaar, zodat de beperkte beschikking van Het Land over het perceel grond niet voor een korte periode is. Het Land verwijst ten slotte naar de uitspraak van het Hof van 25 november 2022, ECLI:NL:OGHACMB:2022:213, stellende dat de Rijkswet Financieel Toezicht in weg staat aan de vorderingen van Kijzer c.s., nu er geen bewijs is van een beslissing van de Ministerraad en dat het Gerecht ambtshalve moet toetsen aan de regels van openbare orde en onder verwijzing naar het Didam-arrest (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) stelt Het Land dat de uitgifte van gronden in erfpacht dient plaats te vinden aan de hand van heldere en transparante criteria.

4.2. Kijzer c.s. voeren het navolgende verweer. Zij stellen dat Het Land geen informatie verstrekt over de erfpachtverlening en dat die informatie voor hen nodig is om nader uit te kunnen weiden over de totstandkomingsprocedure van de erfpachtverleningsbesluiten. Het verlenen van erfpachtrechten is een civielrechtelijke rechtshandeling, waarbij Het Land gehouden is de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen. De erfpachtverlening, waarbij de Minister van VROMI een discretionaire bevoegdheid heeft (art. 1 Landsverordening), heeft een wettelijke grondslag in Sint Maarten, te weten de Landsverordening op de uitgifte in erfpacht van gronden toebehorende aan Sint Maarten. Er is geen schriftelijkheidsvereiste en evenmin is vereist dat sprake moet zijn van een vooraf opgesteld en gepubliceerd beleid. Het Land had tot op heden geen beleid, in elk geval geen schriftelijk beleid. De erfpachtrechten die Kijzer c.s. zijn verleend zijn op gelijke wijze tot stand gekomen als alle vigerende erfpachtrechten door de voormalige overheid. Er is in casu geen sprake van een afscheids- of welkombeleid. Meerdere kabinetten waren gemoeid met het verlenen van de erfpachtrechten aan Kijzer c.s. Uit de e-mail van Meyers aan de voormalige

secretaris-generaal van VROMI, de heer Brown, volgt dat al op 30 december 2015 is gesproken over de noodzaak om het verkavelingsplan voor het "Over the Bank" project te finaliseren. De Regeringsraad heeft jaren geleden besloten tot het ontwikkelen van het gebied "Over the Bank" en het uitgeven van percelen in erfpacht. Onder het ministerschap van Meyers is uitvoering gegeven aan het Regeerakkoord. De voormalige Ministers van VROMI die de erfpachtrechten aan Kijzer c.s. gunden hebben een aantal publieke besprekingen gehouden over de "Over the Bank Project", in het bijzonder over de gunning van erfpachtrechten daar, de doelgroep en de condities waaronder. Onder ex Minister Meyers is vervolgens een proces in gang gezet voor het verwerken van de verzoeken voor het verstrekken van erfpachtrechten. De erfpachtrechten voldeden aan het gelijkheidsbeginsel, het voorkomen van willekeur en het zorgvuldigheidsbeginsel: er was een verkavelingsplan, een nieuw beleid voor aanvragen, hetgeen werd besproken in de Regeringsraad en onderdeel vormde van het regeringsakkoord, het was gebudgetteerd, er was sprake van advisering door diverse afdelingen binnen VROMI, er was instemming van voormalige Minister Meyers met bepaalde adviezen en afkeuring door deze Minister van andere adviezen, bestudering door Meyers van lijsten van potentiële gegadigden voor toekenning van erfpachtrechten, meer in het bijzonder of Kijzer c.s. voldeden aan de criteria van jonge professionals die op korte termijn het bouwen van een woonhuis konden bekostigen en die op dat moment geen onroerende goederen bezaten. Kijzer c.s. bestrijdt dat de Nederlandse norm die de Hoge Raad in zijn arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft geformuleerd in Sint Maarten van toepassing is. De onderhavige casus wijkt volgens Kijzer c.s. op meerdere punten af van de casus die speelde in voornoemd arrest. De erfpachtrechten van Kijzer c.s. dienen te worden beoordeeld naar de destijds geldende praktijk en/of gebruik. Het besluit, dat erfpachtrechten zouden worden verleend aan jonge professionals, is publiekelijk bekend gemaakt. Het Land met in de periode 2014-2016 een jonger bestaan van 4 à 6 jaar hechtte aan het kunnen aantrekken van gestudeerde landskinderen om in Sint Maarten te komen werken. De deugdelijkheid van de erfpachtverleningsprocedure die resulteerde in de erfpachtrechten van Kijzer c.s. volgt mede uit het advies/beslisblad. De documenten die zijn overgelegd zijn erfpachtbesluiten. Als datum van totstandkoming geldt het moment waarop de besluiten aan Kijzer c.s. zijn verstrekt. Er zijn voorwaarden gesteld in deze erfpachtbesluiten, zoals bouwdichtheidscriteria, heuvelbeleid, verkrijgen van toegang middels een aangrenzend project van familie Buncamper, etc. Kijzer c.s. hebben in redelijkheid op het besluit van de Minister (door hem getekend en gestempeld) mogen vertrouwen en kunnen aan dat besluit redelijke verwachtingen ontlenen. Het Kadaster was akkoord met het voorlopig op naam van Kijzer c.s. zetten van de meetbrieven. De vraag is volgens Kijzer c.s. of Het Land op grond van het relativiteitsvereiste (artikel 6:163 BW) de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, die het zelf zegt te hebben geschonden in het verleden (door de rechtsvoorgangers van de Minister), kan aangrijpen om te proberen haar eigen erfpachtbesluiten terug te draaien dan wel onder haar toezeggingen uit te komen. Het Land maakt zich schuldig aan wanprestatie althans onrechtmatige daad, aldus nog steeds Kijzer c.s.

