

DECREET L-2

D E C R E E T van 15 juni 1982, houdende regelen met betrekking tot de uitgifte van domeingrond.
(Decreet uitgifte Domeingrond)

DE PRESIDENT VAN DE REPUBLIEK SURINAME,

In overweging genomen hebbende, dat het in verband met de veranderende inzichten met betrekking tot het grondbeleid wenselijk is nieuwe regels vast te stellen aan de hand waarvan de uitgifte van domeingrond voortaan zal plaatsvinden;

Heeft, na goedkeuring door het Militair Gezag en de Raad van Ministers, vastgesteld het onderstaand decreet:

EERSTE AFDELING**Algemene bepalingen**

Artikel 1

- I. In dit decreet wordt verstaan onder:
 - de Minister: de Minister van Natuurlijke Hulpbronnen en Energie;
 - de Directeur: de Directeur van het Ministerie van Natuurlijke Hulpbronnen en Energie.
- II.
 1. De Minister is bevoegd om, met inachtneming van de terzake bij algemene wet gestelde bepalingen, te beschikken over domeingrond.
 2. De beschikking over domeingrond geschiedt op basis van de beginselen, neergelegd in het „Decreet Beginselen Grondbeleid”.
 3. De Minister maakt zonodig via een openbare bekendmaking regelmatig bekend de gebieden waar domeingrond beschikbaar is voor toewijzing.
 4. Alle aanvragen van domeingrond zullen worden gepubliceerd in het Advertentieblad van de Republiek Suriname, waarna gedurende 30 dagen gelegenheid bestaat voor het indienen van bezwaren.

DECREET UITGIFTE DOMEINGROND**DECREET L-2**

STAATSBLAD 1982 NO. 11

5. Bij de aanvraag van grond ter bebouwing en bewoning zal niet meer dan één toewijzing per persoon kunnen plaatsvinden.
6. In bijzondere gevallen, in dit decreet omschreven, kan domeingrond tijdelijk in huur of in gebruik worden afgestaan.

TWEEDE AFDELING

De uitgifte van domeingrond

Par. 1. Van de personen die voor verkrijging van domeingrond in aanmerking komen.

Artikel 2

Het recht om domeingrond, als bedoeld in het „Decreet Beginselen Grondbeleid” te verkrijgen, komt slechts toe aan:

- a. Surinamers, die in Suriname woonachtig zijn.
- b. Vennootschappen van Koophandel, rechtspersoonlijkheid bezittende lichamen en stichtingen mits deze naar Surinaams recht zijn opgericht en gevestigd zijn in Suriname.

Artikel 3

1. Aan anderen kan, met toestemming van de Raad van Ministers, domeingrond worden afgestaan.
2. Vreemdelingen aan wie domeingrond is afgestaan en die Suriname metterwoon verlaten, verliezen van rechtswege hun rechten op domeingrond.

Artikel 4

1. De Surinamer aan wie domeingrond is toegewezen en die buiten Suriname woonachtig is, moet in Suriname bij voortdurende op de wijze zoals omschreven is in artikel 77 van het Burgerlijk Wetboek vertegenwoordigd zijn.
2. Bij gebreke van voldoening aan het bepaalde in het voorgaande lid, wordt hij tijdens de duur van het verzuim geacht zijn woonplaats te hebben gekozen ten Domeinkantore, zonder

dat daaruit enige aansprakelijkheid voor de Staat voortvloeit.

Artikel 5

Volgens dit decreet verworven rechten op domeingrond vervallen van rechtswege indien niet langer wordt voldaan aan de in artikel 2 juncto artikel 4 gestelde eisen en niet een verzoek om behoud van het verkregen recht is ingediend.

Par. 2. Van de wijze waarop domeingrond moet worden aangevraagd en de procedure die daarna moet worden gevolgd.

Artikel 6

1. Aanvraag van domeingrond geschiedt schriftelijk aan de Minister. De aanvraag moet behalve naam, adres, burgerlijke staat, nationaliteit en woonplaats van de aanvrager, ook bevatten, tot welk doel zij wordt gedaan. De aanvragen worden onderscheiden in A. Specifieke aanvragen, B. Algemene aanvragen. Specifieke aanvragen worden met voorrang behandeld.
2. Specifieke aanvragen zijn aanvragen, die geschieden onder overlegging van een door een landmeter in Suriname vervaardigde figuratieve kaart, houdende een zo nauwkeurig mogelijke aanduiding van de ligging, de vermoedelijke oppervlakte en de begrenzing van de grond of anders van een kaart van uitmeting indien het reeds uitgemeten en afgebakende grond betreft. Alle andere aanvragen worden beschouwd als algemene aanvragen.
3. Algemene aanvragen worden door de Dienst der Domeinen in voorbehandeling genomen, waarbij het erom gaat om in overleg met een door de aanvrager aan te wijzen landmeter te komen tot een zo nauwkeurig mogelijke aanduiding van de ligging van de grond.
4. Iedere aanvrager van grond ontvangt binnen zes maanden nadat zijn aanvraag bij het Ministerie is binnengekomen per brief bericht van de ontvangst van zijn aanvraag met vermelding van de termijn waarbinnen mogelijk een eindbeslissing op het verzoek zal worden gegeven.

5. Aanvragen van grond ingediend door personen die verenigd zijn in een coöperatie om de grond te bewerken of een bedrijf uit te oefenen worden met voorrang behandeld.

Artikel 7

Indien de Minister van oordeel is, dat de aanvraag zonder meer moet worden afgewezen op grond van de ingediende bezwaren of omdat de door de aanvrager opgegeven bestemming van de grond strijdig is met vastgestelde c.q. vast te stellen regionale ontwikkelingsplannen, structuur- en bestemmingsplannen of uit anderen hoofde, geeft hij van die bevinding, onder mededeling van de beweegredenen, kennis aan de aanvrager aan wie van de afwijzende beschikking een afschrift of fotocopie wordt gezonden.

Artikel 8

1. Behoudens in het geval bedoeld in artikel 7, zal de Minister de aanvraag voor advies zo spoedig mogelijk toezenden:
Indien het grond betreft ter bebouwing en bewoning:
Aan de Minister van Openbare Werken, Telecommunicatie en Bouwnijverheid.
Indien het grond betreft voor landbouw en veeteelt doeleinden:
Aan de Minister van Landbouw, Veeteelt en Visserij.
Indien het grond betreft voor industriële doeleinden:
Aan de Minister van Transport, Handel en Industrie.
Indien het grond betreft voor recreatieve doeleinden:
Aan de Minister van Cultuur, Jeugd, Sport en Voorlichting.
2. In alle andere gevallen gaat de aanvraag voor advies naar de Minister die het regardeert.
3. De Minister vraagt in alle gevallen advies van de Districts-Commissaris in wiens ressort de grond gelegen is.

Artikel 9

Indien de Minister, na overweging van de binnengekomen adviezen, van oordeel is dat tot afwijzing van de aanvraag moet worden overgegaan, stelt hij de aanvrager hiervan zo spoedig mogelijk in kennis.

Artikel 10

1. Indien de Minister van mening is dat tot inwilliging van de aanvraag kan worden overgegaan, bericht hij de aanvrager bij aangetekend schrijven dat zijn verzoek zal worden ingewilligd, mits:
 - a. de grond, volgens voorschriften door of vanwege de Directeur te geven, door een landmeter in Suriname te doen opmeten en afbakenen, indien en in zoverre dit niet eerder op voldoende wijze is geschied; en daarvan een, aan de Minister in viervoud in te dienen kaart te doen vervaardigen.
De aanvrager blijft in ieder geval verplicht, ook wanneer het reeds uitgemeten en afgebakende grond betreft — behoudens het geval van ontheffing — een kaart in viervoud van de toe te wijzen grond in te zenden;
 - b. de verschuldigde leges- en zegelrechten en overschrijvingskosten in staatskas worden gestort.
 - c. een gedeelte van de kosten aan de Overheid te vergoeden die met het ontsluiten, het bouwrijp en/of plantklaar maken van de grond zijn gepaard gegaan.
2. Indien niet binnen de termijn, aangegeven in het aangetekend schrijven van het vorig lid ten genoegen van de Minister aan vorengenoemde verplichtingen is voldaan, wordt de aanvraag als vervallen beschouwd.
3. Bij of krachtens Staatsbesluit worden nadere regels vastgesteld, omtrent de hoogte van de ontsluitingskosten.

