

Aan:
Het Gerecht in Eerste Aanleg
Zaaknummer: KG 174/12
Datum: 23 november 2012

PLEIDOOI

In de zaak van:

HET LAND SINT MAARTEN

Gedaagde

hierna: "het Land"

Gemachtigde: mr. Richard F. Gibson, Jr.

tegen

WATER'S EDGE DEVELOPMENT CORPORATION N.V.

Eiseres

hierna: "Water's Edge"

Gemachtigde: mrs. M.O. Kortenoever en M.M.N.C. Schellekens

Het Land heeft kennis genomen van het verzoekschrift in het onderhavige kort geding zijdens Water's Edge en ontkent al hetgeen daarin wordt gesteld, tenzij het Land in het hiernavolgende enige stelling van Water's Edge uitdrukkelijk erkent.

Inleiding

1. Het Land wenst voorop te stellen dat de onderhavige zaak geen situatie betreft waarbij het Land om onduidelijke redenen verzuimd heeft te beslissen op een aanvraag. De onderhavige zaak betreft ook geen situatie waarbij een Minister weigert een besluit van zijn voorganger uit te voeren uitsluitend omdat het desbetreffende besluit door zijn voorganger is genomen. Er is in de onderhavige zaak veel meer aan de hand. Voordat ik hier op in ga, wens ik eerst een aantal formele punten onder de aandacht van uw Gerecht te brengen.

Formele verweren

2. Het Land merkt allereerst op dat Water's Edge geen spoedeisend belang heeft in de onderhavige zaak.



3. In het verzoekschrift wordt aangevoerd dat indien de akte tot uitgifte van het recht van erfpacht niet ingeschreven wordt binnen 6 maanden na dagtekening van het besluit van 16 mei 2012, het besluit komt te vervallen. Water's Edge stelt zelf in het verzoekschrift dat deze termijn op 16 november jl. is verstreken. Met andere woorden het besluit is reeds vervallen. Daarmee is vast komen te staan dat het spoedeisend belang dat Water's Edge stelt te hebben gehad, niet meer bestaat.
4. Er zijn ook geen andere feiten en/of omstandigheden aanwezig die een spoedeisend karakter aan de onderhavige zaak geven. De situatie zoals die jaren lang is geweest blijft immers gehandhaafd. Daarnaast is naar het oordeel van het Land sprake van een zeer moeizaam en complexe situatie die zich niet voor behandeling in kort geding leent.
5. Op grond van het voorgaande dient Water's Edge in de onderhavige kort geding procedure door uw Gerecht niet-ontvankelijk te worden verklaard.

Historisch achtergrond

6. De heer Leonel Halley, geboren op 7 november 1955, is een lokale visser uit de Simpson Bay regio. Hij heeft daar zijn hele leven gewoond en heeft daar zijn hele leven vanuit de Lagune als visser gewerkt. Zijn ouders en voorouders voor hem hebben ook vanuit de Lagune in Simpson Bay als vissers gewerkt. Sedert de tijd dat dhr. Halley een jongen was heeft hij vanuit de locatie / het perceel waarvoor Water's Edge een recht van erfpacht op het water wenst te verkrijgen, gewerkt als visser. Vanuit die locatie heeft hij vis verkocht en vistochten per boot georganiseerd. Gedurende de jaren heen heeft hij zijn activiteiten uitgebreid met een restaurant dat op Sint Maarten en daarbuiten bij toeristen goed bekend staat. Het restaurant en vissersbedrijf dat hij aldaar heeft gevestigd staat bekend onder de naam "Lee's Roadside Grill and Deep Sea Fishing".
7. Zoals gezegd is de heer Halley op het desbetreffende perceel letterlijk opgegroeid. Reeds in 1978 heeft de heer Halley een aanvraag ingediend bij het Bestuurscollege van het toenmalig Eilandgebied Sint Maarten om hem een perceel grond gelegen aan de Simpson Bay Lagoon in erfpacht uit te geven. Hij was toen voornemens om een "charter business" te stichten. Het betrof het huidige perceel waar de heer Halley sinds jaar en dag actief is als visser en ondernemer (**Producties 1a en 1b**).
8. Nadat de heer Halley zijn verzoek in 1978 had ingediend voor het verkrijgen van het perceel in erfpacht is hij meerdere malen in contact geweest met gezaghebbers en gedeputeerde die hem telkens hadden medegedeeld dat aan zijn verzoek wordt gewerkt. (**Productie 2a**) Hij heeft het Bestuurscollege ook daarna wederom verzocht het perceel aan hem in erfpacht uit te geven. (**Productie 2b**) Ook al werd er geen besluit genomen om de door Halley verzochte recht van erfpacht aan hem uit te geven, is hij gedurende al deze jaren op het perceel langs Simpson Bay Lagoon actief geweest. Niemand heeft hem gedurende al die jaren gestoord in de uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten op het perceel.