4.3. Aan het bezwaar van Het Land tegen de producties 2 en 3 van Kijzer c.s. gaat

het Gerecht voorbij, nu Het Land niet in haar verdediging wordt geschaad. Kijzer c.s. hebben in de kort geding procedure niet een ander standpunt ingenomen dan zij thans doen in deze bodemprocedure en mocht het zo zijn dat Kijzer c.s. niet op adequate en juiste wijze verwijzen naar bepaalde producties, dan zal het Gerecht naar vaste rechtspraak op deze producties geen acht slaan. Immers, een partij zal wel dienen uit te leggen waarom de betreffende productie relevant is voor het geschil. Aan het bezwaar tegen de wijze waarop de buitengerechtelijke incassokosten worden gevorderd komt het Gerecht tegemoet. Kijzer c.s. dienen een concrete vordering in te stellen ter zake van de buitengerechtelijke incassokosten en die bij betwisting, zoals in casu het geval, te onderbouwen. Overigens is geen sprake van strijd met de goede procesorde, nu Het Land tegen de wijze waarop de buitengerechtelijke incassokosten zijn geformuleerd bij conclusie van repliek bezwaar kon maken en deze kon betwisten, hetgeen Het Land ook heeft gedaan.

4.4. In de documenten, die zijn ondertekend door de toenmalige Minister van VROMI Meyers, wordt gerefereerd aan de verzoeken van Kijzer c.s. om tot uitgifte in erfpacht over te gaan. Anders dan Het Land betoogt, is er dus wel sprake geweest van een aanvraag van Kijzer c.s. De toenmalige Minister van VROMI Meyers heeft – gelet op de bewoordingen en een andersluidende bedoeling is gesteld noch gebleken – evident bij deze documenten, die een specifiek lotnummer en de grootte van het in erfpacht uit te geven perceel vermelden, het recht van erfpacht aan Kijzer c.s. verleend. Het Gerecht is van oordeel dat de verlening van erfpachtrechten door Minister Meyers van VROMI aan Kijzer c.s. in beginsel leidt tot een verbintenis van Het Land tot nakoming en een titel voor het vestigen van een erfpachtrecht.

4.5. Vooropgesteld wordt dat de rechtsverhouding tussen Het Land als grondeigenaar en een erfpachter privaatrechtelijk van aard is. In beginsel heeft Het Land – op grond van de Landsverordening in concreto de Minister van VROMI – contractsvrijheid bij het al of niet (her)uitgeven van gronden in erfpacht. Het Land heeft daarbij ook een zekere vrijheid om andere of nieuwe voorwaarden te bedingen en daarmee vorm te geven aan haar grondbeleid. Die vrijheid van Het Land is evenwel niet onbeperkt. De rechtsverhouding tussen Het Land enerzijds en Kijzer c.s. anderzijds wordt beheerst door de redelijkheid en billijkheid. Dat betekent onder meer dat Het Land dient rekening te houden met hun gerechtvaardigde belangen. Bovendien dient Het Land als publiekrechtelijke rechtspersoon bij de beslissing tot het uitgeven van erfpachtrechten van (schaarse) overheidsgrond de geschreven en ongeschreven regels van publiekrecht in acht te nemen. Gelet op artikel 3:12 BW in verbinding met artikel 3:14 BW maken de algemene beginselen van behoorlijk bestuur deel uit van hetgeen de redelijkheid en billijkheid eisen.