Artikel 11

Voldoet de aanvrager aan de in artikel 10 gestelde verplichtingen, dan willigt de Minister bij beschikking, de aanvraag in, van welke beschikking aan de aanvrager een afschrift of fotocopie wordt toegezonden.

Artikel 12

1. Het in artikel 11 bedoelde afschrift of fotocopie van de beschikking wordt, indien bij deze beschikking de titel van

grondhuur is verleend, binnen een, voor verlenging door de Minister vatbare termijn van vier maanden na haar dagtekening, door de zorg van de aanvrager, ter overschrijving in de daarvoor bestemde openbare registers ten Hypotheekkantore aangeboden, onder overlegging van het bewijs van betaling van de overschrijvingskosten.

Van de overschrijving ontvangt de grondhuurder bij aangekend schrijven bericht van de Hypotheekbewaarder.

2. De Grondhuur wordt gevestigd door overschrijving van de in het vorig lid bedoelde beschikking.

Artikel 13

Heeft de in artikel 12 bedoelde aanbieding ter overschrijving niet tijdig plaatsgevonden, dan vervalt bij het einde van de voor aanbieding gestelde termijn van rechtswege de beschikking van de Minister bij welke grondhuur is verleend.

DERDE AFDELING

De Regeling van het zakelijk recht van grondhuur

Par. 1 Algemene Bepalingen

Artikel 14

1. Het recht van grondhuur is een zakelijk recht om het vrije genot te hebben van een stuk domeingrond onder gehoudenheid om deze grond overeenkomstig de door de Staat daaraan bij de vestiging gegeven bestemming en bepalingen te benutten. Het recht wordt eenzijdig door de Staat verleend.
2. Het recht wordt afgestaan tegen voldoening aan de Staat van een door deze vastgestelde jaarlijkse vergoeding.
3. De duur van het recht wordt bij de vestiging bepaald op tenminste vijftien en ten hoogste veertig jaren.

Artikel 15

1. De grondhuurder komt de beterschap toe, waaronder wordt verstaan de waarde waarmee het goed is toegenomen door

de tijdens de duur van het recht op of in de grond ten nutte van een doelmatig gebruik door hem tot stand gebrachte opstallen en voorzieningen van infrastructurele of cultuurtechnische aard, zoals: gebouwen, sluizen, aanplantingen, onafgeplukte vruchten, afsluitingen, wegen, dammen, kanalen en ophogingen.

2. Indien de grondhuurder vóóraf een beterschap heeft tot stand gebracht of verworven op de grond, die hem later in grondhuur is afgestaan, komt hem ook de meerwaarde daarvan toe.

Artikel 16

1. Indien na het overlijden van de grondhuurder, bij echtscheiding, scheiding van tafel en bed, ontbinding van een rechtspersoon of op andere wijze, meerdere deelgerechtigden aanspraak maken op het recht van grondhuur, dienen zij binnen 18 maanden één van hen aan te wijzen op wie het recht van grondhuur overgaat. Dit dient schriftelijk aan de Hypotheekbewaarder te worden bericht onder overlegging van een notariële verklaring van gerechtigheid.
2. Indien niet aan het bepaalde van het vorig lid is voldaan, tenzij in geval van overmacht, vervalt het recht van grondhuur van rechtswege.

Artikel 17

Indien bij overlijden van de grondhuurder de rechtverkrijgenden, allen of ten dele, van rechtswege hun recht zouden verliezen omdat niet dadelijk aan de eisen voor het bezit van de Surinaamse nationaliteit, of het in Suriname gevestigd zijn, als bedoeld in artikel 5 en artikel 3 lid 2, wordt voldaan, wordt ten aanzien van deze rechtverkrijgenden de werking van voormeld artikel geschorst, gedurende de tijd van één jaar, ingaande de dag van het overvallen der nalatenschap.

Par. 2 Van de rechten en verplichtingen van de grondhuurder

Artikel 18

1. De grondhuurder mag van de grond alle vruchten trekken, doch met inachtneming van de wettelijke bepalingen betreffende delfstoffen en zonder iets te mogen verrichten, waardoor de waarde van de grond zou worden verminderd. Nochtans zijn af- en uitgravingen van schelpen, zand, grind, klei of andere soortgelijke grondspeciën toegestaan voor zover deze voor eigen gebruik op die grond worden benut.
2. Hij is bevoegd zijn recht te vervreemden en daar zakelijke rechten op te vestigen.

Artikel 19

1. Zonder uitdrukkelijke toestemming vanwege de Staat kan het recht van grondhuur niet worden verdeeld noch worden bestemd voor andere doeleinden dan waarvoor deze werd afgegaan.
2. Aan de toestemming kunnen nadere bijzondere voorwaarden worden gesteld voor de resterende termijn van het recht, waaronder begrepen een gewijzigde grondhuurvergoeding.

Artikel 20

1. De grondhuurder heeft de beschikking over de niet door hem zelf aangeplante bomen en gewassen, voor zover zulks in de grondhuurbeschikking niet is uitgesloten en behoudens de betaling van de wettelijke retributie voor het kappen van hout dat voor ander dan eigen gebruik op de grond is bestemd.
2. In geval op de grond hout bewerkt wordt voor andere doeleinden dan voor eigen gebruik of balata of andere bosproducten geëxploiteerd worden, voor zover dit hout of die producten niet afkomstig zijn van door hem zelf aangeplante bomen en gewassen, is de grondhuurder onderworpen aan de algemene heffingen en bepalingen, welke ten aanzien van de uitoefening van een zodanig bedrijf op domeingrond van toepassing zijn, behoudens vrijstelling van de betaling van een afzonderlijk concessierecht.

Artikel 21

1. Indien de grond ter uitoefening van een wettelijk voorschrift is of wordt afgebakend, is de grondhuurder verplicht deze afbakening voortdurend in een goede staat te onderhouden.
2. Wordt de afbakening niet of onvoldoende onderhouden, dan kan het nodige van Staatswege op zijn kosten worden verricht.

Artikel 22

1. De grondhuurder is gehouden de bevaarbare rivieren, kanalen of krekken welke door of langs de grond lopen, voor een ieder vrij te laten, zomede die eigen wegen voor het openbaar verkeer open te stellen welke daartoe van Staatswege worden aangewezen.
2. Versperringen in de wateren of wegen, bedoeld in het voorgaande lid, zullen, onverminderd enige terzake in te stellen strafvervolgung, op zijn kosten van Staatswege kunnen worden weggeruimd.

Artikel 23

1. Over een voor het openbaar verkeer opengestelde weg als bedoeld in artikel 22 lid 1 behoeft de grondhuurder geen verkeer te gedogen van voertuigen op meer dan twee wielen, tenzij de Staat besluit de weg tot openbare weg te bestemmen met overneming van het onderhoud.
2. Hij is bevoegd te vorderen dat in de van Staatswege onderhouden openbare wegen, welke over zijn grond lopen, door de Staat de nodige kunstwerken voor een goede waterbeheersing van de langsliggende grond worden aangelegd en/of onderhouden.

Artikel 24

De grondhuurder is verplicht te allen tijde een zodanig gedeelte van de grond tot algemeen gebruik af te staan als de Staat behoeft voor de aanleg van openbare wegen of kanalen met de daarbij behorende kunstwerken en nutsvoorzieningen, zonder voor

het verlies van zijn genot enige schadeloosstelling te kunnen vorderen, tenzij een doelmatige uitoefening van het doel waarvoor het recht is verleend onredelijk wordt belemmerd of meer bedraagt dan 1/4 van de grond, onverminderd zijn recht op vergoeding van de schade welke door het grondwerk aan bedrijf en aan gebouwen, beplantingen of andere beterschap wordt veroorzaakt.

Artikel 25

De rechten en verplichtingen van de rechthebbende worden voor het overige beheerst door de bijzondere en algemene voorwaarden bij de uitgifte vastgesteld, alsmede de geldende wettelijke bepalingen ten aanzien van zakelijk gerechtigden op domeingrond. Voor zover niet anders is bepaald, geldt het gemene recht in Suriname.