9. Uit het door het Water's Edge ingebrachte besluit als productie 1 bij het verzoekschrift blijkt dat een recht van erfpacht in 1986 aan Water's Edge werd uitgegeven op het perceel dat Halley in gebruik heeft. Het perceel is toen zonder medeweten van Halley uitgegeven aan Water's Edge. Dit terwijl zijn aanvraag voor uitgifte van dat perceel in erfpacht jaren daarvoor werd ingediend. Het kon Water's Edge toen niet zijn ontgaan dat het perceel al jaren werd gebruikt door Halley voor zijn bedrijfsactiviteiten. Het perceel met de bedrijfsactiviteiten is namelijk voor een ieder te zien langs de openbare weg.
10. In het jaar 1999 is tussen Halley en Water's Edge contact geweest over het gebruik van het desbetreffende perceel. Dat contact heeft geresulteerd in een mondelinge afspraak tussen partijen waarbij destijds gedeputeerde William Marlin betrokken was. Daarbij is afgesproken dat Halley het perceel dat hij occupeert zou kunnen blijven gebruiken en dat dit stuk grond aan hem in erfpacht zou worden uitgegeven. Water's Edge werd destijds vertegenwoordigd door mr. Jose Speetjens, de vader van de huidige directeur, dhr. Gerard Maarten Speetjens.
11. Het perceel zou worden opgesplitst in drie delen waarvan het middenstuk waar het bedrijf van Halley reeds op was gevestigd aan hem zou worden toebedeeld en de percelen aan weerszijden van dat perceel aan Water's Edge in erfpacht zou worden uitgegeven met een additioneel stuk in het water als compensatie voor het stuk grond dat Water's Edge aan Halley moest "afstaan". Deze oplossing werd een aantal jaren eerder door het kadaster beschreven in een brief d.d. 11 februari 1997 aan destijds gedeputeerde Sarah Westcott-Williams die nu Minister-President is van het Land Sint Maarten. **(Productie 3)** Deze oplossing waarover gedeputeerde Marlin en Water's Edge overeenstemming hadden bereikt werd echter door de verantwoordelijke ambtenaren niet voorbereid en uitgewerkt voordat Gedeputeerde Marlin aftrad naar aanleiding van de verkiezingen die kort daarna in 1999 werden gehouden. Het perceel waarop het bedrijf van Halley is gevestigd is als gevolg hiervan uiteindelijk niet in erfpacht aan Halley uitgegeven.
12. Er zijn vervolgens in de jaren daarna gesprekken geweest waarbij werd gesproken over een andere oplossing waarbij Water's Edge een extra perceel in de buurt van de Great Salt Pond zou krijgen in ruil voor het "afstaan" van het perceel waarop het bedrijf van Halley is gevestigd. Dhr. Halley heeft naar aanleiding daarvan dhr. W.A. Patrick in oktober 2004 benaderd om dit extra perceel in de buurt van de Great Salt Pond uit te meten. **(Productie 4)** In 2005 zijn er nadere gesprekken geweest tussen dhr. Jose Speetjens, dhr. Halley en Domein Beheer over de splitsing van het perceel met meetbrief nummer 223/1978 in drie gedeelten waarvan Halley het middenstuk zou krijgen. De percelen aan weerszijden van het middenstuk van Halley zou worden toebedeeld aan Water's Edge en beide partijen zouden "waterrechten" krijgen op het water grenzend aan hun percelen. **(Producties 5a en 5b)** Recentelijk nog in 2010 zijn er contacten geweest tussen partijen om een oplossing te vinden. De huidige Minister van VROMI is daarbij ook betrokken geweest. **(Productie 5c)**



