

DIVERSE TITELS VAN GROND

Vele mensen kennen het verschil tussen de diverse titels van grond in Suriname niet. Vaak denkt men dat men eigenaar wordt van het stukje grond dat door de Staat aan hun in grondhuur of erfpacht is afgestaan. Men begrijpt niet dat zij slechts de titelgerechtigde is van het recht van grondhuur of erfpacht op het stuk perceel. In het navolgende zal ik trachten een kort overzicht van de diverse titels op de grond in Suriname te geven.

Ons land kent een gevarieerd systeem van titels op de grond, dat ver teruggaat in het verleden. Deze titels op de grond zijn bovendien onder zeer verschillende omstandigheden uitgegeven. De gronden kunnen, wat hun titels betreft en de omstandigheden waaronder ze zijn uitgegeven, ruwweg als volgt worden onderscheiden:

1. Gronden, die in eigendom krachtens het Burgerlijk Wetboek (BW) zijn uitgegeven;
2. Gronden, die in Allodiale Eigendom en Erfelijk bezit zijn uitgegeven;
3. Gronden, die in erfpacht volgens het Burgerlijk Wetboek zijn uitgegeven;
4. Gronden, die in erfpacht volgens de Agrarische Wet (G.B. 1937 no 53) zijn uitgegeven;
5. Gronden, die in huur/gebruik tot wederopzegging zijn uitgegeven conform de Agrarische Wet;
6. Gronden, die in huur/gebruik tot wederopzegging zijn uitgegeven conform de Landhervormingswetgeving van 1982;
7. Gronden, die in grondhuur zijn uitgegeven;

De punten 1, 2, 3, 4 en 7 zijn zakelijke rechten en punt 5 en 6 zijn persoonlijke rechten. Sedert 1 juli 1982 wordt alleen Domeingrond onder het zakelijke titel van Grondhuur uitgegeven. Artikel 1 lid 1 van het Decreet Beginselen Grondbeleid (SB 1982 no 10) geeft het Domeinbeginsel aan namelijk: "Alle grond, waarop niet door anderen recht van eigendom wordt bewezen, is domein van de Staat". Voorwat betreft gronden die vóór 1 juli 1982 zijn uitgegeven geldt dat ze hun oude titels blijven behouden. Indien de titel voor een bepaalde periode is verstrekt (bijvoorbeeld erfpacht) dan geldt de regeling dat bij het verstrijken van de duur van de titel, deze vervalt, waardoor de grond terugkeert tot het vrije domein van de Staat. Er is echter een mogelijkheid

om het recht, voordat het verval, te “converteren” (omzetten) in grondhuur. Het stukje grond wordt dan opnieuw uitgegeven, maar dan onder de zakelijke titel “Grondhuur”¹.

DOMEINGROND

Krachtens artikel 576 BW behoren gronderven en andere onroerende zaken, die onbeheerd zijn en geen eigenaar hebben, gelijk mede de zaken van degene, die zonder erfgenaam overleden is of wiens erfenis is verlaten, aan de staat Suriname. Dit artikel geeft aan dat onroerende zaken in Suriname altijd een eigenaar hebben. Alle onroerende zaken, die geen particuliere eigenaar hebben, hebben de Staat Suriname als eigenaar.

In artikel 1 lid 1 van het Domeindecreet (SB 1982 no. 125) is het domeinbeginsel verwoord. Dit beginsel houdt in dat alle grond waarop anderen niet het recht van eigendom kunnen bewijzen, staatseigendom zijn.

In grote lijnen, komen de twee voornoemde artikelen overeen, echter zit het verschil in de bewijslast. In geval van artikel 576 BW zal de Staat moeten bewijzen dat niemand anders eigenaar is, terwijl in geval van het domeinbeginsel er een omkering van de bewijslast plaatsvindt. De Staat hoeft slechts te verklaren dat een stuk grond domeingrond is, waarna de burger, die beweert een beter recht te hebben, zal moeten bewijzen dat hij dit beter recht daadwerkelijk daarop heeft.

Domeingrond is grond die eigendom is van de Staat.

Eigendom van de grond houdt in de eigendom van de bovengrond en de zich daaronder bevindende aardlagen².

EIGENDOM

Is een absoluut, meest omvattend recht op een zaak³. Eigendom is het recht om van een zaak het vrij genot te hebben en daarover op de volstreekte wijze te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt, strijdende tegen de wetten, daargesteld door zodanige macht, die daartoe, volgens de Wet Staatsinrichting van Suriname, de bevoegdheid heeft, en mits men aan de rechten van ander geen hinder toebrengt; alles behoudens de onteigening ten algemene nutte tegen voorafgaande schadeloosstelling, ingevolge de Wet op de Staatinrichting van Suriname⁴. Kortom: Eigendom als grondrecht biedt de burger waarborgen dat hij door de overheid niet zonder rechterlijke tussenkomst van zijn eigendom kan worden beroofd. Eigendom zowel van de gemeenschap als van het individu, vervult een maatschappelijke functie. Een ieder heeft het

¹ Nota van toelichting, Decreet Beginselen Grondbeleid, SB 1982 no. 10 , pag. 13.