Par. 3. Van de wijze waarop grondhuur verkregen wordt.

Artikel 26

Grondhuur kan op geen andere wijze worden verkregen dan door vestiging, natrekking, verjaring, wettelijke of testamentaire erfopvolging, door boedelmenging en door levering tengevolge van een rechtstitel van eigendomsovergang afkomstig van degene die gerechtigd was over het recht van grondhuur te beschikken.

Artikel 27

Bij de verlening van het recht kan van de belanghebbende een vergoeding voor de afstand van het recht worden gevorderd, alsmede een bijdrage in de kosten van het ontsluiten, het bouwrijp of het plantklaar maken van de grond door de Overheid, benevens voor andere publieke voorzieningen op het gebied van communicatie en waterbeheersing in de streek of polder waar het goed gelegen is.

Artikel 28

1. Overdracht van het recht kan uitsluitend geschieden met toestemming van de Minister. Aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder begrepen een vergoe-

ding aan de Staat naar reden van de waarde van de grond.

2. Geen toestemming wordt verleend indien niet tenminste twee jaren zijn verstreken na de vestiging van het recht, noch in geval de rechthebbende na verloop van die termijn, nog niet ten volle heeft voldaan aan zijn verplichtingen.
3. Bij executoriale verkoop krachtens een rechterlijke beslissing of ingevolge het beding van de hypotheekhouder volgens artikel 1207 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is geen toestemming tot overdracht vereist, met dien verstande, dat de vergoeding, bedoeld in het eerste lid, uit de opbrengst van de verkoop dient te worden gekweten.

Par. 4. Van de wijze waarop grondhuur teniet gaat.

Artikel 29

Het recht van grondhuur gaat geheel of gedeeltelijk verloren door:

- a. het teniet gaan van de grond;
- b. prijsgeving van het recht;
- c. vervallenverklaring in het algemeen belang;
- d. vervallenverklaring wegens het niet nakomen van verplichtingen;
- e. het teniet gaan van het recht door het verstrijken van de termijn;
- f. verjaring;
- g. doordat het recht op enige andere wijze op de Staat overgaat.

Artikel 30

1. Het recht van grondhuur kan niet dan met toestemming van de Minister geheel of voor een bepaald gedeelte worden prijsgegeven.
2. De toestemming tot algehele prijsgeving van het recht zal worden verleend zodra ten genoegen van de Minister is aangetoond, dat alle grond- en andere lasten zijn voldaan en het

goed niet met hypotheek of enig ander zakelijk recht is bezwaard.

3. De toestemming tot prijsgeving van het recht voor een gedeelte van de grond kan worden gebonden aan door de Minister te stellen voorwaarden.
4. Prijsgeving van het recht van grondhuur geschiedt na verkrijging van bedoelde toestemming door toezending aan de Minister, bij aangetekend schrijven, van een op zegel gestelde verklaring overeenkomstig een door deze vastgesteld model.
5. De Minister doet de verklaring, bedoeld in het voorgaande lid, ten spoedigste overschrijven in de daartoe bestemde openbare registers ten Hypotheekkantore.

Artikel 31

1. Indien de in grondhuur uitgegeven domeingrond geheel of ten dele benodigd is voor de openbare dienst of voor enig doeleinde van algemeen nut, kan de Minister het recht geheel of voor wat betreft het benodigde stuk grond vervallen verklaren in het algemeen belang. Bij gedeeltelijke vervallenverklaring wordt het stuk grond zo nauwkeurig mogelijk omschreven in de desbetreffende beschikking en voorts aangegeven op een daarbij gevoegde kaart.
2. De beschikking wordt vanwege de Staat ten spoedigste overgeschreven in de daartoe bestemde registers ten Hypotheekkantore.
3. De vervallenverklaring gaat in met de dag van de overschrijving; de grond keert daarmee vrij en onbezwaard terug tot het vrije domein.
4. Vanwege de Staat wordt aan de grondhuurder aangetekend een gewaarmerkt afschrift van de beschikking en de daarbij behorende kaart gezonden. Op het afschrift van de beschikking is door de Hypotheekbewaarder een verklaring van overschrijving gesteld.
5. De grondhuurder, wiens recht geheel of ten dele is vervallen, verklaard in het algemeen belang, heeft in verband daarmee aanspraak op een schadeloosstelling, waaronder begrepen de

betreffende beterschap, waarvan het bedrag, indien niet in minnelijk overleg terzake overeenstemming is verkregen, wordt vastgesteld door de Grondkamer met een beroep op het Hof van Justitie.

6. Bij de vervallenverklaring in het algemeen belang van een gedeelte van het recht kan de grondhuurder de vervallenverklaring van het gehele goed vorderen, indien het verlies van de grond, hetzij een doelmatige uitoefening van het doel waarvoor het recht werd verleend, onredelijk belemmert, hetzij meer bedraagt dan een vierde van de oppervlakte van de grond.
7. Indien het recht geheel is vervallen verklaard en daarop hypotheek was gevestigd, wordt de hypotheekhouder bij voorrang in overeenstemming met de rangorde van de hypotheek, uit de van Staatswege uit te keren schadeloosstelling voldaan.
8. Indien het recht ten dele is vervallen verklaard en daarop hypotheek was gevestigd, wordt de hypotheekhouder bij voorrang en in overeenstemming met de rangorde van de hypotheek, uit de van Staatswege uit te keren schadeloosstelling voldaan tot een bedrag dat in dezelfde verhouding staat tot de gehele hypotheecaire vordering als de waarde van het vervallen verklaarde gedeelte van het recht tot die van het geheel.
9. Voor de toepassing van de voorgaande leden van dit artikel wordt met de grondhuurder gelijkgesteld degene die het vruchtgebruik heeft of het recht van gebruik en bewoning. In geval van vruchtgebruik wordt de krachtens het vijfde lid uit te keren schadeloosstelling verdeeld tussen de grondhuurder en de vruchtgebruiker naar reden van de waarde van ieders recht.

Artikel 32

1. De grondhuurder kan door de Minister met betrekking tot de grond in zijn geheel of tot een bepaald gedeelte daarvan van zijn recht vervallen worden verklaard:
 - a. indien hij de bepalingen en voorwaarden, van algemene of van bijzondere aard, aan het recht of de uitoefening

- daarvan verbonden, naar het oordeel van de Minister niet of niet naar behoren naleeft;
- b. indien hij niet ten genoegen van de Minister binnen een voor verlenging vatbare termijn van één jaar na de ingang van de grondhuurtermijn een daadwerkelijk begin heeft gemaakt met de benutting van de grond overeenkomstig het doel waarvoor het recht werd verleend, of niet gedurende de verdere loop van die termijn daadwerkelijk en op behoorlijke wijze aan de bestemming voldoet;
 - c. indien de huurvergoeding over drie achtereenvolgende jaren niet is voldaan.
2. De vervallenverklaring geschiedt bij een met redenen omklede, aan de grondhuurder, diens erfgenamen of rechtverkrijgenden, bij deurwaardersexploit betekende beschikking, waarbij, indien zij een bepaald gedeelte van de grond betreft, een kaart is gevoegd van het stuk grond, waarop de vervallenverklaring betrekking heeft.
 3. De vervallenverklaring kan niet eerder geschieden dan nadat de grondhuurder, diens erfgenamen of rechtverkrijgenden tenminste vier maanden tevoren in gebreke zijn gesteld bij een bij deurwaardersexploit betekende beschikking, waarin de feiten zijn vermeld, en de kenbaar gemaakte tekortkomingen niet ten genoegen van de Minister inmiddels zijn hersteld of opgeheven.
 4. Indien op het recht van grondhuur hypotheek of vruchtgebruik is gevestigd, worden de in het tweede en derde lid van dit artikel bedoelde exploiten mede aan de hypotheekhouders en de vruchtgebruiker betekend.
 5. De beschikking tot vervallenverklaring wordt vanwege de Staat ten spoedigste overgeschreven in de daartoe bestemde registers ten Hypotheekkantore.
 6. Met ingang van de dag van de overschrijving keert de grond vrij en onbezwaard terug tot het vrije domein.
 7. De grondhuurder of gewezen grondhuurder of diens rechtverkrijgenden zijn bij vervallenverklaring van het recht op de grond of een bepaald gedeelte daarvan hetzij het recht vervallen is krachtens dit artikel, hetzij op enigerlei andere wij-

- ze is teniet gegaan, gehouden binnen twee maanden na de dag van de terugkeer in de boezem van het domein, de grond of het betrokken gedeelte daarvan, te ontruimen en ter vrije beschikking van de Staat te stellen, waartoe zij met behulp van de sterke arm, op hun kosten, kunnen worden genoodzaakt.
8. De kosten van de in dit artikel bedoelde exploiten komen ten laste van de grondhuurder, diens erfgenamen of rechtverkrijgenden.