Investerings door dhr. Halley

13. Als rode draad door al de discussies en afspraken en de strekking daarvan gedurende de jaren heen was dat Halley op het perceel kon blijven en dat de situatie geformaliseerd zou worden zodat Halley zijn bedrijfsactiviteiten op het perceel kon blijven uitoefenen zoals hij die activiteiten heeft uitgeoefend gedurende meer dan 30 jaren op het desbetreffende perceel. Water's Edge zou hiervoor gecompenseerd worden door de overheid door middel van uitgifte van (een) ander(e) perce(e)l(en) in erfpacht aan Water's Edge. De overheid heeft immers deze situatie veroorzaakt door perceel 223/1978 in erfpacht uit te geven aan Water's Edge in 1986 in plaats van aan Halley die het perceel samen met zijn familie veel langer in gebruik had en een aanvraag daarvoor had ingediend vóórdát Water's Edge haar aanvraag had ingediend. Op basis van diens eerdere aanvraag, de gemaakte afspraken en intenties van partijen heeft Halley in het perceel geïnvesteerd door steigers te bouwen voor zijn vissersboten waarmee hij zijn eveneens op het perceel gebouwd restaurant kan voorzien van vis. **(Productie 6)**
14. Uit de brief van dhr. Patrick van het Kadaster d.d. 11 februari 1997¹ blijkt dat Halley reeds in 1997 \$ 255.000,- had geïnvesteerd in zijn onderneming. Uit het taxatierapport van David Morrison Associates N.V. blijkt dat in 2010 de waarde van het perceel met de door Halley verrichte investeringen meer dan \$ 1.000.000,- dollar waard is! **(Productie 7)**
15. Thans weer – net als in 1986 - kan het Water's Edge niet zijn ontgaan dat Halley, althans zijn onderneming, aanzienlijk heeft geïnvesteerd in het perceel inclusief het aangrenzend water door het bouwen van faciliteiten voor de vissersboten. Toch presteert Water's Edge om bij brief van 17 januari 2011 een verzoek in te dienen zonder enig overleg of kennisgeving aan Halley om een recht van erfpacht op een waterperceel aan haar uit te geven waarin Halley, althans zijn onderneming, aanzienlijke bedragen heeft geïnvesteerd. Water's Edge probeert daarbij het Land, althans de vorige Minister, te bewegen het waterperceel in erfpacht uit te geven door impliciet de indruk te wekken dat zij de "*marina and docking facilities*" daar heeft neergezet, althans door niet uitdrukkelijk aan te geven dat een ander heeft geïnvesteerd in het (water)perceel door die faciliteiten daar neer te zetten. Water's Edge geeft zelfs aan in haar brief dat zij voornemens is de "*present marina and docking facilities*" uit te breiden terwijl zij geen enkel bedrag in deze faciliteit heeft geïnvesteerd en ook geen enkel voorafgaand overleg met Halley hierover heeft gevoerd. **(Productie 8)** Wat voor plannen heeft Water's Edge voor de onderneming die Halley op het (water)perceel heeft neergezet met zijn eigen bloed, zweet en tranen?

Geen medewerking van het Land, althans de huidige Minister

16. Zoals aangegeven was Minister Marlin, de huidige Minister van VROMI, in het verleden betrokken geweest bij deze kwestie. De huidige Minister is dus goed op de hoogte van de

¹ Zie productie 3



gesprekken die zijn gevoerd om een oplossing voor deze zaak te vinden. Hij heeft persoonlijk gesproken met mr. Jose Speetjens en is met overeengekomen dat Halley op het perceel kon blijven en dat Water's Edge een additioneel perceel zou krijgen in ruil daarvoor. Toen de Minister in de maand oktober van dit jaar op het notariskantoor aanwezig was om een aantal andere akten te ondertekenen heeft hij daarom inderdaad geweigerd om de akte voor het vestigen van het recht van erfpacht te ondertekenen. Hij wist namelijk dat de uitgifte van een recht van erfpacht aan Water's Edge op de locatie waar Halley al deze jaren zijn ondernemingsactiviteiten uitoefent niet in overeenstemming was met de afspraken die in het verleden zijn gemaakt. Hij heeft dit aan de medewerkers van het notariskantoor uitgelegd.

