

ECLI:NL:OGEAM:2021:93

Instantie	Gerecht in eerste aanleg van Sint Maarten
Datum uitspraak	14-09-2021
Datum publicatie	29-09-2021
Zaaknummer	SXM202000598
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	bodemprocedure. Achterstand in canonbetaling. Bevoegdheid burgerlijke rechter. Toezeggingen van de overheid. Motie in de Staten. Vervallen zijn van het erfpachtrecht. Ontruiming van de percelen toegestaan.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN SINT MAARTEN

Zaaknummer: SXM202000598

Vonnis d.d. 14 september 2021

inzake

1 de naamloze vennootschap

ST. MAARTEN SHIPYARD N.V.,
gevestigd in Sint Maarten,

2. de naamloze vennootschap

SHANNY'S REAL ESTATE N.V.,
gevestigd in Sint Maarten,

3 DE GEZAMELIJKE ERVEN VAN WIJLEN DE HEER LOUIS LEONORES DUZANSON,
wonende in Sint Maarten,

eisers in conventie,
verweerders in reconventie,

gemachtigde: mr. L. BERMAN, mr. E.F. KEUNING,

tegen

de openbare rechtspersoon HET LAND SINT MAARTEN (Ministerie van Vromi),

zetelende in Sint Maarten,

gedaagde in conventie,

eiser in reconventie,

gemachtigde: mr. R.F. GIBSON jr.,

Partijen worden hierna aangeduid als Shipyard, Shanny, Duzanson en het Land, tenzij anders wordt vermeld.

1 Het procesverloop

1.1. Het Gerecht heeft kennisgenomen van de volgende processtukken:

- a. het verzoekschrift met producties, op 25 juni 2020 ontvangen,
- b. de conclusie van antwoord tevens van eis in reconventie met producties,
- c. de conclusie van repliek in conventie tevens van antwoord in reconventie met producties,
- d. e conclusie van dupliek in conventie tevens van repliek in reconventie met productie,
- e. de conclusie van dupliek in reconventie tevens verzoek getuigenverhoor tevens verzoek pleidooi,
- f. nagezonden producties van mr. Berman,
- g. nagezonden producties van mr. Gibson,
- h. pleitnota van mr. Berman,
- i. pleitnota van mr. Gibson jr.

1.2. De pleitzitting heeft op 20 mei 2021 plaatsgevonden in aanwezigheid van de gemachtigden en de directeur van Shipyard. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling hebben partijen hun wederzijdse standpunten (nader) uiteengezet, mede aan de hand van door hen overgelegde pleitaantekeningen.

1.3. Vonnis is nader bepaald op heden.

2 De feiten

2.1. Blijkens een notariële akte van 21 september 2006 heeft de rechtsvoorganger van het Land aan Shipyard vijf percelen land en één perceel water in erfpacht uitgegeven, zulks op basis van het Eilandsbesluit van 31 augustus 2006. De duur is 12 jaar te rekenen vanaf 21 september 2006. De erfpachtcanon is NAf. 8,00 per vierkante meter. Totale canon bedraagt: NAf. 127.608,00 per jaar. Er geldt (Condition c) een bouwverbod en het doel van het verpachte terrein is: *"... may only be used to have and maintain a mobile syncrolift for the maintenance of (mega) yachts, ..."* Condition e voegt daaraan toe: *"It is only allowed to place mobile facilities on these parcels of land, which are of service to the purpose and use described sub paragraph d above, and which facilities must be approved by the Executive Council prior to placement."* Condition f bepaalt: onder andere: *"The leaseholder is under*

the obligation to have all that is necessary for the execution of the above mentioned purpose cleared out at the end of the period for which this right of long lease has been issued." Condition i bepaalt dat de "Eilandsverordening op de uitgifte in erfpacht van gronden toebehorende aan het Eilandgebied de Bovenwindse Eilanden"¹ van toepassing is. Condition m luidt als volgt: *"the parcels of land and water issued in long lease can, without intervention of the Judge, be reclaimed by the Executive Council for the expansion of the airport without any compensation for damages."*