4.6. Ingevolge artikel 1 Landsverordening op de uitgifte in erfpacht van gronden is de Minister van VROMI bevoegd is tot uitgifte. Meyers als Minister van VROMI destijds was derhalve bevoegd tot het verlenen van erfpachtrechten ter zake van grond in Sint Maarten. Volgens (vaste) rechtspraak van het Hof, zie onder andere de uitspraak van 30 januari 2001, NJ 2001/579, Sinoca vs Eilandgebied Curaçao c.s., is het voor het goed functioneren van de democratische rechtsstaat in een kleinschalige samenleving met een kwetsbare overheid als Sint Maarten, waar persoonlijke verhoudingen een grote rol spelen, een expliciete weigering niet

gemakkelijk wordt gegeven en ook het gevaar bestaat dat een overheidsfunctionaris - uit onervarenheid of door een andere oorzaak - voor zijn beurt praat of zijn competentie te buiten gaat, van verhoogd belang dat regels inzake de bevoegdheid en formele besluitvorming strikt in acht worden genomen.

4.7. Op grond van artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek (BW) mag een bevoegdheid die krachtens het burgerlijk recht aan een overheidslichaam toekomt - zoals de bevoegdheid om een erfpachtovereenkomst te sluiten - niet worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht, waaronder de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen. Uit dat beginsel vloeit voort dat een overheidslichaam dat van plan is een aan hem toebehorende onroerende zaak (en ook het erfpachtrecht daarvan) te verkopen, ruimte moet bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop daarvan of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Deze mededinging moet worden geboden in een selectieprocedure met objectieve, toetsbare en redelijke criteria en een passende mate van openbaarheid. Het overheidslichaam 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. Deze mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure hoeft het overheidslichaam niet te bieden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte van erfpacht (vgl. HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778).

4.8. Anders dan Kijzer c.s. hebben betoogd, is de onderhavige zaak wel vergelijkbaar met de zaak die heeft geleid tot het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021. Het verkopen van onroerende zaken of het verlenen van erfpacht aan burgers betekent dat de overheid in het eerste geval zijn eigendom vervreemdt en in het tweede geval een beperkt recht - een recht dat is afgeleid uit een meer omvattend recht, hetwelk met het beperkte recht is bezwaard (artikel 3:8 BW) - vestigt. In beide gevallen zijn het rechtshandelingen naar burgerlijk recht, waarbij de overheid gehouden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee aan het gelijkheidsbeginsel en transparantiebeginsel. Kijzer c.s. hebben niet dan wel onvoldoende onderbouwd dat Meyers publiekelijk en op een voor iedereen toegankelijke wijze bekend heeft gemaakt dat hij voornemens was gronden in erfpacht voor het grondgebied "Over the Bank" uit te geven en de mogelijkheid geboden aan alle burgers om hiervoor een aanvraag in te dienen. Ook is niet komen vast te staan dat er tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid is geschapen over de criteria die zouden worden gehanteerd bij de uitgifte van de erfpachten. Dat de uitgifte van de erfpachtrechten ter zake het grondgebied "Over the Bank" in het Regeerakkoord is opgenomen, zoals Kijzer c.s. hebben aangevoerd, betekent niet dat (alle) burgers er bekend mee waren dat zij een aanvraag konden indienen voor de uitgifte van erfpachtrechten voor het gebied "Over the Bank". Veronderstellenderwijs er vanuit gaande dat het doel om jonge professionals voor Sint Maarten te behouden als een objectief en toetsbaar criterium kan worden

aangemerkt, dan is gesteld noch gebleken dat alle, destijds als jonge professionals gekwalificeerde burgers, geïnformeerd waren over de selectieprocedure en een gelijke kans hebben gekregen om mee te dingen naar de erfpachtrechten. Dat Kijzer c.s. tot de categorie "één serieuze gegadigde" behoorden, is gesteld noch gebleken. Meyers heeft derhalve willekeurig aan bepaalde jonge professionals (Kijzer c.s.) documenten verstrekt waarbij erfpachtrechten ter zake van "Over the Bank" zijn verleend. Dit is in strijd met het gelijkheids- en transparantiebeginsel, hetgeen duidt op onbehoorlijk overheidsbestuur. Kijzer c.s. kunnen zich in dat geval in beginsel niet beroepen op het vertrouwensbeginsel en de toezegging (besluiten) van Minister van VROMI Meyers aan Het Land tegenwerpen. Het algemeen belang, inclusief de openbare orde, verzet zich daar tegen. Het Land kan niet gehouden worden om, indien zijn bestuur in bepaalde gevallen onbehoorlijk is geweest, dit handelen te honoreren.

4.9. Dat er geen (schriftelijk) beleid is geformuleerd en dat dat ook niet nodig is gelet op de Landsverordening, zoals Kijzer c.s. betogen, doet aan het voorgaande niet af. Ook zonder beleid was sprake van handelen in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De stelling van Kijzer c.s. dat voormalige Ministers van VROMI al bezig waren met de uitgifte van de erfpachten betreffende het gebied "Over the Bank" is niet relevant. Daarmee is immers nog steeds niet voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur bij de verlening van de erfpachten. Het Gerecht gaat voorts voorbij aan de argumenten van Kijzer c.s. dat wel voldaan is aan het gelijkheidsbeginsel, nu dit (grotendeels) interne stukken betreffen die niet voor het publiek toegankelijk waren en op grond waarvan niet geconcludeerd kan worden dat het gelijkheids- en transparantiebeginsel in acht is genomen. Aan het aan het Kadaster gericht verzoek tot het opstellen van een meetbrief kan evenmin gerechtvaardigd vertrouwen worden ontleend omdat dit slechts is gedaan ten behoeve van het ambtelijk voorproces.