Artikel 33

1. De grondhuurder, wiens recht als zodanig door het verstrijken van de grondhuurtermijn zou vervallen, wordt desverlangd, wanneer en voor zover niet door de Minister, de Grondkamer gehoord, terugkeer van de grond tot het vrije Staatsdomein nodig wordt geacht, door verlenging van de duur van het recht met ten hoogste een gelijke termijn als waarvoor het oorspronkelijk verleend was en onder mogelijk nadere voorwaarden, in het genot daarvan gelaten, indien hij uiterlijk zes maanden vóór het verstrijken van de lopende grondhuurtermijn een schriftelijk verzoek van die strekking bij de Minister heeft ingediend.
2. De beschikking, waarbij het recht wordt verlengd, wordt door de zorg van de grondhuurder kosteloos overgeschreven in de daartoe bestemde registers ten hypotheekkantore.

Artikel 34

1. Bij het teniet gaan van het recht door het verstrijken van de grondhuurtermijn heeft de gewezen grondhuurder aanspraak op een schadeloosstelling van Staatswege overeenkomende met de waarde van de beterschap op het tijdstip waarop de termijn is geëindigd.
2. Onder beterschap, waarvoor schadeloosstelling wordt uitgekeerd, is niet begrepen de waarde van opstallen die zonder noemenswaardige beschadiging kunnen worden afgebroken om elders te worden opgezet.

Artikel 35

1. De grondhuurder is voor de betaling van de tijdens de duur van zijn recht verschuldigd geworden jaarlijkse huurvergoeding en van de wegens wanbetaling daarvan verschuldigde boeten, ook persoonlijk aansprakelijk, welke aansprakelijkheid blijft bestaan na overdracht, vervallenverklaring of prijsgeving van zijn recht.
2. In geval van overdracht van het recht is de nieuwe grondhuurder mede persoonlijk aansprakelijk voor de volledige betaling van de tot op het tijdstip van de overdracht aan huurvergoeding en boete verschuldigde rechten.

VIERDE AFDELING**Andere rechten die op de grond verkregen kunnen worden****Par. 1. Van het persoonlijk recht van huur**

Artikel 36

In gevallen waar, naar het oordeel van de Minister de beschikking op een verzoek domeingrond in grondhuur te verkrijgen niet binnen korte termijn is te verwachten kan de Minister beslissen dat de grond, hangende deze beslissing, voorlopig in huur aan de grondhuuraanvrager wordt afgestaan.

Artikel 37

Uitgifte van grond in huur geschiedt voor een bepaaldelijk omschreven termijn en bestemming, en onder door de Minister te stellen voorwaarden.

Artikel 38

De huurder van domeingrond heeft het vrije genot van de opstallen, werken, beplantingen en andere verbeteringen, die op of aan de grond zijn aangebracht om aan de bestemming daarvan te voldoen.

Bij opzegging, intrekking van de huur of afwijzing van het verzoek om grondhuur, heeft hij aanspraak op een vergoeding van de Staat, overeenkomende met de waarde van de beterschap op het

tijdstip der ontruiming met inachtneming van het bepaalde in art. 34 lid 2.

Artikel 39

De huurder kan de grond met de tot stand gebrachte beterschap niet aan derden afstaan, noch onderverhuren.

Artikel 40

De huur eindigt door:

- a. inwilliging of afwijzing van het verzoek domeingrond in grondhuur te verkrijgen;
- b. overlijden van de huurder;
- c. opzegging;
- d. intrekking.

Par. 2. Van het persoonlijk recht van gebruik tot wederopzegging

Artikel 41

1. Domeingrond, waaraan de Overheid een bepaalde bestemming heeft gegeven of van plan is te geven, kan gedurende de periode dat nog niet tot het verwezenlijken van deze bestemming kan worden overgegaan in gebruik worden uitgegeven.
2. Het gebruik, in het voorgaande lid bedoeld, is tot wederopzegging.

Artikel 42

Grond, die in gebruik is afgestaan, mag door de gebruiker niet aan derden worden afgestaan.

Artikel 43

De gebruiker van domeingrond heeft het vrije genot van de opstallen, werken, beplantingen en andere verbeteringen die op of aan de grond zijn aangebracht om aan de bestemming daarvan te voldoen.

Bij het beëindigen van het gebruik door de Overheid heeft hij aanspraak op een vergoeding van de Staat overeenkomende met de waarde van de verbetering van de grond op het tijdstip van de ontruiming.

VIJFDE AFDELING

Slotbepalingen

Artikel 44

Voor de richtige uitvoering van dit decreet kunnen bij of krachtens Staatsbesluit aanvullende voorschriften worden vastgesteld.

Artikel 45

De Minister is bevoegd aan rechthebbenden ten aanzien van enig recht van zakelijke of persoonlijke aard op domeingrond een ander stuk domeingrond onder eenzelfde recht in ruiling af te staan.

Ook bij ruiling geldt dat rekening dient te worden gehouden met bestaande of toekomstige nationale-regionale ontwikkelingsprogramma's, structuurplannen, voorbereidingsbesluiten en bestemmingsplannen en eventueel andere ontwikkelings- en bestemmingsplannen.

Artikel 46

Voor zover bij of krachtens dit decreet niet anders is bepaald, worden de rechten en verplichtingen van de persoonlijke rechthebbenden op domeingrond beheerst door het gemene recht in Suriname.

Artikel 47

De Minister kan zich bij de uitoefening van de hem bij dit decreet toegekende bevoegdheden doen adviseren door één of meer personen of één of meer in te stellen commissies.

Artikel 48

1. Dit decreet, dat kan worden aangehaald als „Decreet Uitgifte Domeingrond”, treedt in werking op 1 juli 1982.
2. Vanaf deze datum vervallen:
 - a. Van de „Agrarische wet” van 21 september 1936 (G.B. 1937 no. 53), geldende tekst G.B. 1953 no. 53, zoals deze luidt na wijzigingen en aanvullingen, laatstelijk bij decreet d.d. 8 december 1980 (S.B. 1980 no. 130).
 - de Eerste Afdeling;
 - de Tweede Afdeling;
 - de Derde Afdeling par. 1 de artikelen 4 t/m 10;
 - de Derde Afdeling par. 3;
 - de Vierde Afdeling.
 - b. Resolutie no. 13710 (S.B. 1980 no. 122) regelende de automatische omzetting van het huurrecht in erfpachtrecht.

Gegeven te Paramaribo, de 15de juni 1982.

L.F. RAMDAT MISIER.

Het Militair Gezag,

De Bevelhebber van het
Nationaal Leger,
D.D. BOUTERSE.

De Plv. Bevelhebber van het
Nationaal Leger,
R.D. HORB.

De Minister-President,
Minister van Algemene Zaken,
H.R. NEYHORST.

De Minister van Natuurlijke Hulpbronnen
en Energie,
E.L. TJON KIE SIM.

De Minister van Landbouw,
Veeteelt en Visserij,
J.K. SARIMAN.

De Minister van Buitenlandse Zaken,
H.H. NAARENDORP.

De Minister van Binnenlandse Zaken
en Justitie,
F.J. LEEFLANG.

De Minister van Onderwijs en Wetenschappen,
H.H. RUSLAND.

De Minister van Cultuur, Jeugd, Sport
en Voorlichting,
J. HARDJOPRAJITNO.

De Minister van Financiën en Planning,
H.R. NEYHORST.

De Minister van Volksgezondheid
en Milieubeheer,
B. SITAL.