- 2.2. Een soortgelijke akte is op 18 december 2006 opgesteld ten behoeve van de uitgifte van een perceel land aan Shanny voor NAf. 6,00 per vierkante meter aan canon; totaal NAf. 20.844,00 per jaar. Het doel is hetzelfde en het bouwverbod geldt ook. Conditie m is identiek. Shanny krijgt in de akte toestemming om het perceel te verhuren of in gebruik te geven aan Shipyard.
- 2.3. Een soortgelijke akte is op 13 december 2006 opgesteld ten behoeve van de uitgifte van een perceel land aan Duzanson voor NAf. 6,00 per vierkante meter aan canon; totaal NAf. 4.326,00 per jaar. Verder geldt hetzelfde als is vermeld inzake Shanny.
- 2.4. Shipyard gebruikt de percelen van Shanny en Duzanson voor haar bedrijfsexploitatie, te weten het bieden van een droogdok aan boten voor reparatie of stalling.
- 2.5. Op 21 augustus 2007 wordt aan Shipyard door het Land een bouwvergunning afgegeven voor het oprichten van een betonnen gebouw; *"a shipyard building"*. De leges hiervoor bedroegen 1% van de geprognoseerde bouwsom: NAf. 113.750,00.
- 2.6. Bij brief van 23 mei 2014 vragen Shipyard, Shanny en Duzanson om een verlenging van de erfpachtsperiode met 10 jaar, tot augustus 2028 onder dezelfde voorwaarden. In de brief aan de Minister staat onder andere: *"In requesting this extension we do so with the understanding that the "Airport Expansion Project" may require taking back a portion of the currently leased land segments and confirm that we have no objection with complying as needed. However, in this case we would ask that whatever area given up for the airport be returned by continuing the proposed fill zone by the equal amount of new reclaimed land directly in front of the existing property."* Een soortgelijke brief sturen Shipyard, Shanny en Duzanson op 5 april 2016 opnieuw aan de Minister. En op 12 juni 2018 wordt een nieuw verzoek nogmaals verzonden aan de Minister. Dat ziet op een verlenging met 20 jaar. Verder staat in deze brief het volgende: *"Based on the fact that we have been asking government for over three years for a renewal on this lease to allow us to refinance and recapitalize the business without success, we would further ask that in each of these cases, all past due long leases payments that are in arrears be treated as follows:*
 - I. *Six months from the date of the renewal to begin making payments against the outstanding amounts due on the long leases*
 - II. *After six months the then total amount due paid back in 36 equal instalments each month*
 - III. *The pledge on behalf of the Lessee to remain current going forward on all lease payments."*
- 2.7. Namens het Land wordt hier richting Shipyard op 1 augustus 2018 op gereageerd met de mededeling dat ambtenaren bezig zijn om een advies te maken voor verdere besluitvorming. Opgemerkt wordt dat Shanny en Duzanson nooit enige canon hebben betaald.
- 2.8. Bij brief van 21 maart 2019 bericht de Minister van VROMI (onderwerp: *Termination long lease agreement*) onder andere dat het Land de erfpachtrechten per 21 september 2018 als van rechtswege beëindigd beschouwt: *"Het Land Sint Maarten beschouwt hierbij de erfpachtrechten als beëindigd in de zin van artikel 5:98 BW."* Aan Shipyard wordt een termijn van twee maanden gegeven om de percelen te ontruimen. Verder: *"Also, as you are aware, the Country Sint Maarten as owner of the parcels urgently requires the usage of these parcels for the ship salvaging project. This project is both in the interest of Country Sint Maarten as well as its people and cannot suffer any delays."*

- 2.9. Hiertegen protesteert Shipyard in haar brief van 26 maart 2019 en de Minister antwoordt daarop in zijn brief van 2 mei 2019. Daarin wordt het standpunt van het Land herhaald. Per e-mail van 8 mei 2019 laat de secretaris-generaal van VROMI weten dat de Minister toch overweegt de erfpachtstermijn te verlengen, onder bepaalde voorwaarden: *"The Minister proposes to engage in an agreement between The Government and Shipyard NV about the terms under which he will consider the renewed issuance of the property in long lease. Cardinal aspects of this agreement will be the so-called additional new conditions to the 'pre-existing' lease terms, as referenced in your letter of 26 March 2019."*
- 2.10. Uit de notulen van een ontmoeting van de Raad van Ministers² van 9 mei 2019 met twee vertegenwoordigers van Shipyard (Minutes of the Council of Ministers meeting with third parties) : *"(...) A letter will be drafted for the long lease extension for Shipyard N.V. based on the new conditions that are still being prepared by the Ministry VROMI. These conditions will be sent to Shipyard N.V. for their review before May 25 in order to continue the process. (...)"*
- 2.11. Verderop: *"(...) Minister FIN³ requests that the Council of Ministers is provided adequate substantiation for how the repayment of outstanding payments will be financed so that a decision can take place; Mr. Ferrier agrees that this will be provided."*
- 2.12. In deze notulen staat ook de volgende passage: *"Minister VSA seeks clarity on the statement that the new long lease conditions will be set by the Ministry VROMI which will be sent to Shipyard N.V. prior to May 25 and suggests that the conditions are jointly agreed upon between Shipyard N.V. and the Ministry VROMI prior to finalization and approval. Clarification is given that these conditions were jointly discussed in a past meeting. Mr. Boyd⁴ states that assuming that nothing has changed from the past discussions on the conditions, there should be no issue. Minister VSA then states that the language and terms should be mutually agreed upon, while this may be seen as semantics, it should be seen that a joint agreement between both parties took place, rather than the Ministry of VROMI drafted and forwarded the conditions themselves. Mr. Ferrier⁵ proposes that a meeting takes place between Shipyard N.V. and the Ministry VROMI in order to sign off on the new agreement and finalize the matter in a formal matter rather than via an e-mail. Minister VROMI agrees with the proposal and takes note. In response to a query for mutual understanding, the matter of the new long lease agreement pertains to the extension of the long lease to Shipyard N.V., which ended on September 21, 2018 for an additional 12-year period. The date of expiration of the new agreement still needs to be discussed and looked into by Ministry VROMI. Mr. Boyd mentions that they are indifferent to whether the agreement will be extended on a retroactive basis to the date of September 21, 2018, but acknowledges that this will affect the payment due."*
- 2.13. In de brief van Shipyard van 15 mei 2019 aan de Raad van Ministers gaat zij in op de overeenstemming die inmiddels volgens haar is bereikt en deelt zij mede de uitnodiging voor 25 mei 2019 af te wachten.
- 2.14. Uit het beslisblad van de Ministerraad van 29 mei 2018 blijkt: *"[Shipyard] will be informed that the new deadline of May 31 will not be met and a new date needs to be set; the draft conditions need to be discussed by the Council of Ministers before it is sent to Shipyard. It is expected that these will be forwarded during the course of the week for handling by the Council of Ministers in the meeting of upcoming Tuesday, June 4. The new deadline date will be set after this meeting."*
- 2.15. Per e-mail van 7 juni 2019 bericht de secretaris-generaal van VROMI aan Shipyard dat *"(...) the Council of Ministers has taken an interest in this case and have requested to peruse the draft agreement. I have forwarded this to the CoM, but have not yet received any response on it. (...)"*
- 2.16. Namens Shipyard wordt bij brief van 25 juli 2019 aan de Raad van Ministers gevraagd om de concept overeenkomst toe te zenden. Op 13 augustus 2019 meldt de secretaris-generaal dat het Land kijkt naar de mogelijkheid van een huurovereenkomst tussen de luchthaven en Shipyard. Op

6 september 2019 wordt door de secretaris-generaal medegedeeld aan Shipyard dat de nieuwe Minister van VROMI naar de zaak kijkt.