17. Naar het oordeel van de huidige Minister is bij de totstandkoming van het besluit van 16 mei 2012 geen rekening gehouden met de gerechtvaardigde belangen van dhr. Halley en zijn onderneming. De huidige Minister is daarom van oordeel dat het Land naar maatschappelijke opvattingen onbetamelijk jegens Halley zou handelen indien het Land zou meewerken aan de uitgifte van een recht van erfpacht op een perceel die Halley meer dan 30 jaar in gebruik heeft voor zijn onderneming. Dit vooral in het licht van het feit dat er in het verleden is afgesproken dat Halley op het perceel mag blijven en dat Water's Edge daarvoor gecompenseerd zal worden. Het zou niet redelijk en billijk² jegens Halley zijn indien zijn bedrijfslocatie in erfpacht onder deze omstandigheden aan Water's Edge zou worden uitgegeven.
18. Gelet op de historische achtergrond van deze zaak en de gesprekken die met Water's Edge zijn gevoerd en afspraken die in dat verband zijn gemaakt, kan Water's Edge er niet gerechtvaardigd op vertrouwen dat een recht van erfpacht aan haar verstrekt zou worden voor de bedrijfslocatie van de onderneming van Halley, althans niet zonder dat er een redelijke oplossing voor alle betrokkenen eerst wordt gevonden.
19. Er kleven verder niet alleen materiële gebreken aan het besluit van 16 mei 2012, maar ook een formeel gebrek betreffende de besluitvorming. The Simpson Bay Lagoon Authority Corporation N.V. (hierna: SLAC) is namelijk verantwoordelijk voor het management van de lagune in Simpson Bay en heeft in dat verband in het jaar 2003 een Management Agreement gesloten met het (destijds) Eilandgebied St. Maarten. Artikel 4.1 van deze overeenkomst bepaalt dat het Land advies bij SLAC moet inwinnen ter zake alle ontwikkelingen in de breedste zin des woords betreffende de Lagune in Simpson Bay. **(Productie 9)** Niet is gebleken dat het Land advies heeft ingewonnen bij SLAC over de uitgifte van een waterperceel in de lagune in erfpacht aan Water's Edge voordat het besluit van 16 mei 2012 is genomen. Dit besluit is derhalve wat dit betreft niet op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Ook om deze reden kan het Land niet overgaan tot uitgifte van het door Water's Edge verzochte recht van erfpacht op grond van het inmiddels vervallen besluit van 16 mei 2012.

² Zie artikel 6:2 BW

20. Naar het oordeel van het Land dient het besluitvormingsproces terzake de uitgifte in erfpacht van de bedrijfslocatie van dhr. Halley opnieuw plaats te vinden waarbij rekening wordt gehouden met de gerechtvaardigde belangen van alle betrokkenen. Het is evident dat bij de totstandkoming van het reeds vervallen besluit van 16 mei 2012 er geen rekening is gehouden met de gerechtvaardigde belangen van alle betrokkenen. Van het Land kan niet worden verwacht dat zij meewerkt aan de uitvoering van een (inmiddels vervallen) besluit waarbij geen rekening is gehouden met de gerechtvaardigde belangen van alle betrokkenen waaronder de belangen van dhr. Halley en zijn onderneming.
21. Het Land biedt bewijs aan van al zijn stellingen met alle middelen rechtens zonder onverplicht enig bewijslast op zich te nemen.

MITSDIEN: het uw Gerecht moge behagen Water's Edge in het onderhavige kort geding niet-ontvankelijk te verklaren dan wel de vorderingen van Water's Edge af te wijzen met veroordeling van Water's Edge in de kosten van dit geding.

Sint Maarten, 23 november 2012

De gemachtigde,



Richard F. Gibson, jr