De Minister van Arbeid en Sociale Zaken,
G.B. SANKATSING.

De Minister van Openbare Werken,
Telecommunicatie en Bouwnijverheid,
M.N. ATAPELLAH.

De Minister van Leger en Politie,
I. GRAANOOGST.

De Minister van Transport,
Handel en Industrie,
I.E. FONG POEN.

Uitgegeven te Paramaribo, de 15de juni 1982.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Justitie,
F.J. LEEFLANG.

DECREET van 15 juni 1982, houdende regelen met betrekking tot de uitgifte van domeingrond.

NOTA VAN TOELICHTING

A. Algemeen

De omwenteling van 25 februari 1980 vormt de inleiding tot het op gang brengen van een sociale revolutie die in alle sectoren van de samenleving moet doorwerken. Daar waar in de afgelopen tientallen jaren sociaal onrechtvaardige verhoudingen zijn ontstaan, uitbuiting van de ene mens door de andere en persoonlijke verrijking ten koste van de gemeenschap, dient ingegrepen te worden en wel zodanig dat de onbillijkheden uit het verleden worden rechtgetrokken.

Op het gebied van het grondbeleid, in het bijzonder van het gronduitgiftebeleid, waren de misstanden ronduit ten hemel schreiend.

Deze zijn in de Nota „Contouren van het nieuwe grondbeleid” reeds uitvoerig opgesomd en toegelicht, zodat daarop op deze plaats niet verder op behoefte te worden ingegaan.

De „Contouren” bevatten ook de beginselen van het nieuwe revolutionaire grondbeleid. Deze zijn in het Decreet Beginselen Grondbeleid gejuridificeerd en van een uitvoerige toelichting voorzien. Dit decreet vormt het basisdecreet omdat het ten grondslag ligt aan de landhervorming die nu eindelijk ter hand wordt genomen.

Essentieel bij deze landhervorming is dat voortaan gebroken wordt met het liberaal-kapitalistisch principe van particulier grondbezit in eigendom en van particulier grootgrondbezit in allodiale eigendom. Alle grond voor zover niet reeds in eigendom uitgegeven, blijft gemeenschapsbezit, d.w.z. eigendom van de Staat.

De Overheid zal de grond ter bebouwing, bewoning en bewerking ter beschikking stellen van de burgers, waarbij het principe zal gelden dat iedere Surinamer recht heeft op een stukje grond. De grond moet echter steeds benut worden: wie een hem toegewezen stukje grond niet benut zal deze weer verliezen aan de Staat. Daarnaast moet de grond onder een zodanige titel worden uitgegeven, dat — in verband met de eisen die het economisch verkeer stelt — voldoende zekerheid en duurzaamheid bij de uitgifte van gronden wordt verzekerd.

**NOTA VAN TOELICHTING
(DECREET UITGIFTE DOMEINGROND)**

Gekozen is voor de invoering van een nieuwe zakelijke titel op de grond, genaamd grondhuur.

Omdat de vraag zou kunnen worden gesteld waarom niet kan worden volstaan met handhaving van de bestaande zakelijke titels op de grond t.w. allodiale eigendom en erfelijk bezit en erfpacht, zullen in het kort het ontstaan, de ontwikkeling en de bezwaren, die aan deze beide zakelijke titels kleven, worden aangegeven.

Allodiale eigendom en erfelijk bezit vindt zijn oorsprong in het leenrecht en is hier te lande gegroeid en geworden tot een specifiek Surinaams recht met een geheel eigen karakter. Ondanks de invoering van het Burgerlijk Wetboek heeft dit recht tot op heden stand gehouden en neemt buitendien nog steeds de voornaamste plaats in onder de bestaande zakelijke rechten op onroerend goed. Het ontbeert echter een deugdelijke regeling.

Dit historisch recht heeft de strekking een behoorlijk gebruik van de afgestane domeingrond volgens de daaraan gegeven bestemming te waarborgen. De verplichtingen en beperkingen worden dientengevolge beheerst door het doel van uitgifte, doch juist hierdoor is in het verleden nimmer een eenvoudige algemene regeling tot stand gekomen.

Behalve voor plantagedoeleinden werden nl. ook gronden in allodiale eigendom uitgegeven voor het verbouwen van kostgronden, voor de houtkap, voor begraafplaatsen en kerken, voor woonerven en zelfs voor de ontginning van delfstoffen.

Het was onmogelijk voor deze verschillende uitgiften een algemeen geldige maatstaf voor het verplicht grondgebruik aan te leggen. Er zijn daardoor min of meer uiteenlopende vormen van allodiale eigendom ontstaan met eigen bijzondere bepalingen, welke veelal ook nog een eigen ontwikkeling doormaakten. Bovendien bleek het in de meeste gevallen ondoenlijk om een vast criterium aan te geven voor „behoorlijk” grondgebruik. De Overheid heeft zich daarom op den duur beholpen door in de grondbrief — de titel van aankomst — in ieder geval de meest dienstig geachte voorwaarden en bepalingen op te nemen.

Tenslotte werd in 1820 bij Koninklijk Besluit (G.B. 1821 no. 7) een korte uitgifteregeling vastgesteld, benevens een modelgrondbrief voor de afstand van grond ten behoeve van landbouwdoeleinden — de economisch meest belangrijke uitgiftelvorm — waarin de gebruikelijke voorwaarden waren gecodificeerd. Ook aan dit model, dat eerst in 1910 werd ingetrokken (G.B. 1910 no. 14), heeft men niet altijd de hand kunnen houden, aangezien de omstandigheden bij gronduitgifte van geval tot geval verschilden.

De emancipatie en de zich wijzigende rechtsopvattingen maakten bovendien een voortdurende aanpassing van de inhoud van de grondbrieven noodzakelijk. De grondbrieven voor landbouwgronden zijn dan ook geenszins eenvormig en vertonen grotere en kleinere afwijkingen al naar gelang tijd, plaats en uitgestrektheid, doch altijd is hetzelfde principe herkenbaar gebleven. Een behoorlijke cultivatie van de afgestane grond was en is niet alleen in het belang van de planter zelf, maar tevens voor de gemeenschap als geheel. Om zich hiervan te verzekeren heeft de Overheid de grond nimmer geheel van zich vervreemd, waardoor de blote eigendom van grond, uitgegeven in allodiale eigendom en erfelijk bezit, steeds bij het land is gebleven.

Doordat de grondbrieven op zichzelf geen voldoende maatstaf voor de omvang en de inhoud van de allodiale eigendom vormden en bovendien dikwijls uiteenliepen, werd het, wegens het ontbreken van een behoorlijke wettelijke regeling, reeds in de vorige eeuw hoe langer, hoe moeilijker een vaste gedragslijn te volgen. Daarbij komt nog, dat zeer veel grondbrieven in de loop der jaren zijn verbrand of op andere wijze verloren gegaan, terwijl in tal van gevallen niet meer is op te sporen welke grondbrieven bij welke gronden behoren. Dit heeft tenslotte geleid tot de uitgifte van zgn. bewijzen van allodiale eigendom met een zeer summiere inhoud, welke weinig anders behelzen dan een aanduiding van het goed.

Toen in 1869 de nieuwe wetgeving naar Nederlands model in Suriname werd ingevoerd, werd het bestaande uitgiftestelsel niet veranderd. Toch was de allodiale eigendom een gebruiksrecht, dat in het geheel niet paste in het nieuwe gesloten zakenrechtelijk systeem van het Burgerlijk Wetboek, welke dit recht in het geheel niet noemde. Dit Burgerlijk Wetboek bracht eindelijk een uitvoerige regeling voor grondeigendom, welke bij gebreke van een eigen regeling, toepassing vond op allodiale eigendom, voor zover, de bepalingen althans in overeenstemming waren te brengen met de beperkte aard van dit Surinaams eigendomsbegrip. Hierdoor heeft de allodiale eigendom een enigszins tweeslachtig karakter gekregen: enerzijds is het een eeuwigdurend, beperkt zakelijk genotsrecht op domeingrond, dat beheerst wordt door oud-Surinaams recht en anderzijds volgt het de regels van moderne westerse volle eigendom.