2.17. De Staten van Sint Maarten nemen op 13 augustus 2019 een motie aan met de volgende inhoud:

- *"That Shipyard NV to which Mr. Michael Ferrier claimed in his letter of March 26th 2019 he is a shareholder and director owes the government over a million guilders and he needs to go pay.*
- *That the former Minister of Finance has attempted to make use of his former position as Minister and current relationship to the current government to, by means of his letter dated March 26th, to strong-arm the Minister of VROMI to pull back his decision to cancel the lease of the Shipyard N.V., which is in violation of article 2:185 of the penal code regarding false impersonation."*

2.18. Bij brief van 8 november 2019 van de Minister aan Shipyard wordt onder andere het volgende medegedeeld aan Shipyard⁶:

"It is my decision to no longer entertain any discussions to extend the right of long lease to [Shipyard], Francisco Samson, [Shanny] and [Duzanson]. The Government will retake ownership of the parcels for the benefit of the Ship Salvaging Project and will proceed with the collection of the long lease fees. In light of the fact that rights of long lease of the parcels expired on September 21, 2018, as well as the fact that you were informed on January 4, 2019 and March 21, 2019 that the rights of long lease were considered to be expired as per article 5:98 Civil Code, you are currently occupying the parcels without right or legal title. As mentioned, the parcels should have been made available to the Minister three months after expiry of the rights of long lease.

(...)

Furthermore, you are considered to be in default regarding the payments of the annual long lease fees. In total an amount of Naf. 1.380.409,57 is currently outstanding. (...) You are requested – and in so far as necessary summoned – to pay the amount of Naf 1.380.409,57 ultimately within two weeks after today."

2.19. Bij brief van 16 december 2019 namens Shipyard⁷ wordt de Minister gevraagd zijn standpunt te heroverwegen. Bij brief van 24 december 2019 laat de Minister weten dit niet van plan te zijn. Bij brief van 7 januari 2020 laat Shipyard weten dat zij de percelen niet zal ontruimen, tenzij de rechter haar daartoe veroordeelt. Bij brief van 23 april 2020 zegt VROMI de percelen zelf te gaan ontruimen. Na aankondiging van een kort geding deelt de Minister mede van de ontruiming af te zien in afwachting van de uitspraak van de rechter in deze procedure.

2.20. In de brief van 23 april 2020 van de Minister wordt nog het volgende medegedeeld aan Shipyard:

"In any case ⁸ your clients are currently occupying the parcels without legal right or title and have to vacate. Article 18 under 11 of the Long Lease Ordinance states that in case there is no agreement to re-issue the right of long lease, the right of long lease will be freely available to Sint Maarten (in Dutch: 'binnen drie maanden na beeindiging van het erfpachtrecht ter vrije beschikking van Sint Maarten worden gesteld'). As such, on the basis of this article the right of long lease became available freely to Sint Maarten three months after expiry (therefore on December 21, 2018). The rules of article 5:98 Civil Code are in fact more favorable to your clients, as it allows for additional time for your clients to remain on the parcels. Additionally, as per article 15 under a, the Minister can declare the right of long lease to have lapsed (in Dutch: 'vervallen verklaard') in case long lease fees are not paid within three months. It is abundantly clear that your clients have not paid any long lease fees for an extended period of time, far beyond the three months mentioned in this article, and as such the right of long lease of your clients is hereby declared to have lapsed, in so far as necessary."

3 Het geschil in conventie en in reconventie

3.1. Eisers in conventie vorderen dat het Gerecht, bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis, de volgende beslissingen zal nemen:

- a. het Land te verbieden de erfpachtpercelen in eigendom dan wel in gebruik door eisers in conventie te ontruimen (totdat in bodemprocedure is beslist over deze erfpacht, en in het bijzonder de verlenging daarvan, de schadeloosstelling, etc.), zulks op straffe van een dwangsom,
- b. het Land te veroordelen in de proceskosten en de nakosten, met de wettelijke rente daarover.

3.2. Het Land verzoekt dat het Gerecht, bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis, de volgende beslissingen zal nemen:

- a. Shipyard, Shanny en Duzanson te gelasten om de in het verzoekschrift genoemde percelen aan de Simpson Bay Lagoon in Sint Maarten te ontruimen en ter vrije beschikking aan het Land te stellen, op verbeurte van een dwangsom en met machtiging aan het Land om voor de ontruiming de sterke arm van politie en justitie in te schakelen,
- b. Shipyard te veroordelen om aan het Land te voldoen NAf. 1.250.070,73 aan achterstallige canon, berekend per 21 september 2018, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf datum van verzuim tot aan de dag van algehele voldoening,
- c. Shanny te veroordelen om aan het Land te voldoen NAf. 685.138,69 aan achterstallige canon, berekend per 21 september 2018, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf datum van verzuim tot aan de dag van algehele voldoening,
- d. Duzanson te veroordelen om aan het Land te voldoen NAf. 56.238,00 aan achterstallige canon, berekend per 21 september 2018, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf datum van verzuim tot aan de dag van algehele voldoening,
- e. Shipyard te veroordelen tot betaling van een schadevergoeding van NAf. 10.634,00 aan het Land, gelijk aan de verschuldigde canon, voor iedere maand of gedeelte daarvan dat Shipyard in gebreke blijft de percelen te ontruimen en in goede staat ter beschikking van het Land te stellen, zulks ingaande op het tijdstip waarop het recht van erfpacht is beëindigd, zijnde vanaf 21 september 2018, dan wel 21 maart 2019, dan wel een door het Gerecht in goede justitie te bepalen datum,
- f. Shanny te veroordelen tot betaling van een schadevergoeding van NAf. 1.737,00 aan het Land, gelijk aan de verschuldigde canon, voor iedere maand of gedeelte daarvan dat Shipyard in gebreke blijft de percelen te ontruimen en in goede staat ter beschikking van het Land te stellen, zulks ingaande op het tijdstip waarop het recht van erfpacht is beëindigd, zijnde vanaf 21 september 2018, dan wel 21 maart 2019, dan wel een door het Gerecht in goede justitie te bepalen datum,
- g. Duzanson te veroordelen tot betaling van een schadevergoeding van NAf. 360,50 aan het Land, gelijk aan de verschuldigde canon, voor iedere maand of gedeelte daarvan dat Shipyard in gebreke blijft de percelen te ontruimen en in goede staat ter beschikking van het Land te stellen, zulks ingaande op het tijdstip waarop het recht van erfpacht is beëindigd, zijnde vanaf 21 september 2018, dan wel 21 maart 2019, dan wel een door het Gerecht in goede justitie te bepalen datum,
- h. Het Land te veroordelen in de buitengerechtelijke kosten en de proceskosten, waaronder begrepen de nakosten, alsmede de wettelijke rente daarover.

3.3. Partijen concluderen over en weer tot niet-ontvankelijkverklaring van de andere partijen in hun vorderingen, dan wel dat deze worden afgewezen, met veroordeling van de ander in de proceskosten en de wettelijke rente daarover.

3.4. Tegen de achtergrond van de vaststaande feiten onderbouwen Shipyard, Shanny en Duzanson hun vorderingen als volgt. In de loop van de jaren heeft Shipyard fors geïnvesteerd in haar

onderneming; er is 5.000m² land op de lagune gewonnen, zij heeft een kade gebouwd, een hellingbaan aangelegd en de lagune uitgebaggerd om schepen te laten aanleggen. De bedoeling van haar brief van 23 mei 2014 was mede om de achterstallige canon direct te betalen aan het Land. Medio 2018 was er een akkoord met het Land in het kader van het project om wrakken in de lagune te bergen waarin de percelen van Shipyard een rol zouden spelen. Op 1 augustus 2018 stelde Shipyard een betalingsschema voor m.b.t. de achterstallige canon van 36 maanden maar het Land vond 48 maanden een beter idee. De brief van 21 maart 2019 was dan ook volstrekt onverwacht omdat die de beloften van het Land aan Shipyard negeerde. Uiteindelijk was er een "officiële" vergadering met de voltallige Raad van Ministers plus ondersteuning en de twee vertegenwoordigers van Shipyard. Toen is overeenstemming bereikt: verlenging van de erfpachtperiode met volledige betaling van de achterstallige erfpacht binnen een jaar na verlenging. Achtergrond daarvan is dat Shipyard herfinanciering moet aangaan om de achterstallige canon te kunnen betalen; door alle verbeteringen die zij op de percelen ten behoeve van haar bedrijfsvoering heeft aangebracht kon zij de canon niet betalen. Het Land heeft de termijn van 6 maanden na het verstrijken van de erfpacht laten verlopen om mede te delen dat hij deze als beëindigd beschouwt (artikel 5:98 BW). Die mededeling had uiterlijk op 19 maart moeten zijn ontvangen en niet op 21 maart 2019. Shipyard, Shanny en Duzanson leiden hieruit af dat de erfpacht verlengd is voor eenzelfde periode; 12 jaar dus. Voor Shanny en Duzanson geldt in het bijzonder dat zij pas op 8 november 2019 een beëindigingsbrief hebben ontvangen; dus dat is in elk geval veel te laat. Verder heeft het Land gehandeld in strijd met de Landsverordening erfpacht onder andere door niet in overleg te treden met Shipyard. In combinatie met de toezegging van het Land in de officiële Ministerraad geldt dat het Land gehouden was een keuze te maken over wat het Land met de grond zou gaan doen terwijl het Land tevens gehouden is een vergoeding te betalen voor de investeringen van Shipyard. De totale waarde van de percelen, inclusief de aangebrachte verbeteringen bedraagt USD 7.830.000, zoals blijkt uit een taxatierapport dat Shipyard heeft laten opstellen. Het Land heeft gehandeld in strijd met de algemene bepalingen van behoorlijk bestuur door terug te komen op de overeenstemming, althans de onderhandelingen af te breken. Ook een belangenafweging valt uit in het nadeel van het Land. Er is sprake van ongelijke behandeling omdat een andere erfpachter, Samson, niets heeft gehoord over beëindiging van zijn erfpachtsrecht. Ook zou het een unicum op Sint Maarten zijn als een erfpachtrecht niet zou worden verlengd en dat komt dus ook neer op ongelijke behandeling van gelijke gevallen. Uit de bouwvergunning blijkt dat het Land ermee akkoord was dat Shipyard, anders dan vermeld in de erfpachtakte en het daaraan voorafgaande besluit van de rechtsvoorganger van het Land, een gebouw op het perceel mocht neerzetten zodat het standpunt van het Land dat Shipyard illegaal heeft gebouwd niet opgaat. Zij doet een beroep op verjaring wat betreft de canon over de periode 2006 tot en met juni 2010 en zij betwist dat alle dwangschriften van de Ontvanger correct aan haar zijn betekend. Shipyard verzoekt het Gerecht om een aantal voormalige ministers, ambtenaren en eigen medewerkers als getuigen te horen. Uit dit verweer in conventie volgt ook dat de vorderingen in reconventie moeten worden afgewezen.