4.10. Voornoemde feiten en omstandigheden zijn naar het oordeel van het Gerecht van dien aard dat Kijzer c.s. naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen nakoming van de erfpachtverlening door Minister Meyers mogen verwachten. Op basis van het vertrouwensbeginsel en gedane toezeggingen ter zake van de erfpachtverlening kunnen en mogen geen erfpachtrechten worden gevestigd ten gunste van Kijzer c.s. Dit zou leiden tot schending van het gelijkheidsbeginsel, het verbod op willekeur en het transparantiebeginsel. Zoals hiervoor reeds overwogen, kan en mag van Het Land niet worden gevergd dat zij handelt in strijd met deze beginselen. De overige door partijen opgeworpen stellingen behoeven, als zijnde niet relevant, geen bespreking.

4.11. Op grond van het vorenoverwogene zal de meest subsidiaire vordering van Het Land worden toegewezen, met dien verstande dat een verklaring voor recht niet uitvoerbaar bij voorraad kan worden verklaard. De meest subsidiaire vordering behoeft bij die stand van zaken geen behandeling.

4.12. De in reconventie gevorderde verklaring voor recht dat de leden van de Over The Bank Group het recht van erfpacht hebben verworven van de percelen stuit er reeds op af dat vestiging van een erfpachtrecht een goederenrechtelijke

handeling vereist en niet plaatsvindt door een besluit van de Minister van VROMI. Voor het vestigen van een recht van erfpacht gelden dezelfde vereisten als voor de overdracht van het recht waarop het wordt gevestigd (artikel 3:98 BW). Dat betekent dat degene die het erfpachtrecht vestigt beschikkingsbevoegd moet zijn, dat er een geldige titel tot vestiging dient te zijn en een inschrijving van de vestigingsakte in de openbare registers. De titel voor het vestigen van een recht van erfpacht wordt in veel gevallen gevormd door de obligatoire overeenkomst tot het vestigen van het erfpachtrecht. Uit deze overeenkomst ontstaat voor beide partijen de verplichting om aan de vestiging van het recht mee te werken. In onderhavig geval is er geen geldige titel althans niet een titel waaraan Kijzer c.s. rechten aan kan ontlene, noch een inschrijving van het recht van erfpacht in de openbare registers. Derhalve is er geen recht van erfpacht ten gunste van Kijzer c.s. gevestigd.

4.13. De vordering van Kijzer c.s. om Het Land overeenkomstig artikel 3:301 lid 1 BW te gelasten dat het vonnis in de plaats komt van een stuk dat bestemd is om een registergoed of een deel van een dergelijke akte af te leveren, waarbij de leden van de Over The Bank Group ook formeel de erfpachtrechten verwerven van de percelen, kan op grond van het vorenoverwogene evenmin worden toegewezen. De subsidiaire en uiterst subsidiaire vordering delen het lot.

4.14. Kijzer c.s. zullen als de in het ongelijk te stellen partij in de proceskosten in de conventie en in de reconventie worden veroordeeld, zoals hierna in het dictum is vermeld.

5. De beslissing

Het Gerecht:

In conventie

5.1. verklaart voor recht dat Het Land aan de toezeggingen (besluiten) van Minister van VROMI Meyers niet gebonden is, dan wel dat Kijzer c.s. aan de besluiten waarbij erfpachtrechten aan Kijzer c.s. zijn verleend geen gerechtvaardigd vertrouwen mochten ontlene vanwege strijd met de openbare orde en/of de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, daaronder begrepen het transparantiebeginsel;

5.2. veroordeelt Kijzer c.s. hoofdelijk in de proceskosten, aan de zijde van Het Land tot op heden begroot op NAf 3.205,50 (explootkosten NAf 255,50, griffierecht NAf 450, salaris gemachtigde 2 punten x tarief 5 ad NAf 1.250 = NAf 2.500);

5.3. verklaart de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

5.4. wijst af het meer of anders gevorderde;

In reconventie

5.5. wijst de vorderingen af;

- 5.6. veroordeelt Kijzer c.s. hoofdelijk in de proceskosten, aan de zijde van Het Land tot op heden begroot op NAf 2.500 (2 punten x tarief 5 ad NAf 1.250);
- 5.7. verklaart de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. Th.G. Lautenbach, rechter, bijgestaan door J.F.M. Becker, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 22 augustus 2023.