Doordat een vaste grens nooit is getrokken, ontstaan in de praktijk talrijke problemen.

Het behoeft geen nader betoog, dat het ontbreken van een nauwkeurig omgrensde algemene regeling weinig bevorderlijk is voor de rechtszekerheid en het instituut allodiale eigendom en erfelijk bezit te onbepaald maakt voor het hedendaags rechtsverkeer.

Daarom zal bij de uitgifte van gronden niet langer meer van deze titel worden gebruik gemaakt. De positieve elementen van dit recht, die erop gericht zijn een zo doelmatig mogelijk gebruik van de grond te verzekeren (omdat het niet voldoen aan de cultuurplicht de grond weer terug kan brengen in de boezem van het vrije domein) worden voortaan opgenomen in de nieuwe zakelijke titel grondhuur.

Voorzover gronden onder de titel van allodiale eigendom en erfelijk bezit zijn uitgegeven, is de mogelijkheid geopend deze te converteren in de nieuwe titel grondhuur. Deze omzetting — indien het binnen vijf jaren na het van kracht worden van dit decreet gebeurt — zal kosteloos geschieden.

Er is van afgezien deze conversie verplicht te stellen, omdat door reeds getroffen en nog nader te treffen maatregelen geen economische verschillen aanwezig zullen zijn tussen gronden die in allodiale eigendom en erfelijk bezit, in erfpacht of in grondhuur zullen zijn uitgegeven.

Wat betreft het erfpachtrecht, het is niet precies bekend wanneer dit recht in Suriname zijn intrede heeft gedaan. Uit de 17e eeuw is er maar één erfpachtbrief bekend, uitgegeven door Gouverneur Van Scharphuysen (10 augustus 1690). Aangezien Van Scharphuyzen ook de geestelijke vader is van de term allodiale eigendom en erfelijk bezit in Suriname moet de conclusie getrokken worden dat hij in ieder geval onderscheid maakte tussen allodiale eigendom en erfpacht. Met de invoering van het Burgerlijk Wetboek werden de bepalingen uit het Nederlands Burgerlijk Wetboek met betrekking tot erfpacht — op het artikel 769 na — letterlijk overgenomen. Het erfpachtrecht kreeg toen reeds een definitieve wettelijke omschrijving.

Door de tegenzin die er bestond tegen het erfpachtrecht, zijn gedurende zeer lange tijd geen gronden onder deze titel uitgegeven. Gedurende de eerste 40 jaren na de invoering van het Burgerlijk Wetboek is slechts éénmaal domeingrond in erfpacht afgegaan.

In 1910 (G.B. 1910 no. 13) vond wijziging van het K.B. van 1820 plaats en werd bepaald dat de uitgifte van domeingrond behalve in allodiale eigendom ook in erfpacht kon geschieden. Dit besluit bracht een min of meer volledige ommekeer in het tot dusver gevolgde stelsel van gronduitgifte. Erfpacht, en niet meer allodiale eigendom en erfelijk bezit, werd nu de algemene vorm van afstand van domeingrond onder een zakelijke titel, meer speciaal wanneer het de grote landbouw betrof.

De overwinning van het erfpachtrecht op het recht van allodiale eigendom en erfelijk bezit, bereikte in 1937 een hoogtepunt met de afkondiging van de Agrarische verordening (G.B. 1937 no. 53) door Gouverneur Kielstra. Als oud-indisch ambtenaar was Gouverneur Kielstra goed bekend met het erfpachtrecht, omdat dit de meest voorkomende titel was waaronder in Nederlands-Indië grond werd uitgegeven. De titel werd daar een groot succes. Het succes van dit recht was gelegen in het feit dat de grond voor zeer lange tijd — als regel 75 jaren — tegen een vaste canon werd afgestaan en had bovendien het belangrijke voordeel dat het land, d.w.z. de gemeenschap, te zijner tijd zou kunnen profiteren van de waardeverhoging van de grond.

In de Agrarische verordening bepaalde Kielstra danook dat domeingrond als regel in erfpacht zou worden uitgegeven. Erfpacht vormt daardoor tegenwoordig praktisch de enige zakelijke titel waaronder domeingrond wordt afgestaan. Nog steeds in zeer bijzondere gevallen wordt domeingrond nog in allodiale eigendom en erfelijk bezit uitgegeven, o.a. in gebieden waar reeds gronden onder deze titel zijn uitgegeven.

De populariteit van het erfpachtrecht is niet zonder ernstige gevolgen voor dit recht gebleven.

Alle wantoestanden met betrekking tot de grond — van speculatie tot en met het veranderen van de bestemming van de grond — vonden grotendeels plaats op gronden die in erfpacht zijn uitgegeven. Het recht is hierdoor te belast geworden om nog langer dienst te kunnen doen in een gronduitgiftebeleid, dat volledig wil breken met het oude en op zo geheel andere beginselen is gebaseerd.

Wanneer zulke wantoestanden met de grond als wij hebben gekend zich hebben kunnen ontwikkelen, dan moet de aard van het recht dat op de grond rust, daardoor min of meer de oorzaak zijn respectievelijk daartoe aanleiding hebben gegeven.

Niemand zal echter kunnen ontkennen dat ook het erfpachtrecht — naast zijn schaduwzijden — nuttige functies heeft gehad en belangrijke bijdragen heeft geleverd bij het economisch benutten van de grond.

Daarom worden de positieve elementen van het erfpachtrecht niet genegeerd — ze zijn opgenomen in de nieuwe zakelijke titel van grondhuur.

Deze nieuwe zakelijke titel vermijdt dus de nadelen die verbonden zijn aan allodiale eigendom en erfelijk bezit en erfpacht, terwijl het, wat in beide rechten als positief moet worden aangemerkt, in zich opneemt.

Het recht van grondhuur is een zakelijk recht om het vrije genot te hebben van een perceel, domeingrond, mits daarvan gebruik gemaakt wordt volgens de daaraan bij de uitgifte gegeven bestemming en gestelde voorwaarden. Onder bedoelde voorwaarden is mede begrepen de betaling aan de Staat van een jaarlijkse vergoeding in geld als tegenprestatie. De duur van het recht wordt vastgesteld op tenminste 15 en ten hoogste 40 jaar met de mogelijkheid van verlenging.

Aan de grondhuurder komt de zgn. „beterschap” toe, waaronder wordt verstaan de waarde waarmede de grond door diens investeringen in kapitaal en arbeid na de uitgifte is vermeerderd. Hiertoe wordt dus niet alleen de waarde van de tot stand gebrachte gebouwen, werken, beplantingen en andere opstallen gerekend, maar ook de waarde van de grondverbetering door openkappen en bouwrijp maken, de aanleg van wegen en kanalen, dijken en sloten, alsmede het nivelleren of ophogen van de grond e.d. Deze beterschap fluctueert en hangt af van de relevantie daarvan en de staat van onderhoud op elk gegeven tijdstip. De beterschap is derhalve aan de ene kant meer en aan de andere kant minder dan de bevoegdheden terzake krachtens een recht van opstal. Meer, omdat de beterschap niet alleen tot de opstallen is beperkt en minder, omdat de grondhuurder geen eigenaar van die opstallen wordt, maar slechts eigenaar van een waarde in geld, die hem vanwege de Staat wordt vergoed in geval hem het recht van grondhuur buiten zijn schuld wordt ontnomen of niet wordt verlengd.

De beterschap is vrij verhandelbaar doch, aangezien het accessoir is aan de grondhuur, dus de grondhuur volgt, wordt die beterschap eerst geleverd bij de overschrijving van de transportakte in de openbare registers.

De rechtverkrijgenden treden in dezelfde rechten en hebben dezelfde verplichtingen als hun rechtsvoorgangers.

Aangezien grondhuur een zakelijk recht is kunnen hierop beperktere zakelijke rechten worden gevestigd voor de duur van het recht. Zo is dit recht vatbaar voor bezit, kan met hypotheek worden bezwaard en kan daarop vruchtgebruik of een erfdiensbaarheid worden gevestigd.

Artikel 1

Lid 1 van dit artikel spreekt voor zichzelf. De openbaarmaking als bedoeld in lid II, punt 3 is voor een goede uitoefening van het toegekende recht op domeingrond een vereiste.