- 3.5. Kort en zakelijk weergegeven verweert het Land zich als volgt tegen de vorderingen in conventie van Shipyard, Shanny en Duzanson en onderbouwt zij haar reconventionele vorderingen als volgt. Door Shipyard is gedurende de hele periode dat zij erfpachter is slechts NAF. 116.132,15 betaald en ook Shanny en Duzanson hebben nauwelijks betaald. Uit de onder de vaststaande feiten genoemde correspondentie en notulen volgt niet dat er enige overeenstemming is bereikt tussen het Land en Shipyard over een verlenging, een betalingsregeling voor de achterstallige canon en evenmin over een waardevergoeding voor de gedane investeringen, laat staan dat die zou mogen worden verrekend met de achterstallige canon. Het recht van erfpacht is van rechtswege op 21 september 2018 geëindigd en uit de brief van 21 maart 2019 van de Minister volgt dat het Land niet van zins was dit te verlengen. Er is ook geen sprake van een automatisch recht op verlenging van de erfpacht; vooral omdat de canon categorisch niet werd betaald. De e-mail van de secretaris-generaal is geen toezegging; deze geeft uiting aan de intentie van de Minister om te bezien of er alsnog een akkoord kan worden bereikt. De vergadering van 9 mei 2019 is geen officiële vergadering van de Raad van Ministers in de zin van de Staatsregeling en het Reglement van Orde van de Raad van Ministers. Het is een korte vergadering van circa 10 minuten en de

voorwaarden van een mogelijke verlenging moeten nog door de Minister worden uitgewerkt. Hoe Shipyard die notulen heeft weten te bemachtigen is voor het Land een raadsel; zij zijn in elk geval niet langs officiële weg aan haar toegezonden. De in de vergadering met de Minister toegezegde uitleg van Shipyard op welke wijze zij de achterstallige canon gaat financieren is nooit door het Land ontvangen. Uit het gesprek met de Ministers kan onmogelijk enige overeenstemming tussen Shipyard en het Land worden afgeleid. Uit de motie van 13 augustus 2019 volgt dat het Land zich moest richten op de betaling door Shipyard van de achterstallige canon. Het werd toen voor het Land problematisch om met Shipyard alsnog tot overeenstemming te komen over verlenging van de erfpacht. Uit de brief van 23 april 2020 volgt bovendien dat het Land terecht de erfpacht vervallen heeft verklaard. De juridische argumenten worden door het Land gemotiveerd weersproken. Er is geen sprake van verjaring van de erfpachtscanon.

4 De beoordeling in conventie en in reconventie

Bevoegdheid van het Gerecht

- 4.1. Pas bij pleidooi voert het Land aan dat eigenlijk de bestuursrechter bevoegd is om van deze vorderingen kennis te nemen.¹⁰ Op 12 augustus 2021 heeft het LAR-Hof in hoger beroep in een andere zaak zich over de bevoegdheidssperikelen tussen civiele en bestuursrechter uitgelaten.¹¹ Uit die uitspraak leidt het Gerecht af dat de civiele rechter in erfpachtgeschillen exclusieve bevoegdheid heeft. Het Gerecht sluit zich aan bij dit oordeel. Het beroep op onbevoegdheid wordt dus verworpen.

Bezwaar tegen de eisvermeerdering in reconventie

- 4.2. Bij dupliek in reconventie maken Shipyard, Shanny en Duzanson bezwaar tegen de vermeerdering van eis. Dit bezwaar wordt verworpen; het gaat om kleine aanpassingen van de eis naar aanleiding van verweren van Shipyard, Shanny en Duzanson en zij hadden hier bij pleidooi (dat zij zelf hebben gevraagd) inhoudelijk op in kunnen gaan. Er is daarom geen strijd met de goede procesorde zodat het Gerecht recht zal kunnen doen op de vermeerderde eis in reconventie.

De rechten van erfpacht

- 4.3. Er zijn twee wettelijke regelingen van toepassing, te weten het Burgerlijk Wetboek (artikelen 5:85 tot en met 100) en de Landsverordening erfpacht. Dit zijn twee regelingen van gelijke orde waarbij de regeling van het BW meer generiek van aard is en de Landsverordening erfpacht meer specifieke regels geeft.
- 4.4. Artikel 5:98 lid 1 BW (eerste volzin) luidt als volgt: *"Wanneer de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, is verstreken en de erfpachter de zaak niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft de erfpacht doorlopen, tenzij de eigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij haar als beëindigd beschouwt."*
- 4.5. De laatste dag van de erfpachtsperiode is (volgens de erfpachtakte) 20 september 2018. Bij brief van 21 maart 2019 schrijft het Land aan Shipyard dat zij haar erfpachtrechten als beëindigd beschouwt. Dat is volgens Shipyard één dag te laat. Het Gerecht overweegt dat dit naar de letter van de wet klopt. Omdat de regeling van lid 1 volgens lid 2 dwingendrechtelijk van aard is ziet het Gerecht geen ruimte om die ene dag niet als fataal te zien. Dat betekent dus dat de erfpachtrechten niet tijdig door het Land zijn beëindigd in de zin van deze wetsbepaling. Datzelfde geldt voor Shanny en Duzanson omdat voor hen vaststaat dat het Land de mededeling van artikel 5:98 lid 1 BW ruim buiten de termijn van artikel 5:98 lid 1 BW heeft gedaan.

4.6. Het Land beroept zich op zijn mededeling in zijn brief van 23 april 2020 dat op grond van artikel 15 van de Landsverordening erfpacht de rechten van erfpacht vervallen zijn verklaard wegens het verzuim de canon te betalen.