Het bepaalde in punt 5 laat onverlet dat een persoon op andere wijze — b.v. door middel van koop — meerdere stukken domeingrond voor bebouwing en bewoning verwerft. Wanneer het gaat om een aanvraag voor grond ter bebouwing en bewoning zal voorrang worden gegeven aan degenen die nog geen perceel hebben voor bebouwing en bewoning.

De beperking in dit punt vermeld, geldt niet ten aanzien van domeingrond, die anders dan voor bebouwing en bewoning kan worden aangewend.

Artikelen 2 en 3

Artikel 2 kent het recht — ten opzichte van de Overheid geldend te maken — op domeingrond aan natuurlijke of rechtspersonen, die de Surinaamse nationaliteit bezitten en woonachtig of gevestigd zijn in Suriname.

Aan alle andere personen kan een recht op domeingrond worden toegekend, doch niet dan nadat de Raad van Ministers terzake een beslissing heeft genomen. Deze personen hebben als het ware geen recht op domeingrond, doch aan hen wordt een gunst bewezen.

Artikel 4

De bedoeling van dit artikel is om te voorkomen dat de uitvoering van allerlei procedures door onbereikbaarheid of onvindbaarheid van degene, aan wie domeingrond is toegewezen, vertraging oploopt of zelfs helemaal niet kan worden geëffectueerd.

Artikel 5

Waar bij de toekenning van het recht op domeingrond steeds is uitgegaan van bepaalde voorwaarden waaraan de aanvrager moet voldoen, spreekt het vanzelf dat indien niet langer aan deze voorwaarden wordt voldaan, ook de toegekende rechten op domeingrond komen te vervallen.

Het indienen van een verzoek tot behoud van het verkregen recht schorst de vervallenverklaring van rechtswege, totdat op het verzoek zal zijn beslist.

Artikelen 6 en 7

In deze beide artikelen is ernaar gestreefd om — in overeenstemming met de „Contouren van het nieuwe grondbeleid” blz. 28 — de aanvraag van domeingrond zo laagdrempelig mogelijk te doen zijn. Dit is de zin van het splitsen van de aanvragen in specifieke en algemene aanvragen en het geheel vormvrij maken van beide categorieën van aanvragen.

Bij de algemene aanvragen, waarin slechts de wens behoeft te worden kenbaar gemaakt op een stukje grond voor een bepaalde bestemming en door — uiteraard — een identificeerbaar persoon, zal de Dienst der Domeinen in gezamenlijk overleg met de aanvrager de aanvraag zodanig moeten concretiseren, dat zij verder als een specifieke aanvraag in behandeling kan worden genomen.

Waar de burger nu een recht verwerft op domeingrond en grondtoewijzing niet langer als een gunst kan worden beschouwd, die de Overheid de burger bewijst, heeft de burger er recht op te weten binnen welke termijn zijn aanvraag mogelijk zal worden gehonoreerd. In gevallen van on- of minvermogen kan de landmetersbijstand, bedoeld in art. 6 lid 3 kosteloos geschieden. De bedoeling van de bepaling van artikel 6 lid 4 dient mede om te bevorderen dat de betreffende ambtelijke diensten, die met de afhandeling van het verzoek zijn belast, regelmatig de voortgang van de werkzaamheden in het oog houden, zodat het niet meer kan voorkomen dat het maanden en soms zelfs jaren duurt voordat op een verzoek op domeingrond een beslissing wordt genomen.

Het bepaalde in het vijfde lid van artikel 6 heeft de bedoeling productie in coöperatief verband te stimuleren door de aanvraag met voorrang te behandelen.

Artikelen 8 en 9

Alhoewel de bevoegdheid om over domeingrond te beschikken in artikel 1 lid II.1 is toegekend aan de Minister van Natuurlijke Hulpbronnen en Energie zal hij, alvorens een beslissing te nemen, het advies moeten inwinnen van zijn collega's van andere departementen als de bestemming die aan de grond zal worden gegeven hun werkterrein regardeert. Het gaat hier in alle gevallen om verplichte voorradvisering. Ook wordt het wenselijk geacht dat de Districts-Commissaris van advies dient, indien het aangevraagde stukje grond binnen zijn ambtsgebied gelegen is.

Artikel 10

Dit artikel, dat bepalingen bevat die nu reeds in acht worden genomen, spreekt voor zichzelf.

Artikelen 11 t/m 13

Deze artikelen regelen de wijze waarop het toegekende zake-lijk recht van grondhuur in de openbare registers ten Hypotheekkantore moet worden overgeschreven.

De overschrijving zal door de zorg van degene aan wie de titel wordt toegekend, tot stand moeten worden gebracht en niet, zoals bij erfpacht het geval is (was), door de zorg van de directeur van Natuurlijke Hulpbronnen en Energie. Was het dus onder de Agrarische Wet mogelijk dat nalatigheid van de Directeur van Natuurlijke Hulpbronnen en Energie kon leiden tot verlies van rechten (hetgeen onbillijk is), thans kan alleen nalatigheid van betrokkene zelf er de oorzaak van zijn dat hij zijn rechten ver-speelt.

Artikelen 14 en 15

Deze artikelen definiëren het karakter van het grondhuurrecht en geven aan wat mede onder dit recht moet worden begrepen.

Doordat de beterschap vrij verhandelbaar is, is het mogelijk dat iemand de beterschap op de grond eerst verwerft en pas op een later tijdstip de grond in grondhuur. Het is mogelijk dat in die tussenliggende periode de beterschap, al dan niet door toedoen van die persoon, in waarde stijgt.

Het komt billijk voor dat in zulke gevallen de waardeestijging van de beterschap toevalt aan degene die de grond in grondhuur verwerft, nadat hij eerst reeds de beterschap of heeft verworven of tot stand gebracht (art. 15 lid 2).

Artikel 16

Deze bepalingen beogen nieuwe boedelvorming tegen te gaan. Het spreekt vanzelf dat de deelgerechtigde op wie de titel van grondhuur overgaat op grond van de erfrechtelijke bepalingen van ons Burgerlijk Wetboek, gehouden is de overige erfgenamen het hun toekomende te vergoeden.

Artikel 17

Dit artikel stelt de rechtverkrijgende op de titel van grondhuur die niet aan de nationaliteits- en/of de woonplaats vereiste, zoals bepaald in de artikelen 3 en 5, voldoet in de gelegenheid om binnen een jaar aan de beide vereisten te voldoen. Laat men dit achterwege dan treedt artikel 5 in werking.

Artikel 18

De delfstoffen behoren tot het domein en hierover vermag de grondhuurder dan ook niet te beschikken. Af- en uitgravingen van schelpen, grind, zand, klei of andere soortgelijke grondspeciën staan hem echter vrij voor zover deze voor eigen gebruik op de desbetreffende grond worden gebruikt.

Artikel 19

Het recht van grondhuur is in beginsel ondeelbaar en de bestemming ervan kan niet worden gewijzigd, tenzij van Staatswege uitdrukkelijk toestemming voor een verdeling of voor verandering van bestemming wordt gegeven. In deze gevallen kunnen tussentijdse nadere voorwaarden worden gesteld en kan een hogere grondhuurvergoeding worden bepaald.

Artikel 20

De houtopstanden op het perceel behoren de grondhuurder toe, tenzij dit bij de verlening van het recht is uitgesloten. Worden

echter het hout en de bosproducten voor ander dan eigen gebruik geëxploiteerd, dan is de exploitatie daarvan onderhevig aan de gebruikelijke heffingen en bepalingen voor een zodanige exploitatie op domeingrond. Slechts van het concessierecht is de grondhuurder dan vrijgesteld.

Artikel 21

Met de instandhouding van de grensafbakening is de grondhuurder belast. Eventueel herstel vanwege slecht onderhoud kan zo nodig van Staatswege op zijn kosten worden verricht.