4.7. Artikel 15 aanhef en onder a van de Landsverordening erfpacht luidt als volgt: "*Het erfpachtrecht kan door de minister vervallen worden verklaard:*

a. indien een termijn van de verschuldigde canon niet binnen drie maanden, nadat deze opvorderbaar is geworden, is betaald;"

4.8. Overduidelijk is dat Shipyard, Shanny en Duzanson een zeer omvangrijke achterstand in de betaling van de canon hebben zodat deze mededeling doel treft. Die mededeling is gedaan aan alle drie de erfpachthouders, zo blijkt uit de brief van de advocaat van beide erfpachters van 7 januari 2020 waarin expliciet wordt bevestigd dat zij optreedt namens alle drie. En op die brief reageert het Land in zijn schrijven van 23 april 2020. Daarom oordeelt het Gerecht dat alle erfpachtrechten van de drie erfpachters met ingang van 24 april 2020 zijn vervallen.

De verschuldigdheid van de canon en de wettelijke rente

4.9. Shipyard, Shanny en Duzanson betwisten de verschuldigdheid en de hoogte van het door het Land gevorderde canon niet. Zij stellen dat op grond van de contacten en de overeenstemming met het Land deze niet opeisbaar is. Op die argumentatie gaat het Gerecht vanaf r.o. 4.12. in. De achterstallige canon is in principe dus toewijsbaar.

4.10. Op grond van artikel 23 van de Landsverordening erfpacht is van rechtswege sprake van verzuim als de erfpachter een termijn waarbinnen hij een verplichting moet nakomen ongebruikt voorbij laat gaan en dus is de wettelijke rente verschuldigd vanaf het intreden van het verzuim (per canontermijn). Anders dan Shipyard, Shanny en Duzanson aanvoeren is het niet relevant dat het Land al jaren bekend zou zijn met hun herfinancieringsbehoefte. Dat is immers een ondernemersrisico dat niet op het Land (en dus op de belastingbetaler) kan worden afgeschoven. Dat betekent dat de door het Land gevorderde wettelijke rente toewijsbaar is.

4.11. Door Shipyard, Shanny en Duzanson wordt echter een beroep gedaan op gedeeltelijke verjaring van het recht van het Land de canon op te eisen. Op grond van artikel 3:308 BW verjaren dergelijke vorderingen door verloop van vijf jaren na de aanvang van de dag volgende op die waarop de vordering opeisbaar is geworden. In de ten behoeve van het pleidooi nagezonden producties van het Land worden de door de Ontvanger in de loop der jaren aan Shipyard, Shanny en Duzanson betekende dwangbevelen overgelegd. Bij dupliek in reconventie heeft het Land betwist dat sprake is van verjaring en had er daarvan ook al een aantal overgelegd. Op deze uitleg en dwangbevelen reageren Shipyard, Shanny en Duzanson niet zodat het Gerecht constateert dat zij dit verweer niet langer handhaaft. De canon is dus niet verjaard.

Het gelijkheidsbeginsel

4.12. Door Shipyard, Shanny en Duzanson wordt aangevoerd dat het Land hen ongelijk behandelt. Het zou een unicum zijn als op Sint Maarten een erfpachtsrecht wordt beëindigd. Het Gerecht overweegt dat er sprake is van een zeer omvangrijke achterstand in de betaling van de canon en dat artikel 15 van de Landsverordening erfpacht het Land de bevoegdheid geeft om bij een achterstand van een enkele termijn het erfpacht vervallen te verklaren. Onbetwist is dat vanaf het begin van de erfpacht Shipyard, Shanny en Duzanson achterstanden hebben laten ontstaan en vele jaren lang geen stuiver aan canon hebben betaald. Onder deze omstandigheden gaat het beroep op het gelijkheidsbeginsel niet op, althans had van hen kunnen worden verwacht dat zij dit beroep onderbouwen door te verwijzen naar andere wanbetalende erfpachters met een dergelijke omvangrijke betalingsachterstand. Dat doen Shipyard, Shanny en Duzanson echter niet. Wat betreft Samson geldt dat in de brief van het Land van 8 november 2019 duidelijk wordt

medegedeeld dat ook ten aanzien van Samson het Land niet bereid is de erfpacht te verlengen. Het beroep op het gelijkheidsbeginsel gaat dan ook niet op.

Het vertrouwensbeginsel

- 4.13. Door Shipyard, Shanny en Duzanson wordt aangevoerd dat er toezeggingen aan hen zijn gedaan door de Raad van Ministers. Die toezeggingen zijn zodanig van aard dat zij erop mochten vertrouwen dat met het Land een regeling was getroffen, inhoudende een betalingsregeling voor de achterstallige canon en een verlenging van de erfpacht. Overwogen wordt dat uit de citaten onder r.o. 2.10. tot en met 2.12. al blijkt dat er niet vanuit kan worden gegaan dat er reeds overeenstemming was en dat is in elk geval deels te wijten aan Shipyard, Shanny en Duzanson die de toegezegde uitleg over de herfinanciering van de canon nooit hebben aangeleverd.¹² Voorafgaande aan dit overleg met de Ministers zijn er twee brieven namens het Land (van 21 maart 2019 en van 12 mei 2019) verzonden waarin is vermeld dat het Land niet wil verlengen. Het was daarom van het grootste belang dat Shipyard, Shanny en Duzanson deze uitleg zouden hebben toegezonden, temeer nu enkele maanden later de Staten voormelde motie aannamen die de Minister mogelijk had kunnen voorkomen als die uitleg wél was gegeven. Anders dan Shipyard, Shanny en Duzanson betogen is het niet zo dat het overleg van 9 mei 2019 is aan te merken als een beraadslaging van de Raad van Ministers als bedoeld in artikel 39 Staatsregeling¹³. Er ontbraken immers 2 van de 7 ministers en daarna is duidelijk geworden dat er tijdens het Land verder wordt nagedacht over hoe om te gaan met de verzoeken van Shipyard, Shanny en Duzanson (zie r.o. 2.14. tot en met 4.16.).
- 4.14. Door de zeer omvangrijke achterstand in de betaling van de canon mochten Shipyard, Shanny en Duzanson er geenszins op vertrouwen dat het Land toch de erfpacht zou verlengen.
- 4.15. Daarom is er geen sprake van schending van het vertrouwensbeginsel en treft het daarop gebaseerde verweer van Shipyard, Shanny en Duzanson geen doel.

(Afgebroken) onderhandelingen

- 4.16. Evenmin is het Gerecht van oordeel dat partijen in een fase van onderhandelingen verkeerden dat daaruit bepaalde rechten en verplichtingen zijn ontstaan. Overwogen wordt naar wat hierover in r.o. 4.13. is overwogen en uit het beslisblad van 29 mei 2018 (zie r.o. 2.14) volgt dat de Raad van Ministers de kwestie onderling nader wilde bespreken. Er is dus geen reden om het Land te veroordelen de percelen niet te ontruimen zodat het Gerecht daartoe zal beslissen.

Schadevergoeding wegens gedane investeringen

- 4.17. Uit de besluiten tot uitgifte in erfpacht en de erfpachttaktes volgt dat er alleen mobiele installaties op de percelen mogen worden geplaatst. Niettegenstaande dit contractuele verbod hebben Shipyard, Shanny en Duzanson gebouwen neergezet op de percelen en zij beroepen zich op de toestemming van het Land hiervoor omdat die blijkt uit de afgegeven bouwvergunning. Dat argument volgt het Gerecht niet onder verwijzing naar het zogenaamde *poko poko*-beginsel. Dit beginsel brengt onder andere met zich mee dat in een kleinschalige eilandsgemeenschap als Sint Maarten, waarin persoonlijke verhoudingen een grote rol spelen en een expliciete toestemming of weigering niet gemakkelijk wordt gegeven, de regels inzake bevoegdheid en formele besluitvorming strikt in acht moeten worden genomen. Het Gerecht volgt met dit uitgangspunt bestendige jurisprudentie van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie in hoger beroep.¹⁴ Dat betekent in deze zaak dat het afgeven van een bouwvergunning voor een gebouw door de Minister van VROMI niet gelijk gesteld kan worden aan toestemming door diezelfde Minister om op de in erfpacht uitgegeven percelen een gebouw neer te zetten¹⁵. Temeer nu de voor Shipyard, Shanny en Duzanson correcte weg zou zijn geweest om eerst op grond van de erfpachttakte daarvoor toestemming te vragen en pas daarna de bouwvergunning aan te vragen¹⁶. Daarbij neemt het Gerecht in aanmerking, in het licht van voormelde jurisprudentie, dat het openbaar

bestuur op Sint Maarten in de regel minder goed is bemenst en toegerust voor alle taken dan in Europees Nederland. Om die reden acht het Gerecht het strikt volgen van procedures dan ook van groot gewicht om de belangen van het Land, en daarmee de bevolking van Sint Maarten, zo goed mogelijk te waarborgen.

- 4.18. De Landsverordening erfpacht bepaalt in artikel 16 het volgende: *"Indien het erfpachtsterrein is bebouwd, is de minister verplicht binnen zes maanden na de vervallenverklaring van het erfpachtrecht een openbare verkoop (...) te doen houden van het erfpachtrecht op de grond met de opstallen en dit recht aan de verkrijger te verlenen voor het nog niet verstreken gedeelte van de termijn van het beëindigde erfpachtrecht en overigens onder de voor dat recht gegolden hebbende bepalingen en voorwaarden."*
- 4.19. Het Gerecht oordeelt dat de erfpachtake de bouw van onroerende zaken op de percelen verbiedt. Hiervoor is duidelijk geworden dat het Land daarvoor geen toestemming heeft gegeven zodat er sprake is van bebouwing die tegen de erfpachtvoorwaarden ingaat. Daarom kunnen Shipyard, Shanny en Duzanson zich niet op dit artikel en evenmin op artikel 3:99 BW beroepen. Er is immers sprake van niet toegestane bouw op de percelen. Evenmin kan op grond van ongerechtvaardigde verrijking enige waardevergoeding aan hen worden toegekend; er zou dan immers sprake zijn van een aan het Land opgedrongen verrijking en dat is niet redelijk in de zin van artikel 6:212 lid 1 BW. Hetzelfde geldt voor de gestelde inpoldering van de waterpercelen (of zelfs daarbuiten): gesteld noch gebleken is dat het Land hiervoor toestemming heeft gegeven of daardoor gebaat zou zijn.
- 4.20. Geoordeeld wordt dan ook dat het Land niet gehouden is om enige schade- of waardevergoeding aan Shipyard, Shanny en Duzanson te betalen.