Artikelen 22, 23 en 24

Hierbij wordt de zgn. „Communicatieplicht” van de grondgebruiker op domeingrond geregeld, een van ouds bestaande publieke last die van groot nut is gebleken en nog steeds bij vrijwel alle uitgften van domeingrond onder een persoonlijke of beperkt zakelijke titel wordt opgelegd. Het betreft hier niet zozeer meer een plicht als wel een dulden of gedogen van vrije doorgang over bestaande wegen en vaarwateren door of langs gronden buiten de wooncentra. Eigen wegen kunnen bovendien voor beperkt openbaar verkeer (voetgangers en fietsen) worden aangewezen. Dergelijke wegen kunnen zelfs van Staatswege tot algemene openbare weg worden verklaard, in welk geval de Staat het onderhoud overneemt.

Voorts wordt de vrije beschikbaarstelling van grond voor de van Staatswege aan te leggen openbare wegen en kanalen hier geregeld.

Artikel 25

De rechten en verplichtingen van de grondhuurder worden behalve door de algemeen geldende wettelijke bepalingen beheerst door de bijzondere voorwaarden bij de uitgifte gesteld. Deze bijzondere bepalingen gelden voor de duur van het recht en kunnen eerst bij verlenging (artikel 35) worden gewijzigd of aangevuld. Slechts bij verdeling of bij verandering van bestemming met toestemming (artikel 19) kunnen tussentijds nadere voorwaarden worden opgelegd.

Artikel 26

In dit artikel worden de wijzen van verkrijging van het recht van grondhuur opgesomd.

Artikel 27

Voor de afstand van de domeingrond in grondhuur kan door de Staat een vergoeding worden gevorderd en wordt een bijdrage in de kosten gepaard gaande met het ontsluiten, bouwrijp en eventueel plantklaar maken die van Staatswege zijn gemaakt ter verbetering van het woonklimaat en de benutting van het perceel aan de Staat vergoed.

Artikel 28

Overdracht van de grondhuur kan slechts geschieden met toestemming van de Overheid. Deze toestemming kan afhankelijk worden gesteld van bepaalde voorwaarden en van een vergoeding naar reden van de sedert de vestiging of de laatste overdracht plaats gehad hebbende waardeinstijging van de kale grond.

Geen toestemming voor overdracht wordt verleend in geval er nog geen twee jaar zijn verlopen sinds de vestiging van het recht of indien niet ten volle aan alle gestelde verplichtingen is voldaan. De termijn van twee jaar staat in verband met het voorkomen van grondspeculatie. Hierdoor worden immers winsten door een verkoop van het recht zonder voldoende eigen investeringen uitgesloten.

Toestemming tot overdracht is bij de executie van het recht niet vereist. Het goed blijft daardoor een effectief verhaalsobject voor de credietverschaffer.

Artikel 29

De wijzen waarop grondhuur teniet gaat worden hierbij aangegeven.

Artikel 30

Voor de gehele of gedeeltelijke prijsgeving van het recht is evenzeer Ministeriële toestemming vereist. Dit staat in verband met eventueel nog te vorderen administratieve vergoedingen en de

mogelijkheid van al of niet opzettelijke benadeling van derden-belanghebbenden, met name hypotheekhouders en vruchtgebruikers. Bij gedeeltelijke prijsgeving zou de ruimtelijke ordening kunnen worden verstoord of zouden ondoelmatige grondstukken kunnen ontstaan.

Artikel 31

Indien tijdens de duur van het recht de gehele of gedeeltelijke terugkeer van de grond in de boezem van het domein nodig wordt geacht voor de openbare dienst of voor enig ander doel van algemeen belang kan het recht van Staatswege geheel of voor het betreffende gedeelte vervallen worden verklaard. De grondhuurder heeft in dit geval recht op volledige schadevergoeding voor het verlies, waaronder begrepen de beterschap. Indien bij gedeeltelijke vervallenverklaring het overblijvende stuk grond de doelmatige uitoefening van de bestemming belemmert of meer bedraagt dan een kwart van de oppervlakte van het perceel, kan de grondhuurder de vervallenverklaring van het gehele goed vorderen.

De hypotheekhouder en de vruchtgebruiker hebben verhaal op de uit te keren schadeloosstelling.

Artikel 32

In dit artikel wordt een regeling gegeven voor de gehele of gedeeltelijke vervallenverklaring van de grond als sanctie op het niet nakomen van verplichtingen. De procedure vangt aan met een in-gebreke-stelling waarbij een redelijke termijn van tenminste 4 maanden wordt gegund om de tekortkomingen alsnog op te heffen. Wordt hieraan niet tijdig gevolg gegeven dan volgt vervallenverklaring en tenslotte overschrijving van de betreffende beschikking in de registers ten Hypotheekkantore, waarmede de grond uiteindelijk in de boezem van het domein is teruggekeerd. Binnen twee maanden zal de grond dan ter vrije beschikking van de Staat moeten worden gesteld, waartoe de gewezen grondhuurder desnoods met behulp van de sterke arm op eigen kosten kan worden genoodzaakt. Geen schadeloosstelling wordt in dit geval gegeven voor de beterschap of anderszins.

De in-gebreke-stelling wordt mede betekend aan de hypotheekhouder en de vruchtgebruiker, die op dat moment nog in de gelegenheid zijn om hun belangen veilig te stellen. Bij onverwijld

executie van de hypotheekhouder is het goed nog van waarde, aanzien de koper op de veiling immers nog de gelegenheid heeft de geconstateerde tekortkomingen tijdig op te heffen.

Artikelen 33 en 34

Na afloop van de grondhuurtermijn vervalt het recht, tenzij van Staatswege terugkeer van de grond tot het vrije domein niet noodzakelijk wordt geacht en de grondhuurder tenminste 6 maanden vóór het verstrijken van de termijn een schriftelijk verzoek om verlenging heeft ingediend. Bij verlenging worden eventuele nadere voorwaarden gesteld en wordt het recht opnieuw gevestigd.

Wordt niet verlengd dan heeft de gewezen grondhuurder aanspraak op een schadeloosstelling overeenkomende met de waarde van de beterschap op het tijdstip waarop de termijn is geëindigd. Hierin is niet begrepen de waarde van opstallen die zonder grote kosten kunnen worden afgebroken om elders te worden opgezet.

Behalve in het onderhavige geval en bij verval op grond van redenen van algemeen belang wordt bij de terugkeer van de grond in de boezem van het domein geen compensatie voor de beterschap gegeven. Het ligt echter in de rede dat ook in de overige gevallen van teniet gaan van het recht aan de voormalige grondhuurder of diens rechtverkrijgenden gelegenheid wordt gegeven de te verplaatsen opstallen weg te nemen en de te velde staande oogst tot zich te nemen.

Artikel 35

De grondhuurder is voor de betaling van de uit zijn recht voortvloeiende vergoedingen en boeten ook persoonlijk aansprakelijk, welke aansprakelijkheid blijft bestaan na overdracht of na het teniet gaan van zijn recht. De rechtsopvolger onder bijzondere titel is bovendien mede aansprakelijk voor de nog verschuldigde rechten van zijn rechtsvoorganger.

Artikelen 36 t/m 40

Deze artikelen regelen het persoonlijk recht van huur.

Dit huurrecht verschilt van het huurrecht van de Agrarische Wet omdat het in deze artikelen niet om een zelfstandig, doch om een transitoir recht gaat: nl. om een recht dat in afwachting van

de toekenning van het recht van grondhuur kan worden toegekend. Dit recht kan dus thans alleen worden toegekend aan een belanghebbende, die een verzoek om grond in grondhuur te mogen verkrijgen heeft ingediend, hetzij op verzoek van deze aanvrager, hetzij ambtshalve.

Het recht wordt als regel voor onbepaalde tijd toegekend en eindigt op één van de wijzen als in artikel 40 is aangegeven.

Artikelen 41 t/m 43

Ook het persoonlijk recht van gebruik tot wederopzegging heeft een ander karakter dan gebruik onder de Agrarische wet. De gebruiker-nieuwe-stijl weet bij voorbaat dat zijn recht tot een eind zal komen zodra de Overheid in staat zal zijn de in gebruik afgestane grond te kunnen aanwenden overeenkomstig de bestemming.

Slotbepalingen

Artikelen 44 t/m 47

Deze artikelen spreken voor zichzelf.

Artikel 48

Dit artikel spreekt voor zichzelf.

De Minister van Natuurlijke Hulpbronnen en Energie,
E.L. TJON KIE SIM.