Tot slot

- 4.21. Een en ander betekent dat de vorderingen in conventie van Shipyard, Shanny en Duzanson moeten worden afgewezen. Anders gezegd: de voorwaarde waaronder deze vorderingen zijn ingesteld (een uitspraak van de bodemrechter) is ingetreden. De vorderingen in reconventie kunnen worden toegewezen. Nu het Gerecht oordeelt dat de erfpachtrechten zijn vervallen en sprake is van een zeer omvangrijke betalingsachterstand moeten de percelen zo snel mogelijk worden ontruimd zodat het Land daarover kan komen te beschikken in het algemeen belang. Daarom zal het Gerecht de ontruiming toewijzen met een termijn van een maand.
- 4.22. Het Gerecht zal zowel dwangsommen toewijzen als aan het Land machtiging verlenen om de sterke arm van justitie en politie in te schakelen. De dwangsommen worden niet gemaximeerd omdat het Gerecht, gelet op de betalingsachterstanden van de canon, geen inschatting kan maken tot welk bedrag het opleggen van dwangsommen een prikkel vormt voor Shipyard, Shanny en Duzanson de veroordeling tot ontruiming na te komen.
- 4.23. Wat betreft de veroordeling tot betaling van de achterstallige canon zal het Gerecht rekenkundig aansluiten bij de door het Land genoemde datum van 21 september 2018, alhoewel hiervoor is geoordeeld dat de erfpachtrechten voortduren tot 24 april 2020. Tot die datum is sprake van canon en na die datum is sprake van een gebruiksvergoeding voor hetzelfde bedrag als de canon. Dat zal in de beslissing tot uitdrukking worden gebracht.
- 4.24. De uitvoerbaarheid bij voorraad wordt toegewezen, gelet op de zeer omvangrijke betalingsachterstand en het belang van het Land de percelen te gebruiken ten behoeve van het landsbelang. De belangenafweging valt uit in het voordeel van het Land dat de openbare belangen behartigt en niet in het voordeel van Shipyard, Shanny en Duzanson die jarenlang geen canon hebben betaald.
- 4.25. Omdat Shipyard, Shanny en Duzanson in het ongelijk zijn gesteld worden zij in de proceskosten

veroordeeld.

5 De beslissing

Het Gerecht:

rechtdoende in conventie en in reconventie:

veroordeelt Shipyard, Shanny en Duzanson om binnen 30 dagen na betekening van dit vonnis de percelen met meetbriefnummers 1993/279, 1993/210, 1993/63, 2006/185, 2006/186, 2006/187, 395/1996 en 231/1995 te ontruimen met al degenen en datgene dat/die zich daarop bevinden en in goede staat en algehele beschikking van het Land te stellen, zulks met machtiging aan het Land om zo nodig de sterke arm van politie en justitie in te schakelen en op straffe van verbeurte van een dwangsom van USD 1.000,00 per perceel voor elke dag of gedeelte van dat Shipyard, Shanny en Duzanson daarmee in gebreke blijven,

veroordeelt Shipyard om aan het Land te betalen NAf. 1.250.070,73 aan canon, berekend per 21 september 2021, te vermeerderen met de wettelijke rente hierover vanaf de datum van opeisbaarheid van elke canontermijn tot aan de dag van algehele voldoening,

veroordeelt Shanny om aan het Land te betalen NAf. 685.138,69 aan canon, berekend per 21 september 2021, te vermeerderen met de wettelijke rente hierover vanaf de datum van opeisbaarheid van elke canontermijn tot aan de dag van algehele voldoening,

veroordeelt Duzanson om aan het Land te betalen NAf. 56.238,00 aan canon, berekend per 21 september 2021, te vermeerderen met de wettelijke rente hierover vanaf de datum van opeisbaarheid van elke canontermijn tot aan de dag van algehele voldoening,

veroordeelt Shipyard om aan het Land te betalen aan canon c.q. gebruiksvergoeding NAf. 10.634,00 per maand, vanaf 21 september 2018 tot aan de datum van ontruiming van de aan haar in erfpacht gegeven percelen,

veroordeelt Shanny om aan het Land te betalen aan canon c.q. gebruiksvergoeding NAf. 1.737,00 per maand, vanaf 21 september 2018 tot aan de datum van ontruiming van de aan haar in erfpacht gegeven percelen,

veroordeelt Duzanson om aan het Land te betalen aan canon c.q. gebruiksvergoeding NAf. 360,50 per maand, vanaf 21 september 2018 tot aan de datum van ontruiming van de aan haar in erfpacht gegeven percelen,

veroordeelt Shipyard, Shanny en Duzanson hoofdelijk, zodanig dat als de een betaalt de ander zal zijn bevrijd, in de proceskosten, aan de zijde van het Land begroot op nihil aan verschotten en op NAF. 18.000,00 aan salaris gemachtigde, met de wettelijke rente daarover tot de dag van algehele betaling ingaande vanaf 14 dagen na heden tot aan de dag van algehele voldoening,

verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad,

wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.J.J. van Rijen, rechter, en op 14 september 2021 uitgesproken ter openbare terechtzitting in aanwezigheid van de griffier.

¹ Hierna: Landsverordening erfpacht

² 5 ministers aanwezig en 2 ministers afwezig

³ Minister van Financiën

⁴ Vertegenwoordiger van Shipyard

⁵ Vertegenwoordiger van Shipyard en voormalig Minister van Financien van Sint Maarten

⁶ Brieven met soortgelijke inhoud zijn ook verzonden aan Shanny en Duzanson

⁷ En namens Shanny en Duzanson

⁸ Als artikel 5:98 BW niet van toepassing zou zijn

⁹ Zo duidt Shipyard de vergadering aan; als officiële vergadering van de Raad van Ministers

¹⁰ Onder verwijzing naar een uitspraak van de bestuursrechter in dit Gerecht van 19 april 2021 (SXM202001101).

¹¹ ECLI:NL:OGHACMB:2021:221

¹² "...adequate substantiation for how the repayment of outstanding payments will be financed so that a decision can take place; Mr. Ferrier agrees that this will be provided." Zie r.o. 2.11.

¹³ Zie ook artikel 2 van het Reglement van Orde Ministerraad. Artikel 17 bepaalt dat sprake moet zijn van overleg met gesloten deuren met alleen de ministers.

¹⁴ Zie GHvJ 30 januari 2001, NJ 2001,579

¹⁵ Daaraan doet, anders dan Shipyard, Shanny en Duzanson menen, de omvang van de betaalde leges niet af

¹⁶ Uitleg waarom die weg niet is bewandeld wordt niet gegeven door Shipyard, Shanny en Duzanson.