² Asser Beekhuis 1996, pag. 83

³ Juridisch woordenboek, Fockema Andrea's , 13e druk.

⁴ Artikel 625, het Surinaams Burgerlijk Wetboek

recht op ongestoord genot van zijn eigendom behoudens de beperkingen die uit het recht voortvloeien. Onteigening kan alleen geschieden in het algemeen belang, volgens de regels bij wet te stellen en tegen vooraf verzekerde schadeloosstelling⁵. Degene die beweert enig recht op een anders zaak te hebben, moet dat recht bewijzen⁶. Eigendom van zaken kan op geen andere wijze worden verkregen dan door toeëigening, door natrekking, door verjaring, door wettelijke of testamentaire erfopvolging, en door opdracht of levering tengevolge van een rechtstitel van eigendomsovergang, afkomstig van degene, die gerechtigd was over de eigendom te beschikken⁷. In Suriname zijn er een zeer beperkt aantal gronden die in eigendom zijn uitgegeven. Met de wijziging van de L-Decreten (S.B. 2003 No. 7 en no. 8) is het thans mogelijk om het recht van erfpacht en het recht van grondhuur te converteren in eigendom. Om hiervoor in aanmerking te komen dient belanghebbende aan bepaalde voorwaarden te voldoen die in de wet zijn opgenomen.

Allodiale eigendom en erfelijk bezit

De titel Allodiale Eigendom en Erfelijk bezit vindt zijn oorsprong in het leenrecht en is hier ten 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 het buitendien nog steeds de voornaamste plaats in onder de bestaande zakelijke rechten op onroerend goed. Een deugdelijke regeling hieromtrent is er echter niet.

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 modelbrief voor de afstand ten behoeve van landbouwdoeleinden – de economisch meest belangrijke uitgiftevorm – waarin de gebruikelijke voorwaarden waren

⁵ Artikel 34 Grondwet van Suriname.

⁶ Artikel 627, het Surinaams Burgerlijk Wetboek

⁷ Artikel 639, het Surinaams Burgerlijk Wetboek

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 gewijzigde 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 behoorlijk 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, steeds 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 Burgelijk 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 tweeslachtige 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.

In de praktijk wordt echter allodiale eigendom en erfelijk bezit in het Surinaams rechtstverkeer behandeld als het recht van (volle) eigendom⁸.

Erfpacht

⁸ Memorie van toelichting "Decreet Uitgifte Domeingrond" (S.B. 1982 no. 11)

Het is niet bekend wanneer dit recht in Suriname zijn intrede heeft gedaan. Uit de 17^e eeuw is er maar een erfpachtbrief bekend, uitgegeven door Gouverneur Van Scharphuyzen (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 erfpahtsrecht kreeg toen reeds een definitieve wettelijke omschrijving.

Door 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 eenmaal domeingrond in erfpacht afgestaan.

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 afstaan van domeingrond onder een zakelijk 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 erfpahtsrecht, omdat dit de meest voorkomend titel was waaronder in Nederlands-Indië grond werd uitgegeven. In de Agrarische verordening bepaalde Kielstra dan ook 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 uitgegeven⁹.

Kortom:

In 1836 heeft de Staat geprobeerd ordening te brengen in de uitgifte van gronden. Voor 1836 was er sprake van diversificatie van Grondbrieven. Gronden werden vanaf 1836 niet meer in allodiaal eigendom, maar in erfpacht, huur of gebruik uitgegeven door de Staat. Het erfpahtsrecht volgens de Agrarische Wet kan alleen door de Staat worden gevestigd op domeinland. Aangezien het recht van erfpacht voor ten hoogste 75 jaar werd verleend, heeft dit tot gevolg dat de laatste erfpachten in het jaar 2057 zullen vervallen. De Staat biedt de mogelijkheid om het erfpahtsrecht voordat het vervalt om te zetten in grondhuur (conversie). De regels van het BW werken aanvullend op die van de Agrarisch Wet. Waar de Agrarische Wet niet in voorziet, wordt teruggevallen op het BW.

⁹ Memorie van toelichting “Decreet Uitgifte Domeingrond” (S.B. 1982 No. 11)

Grondhuur

Sedert 1982 wordt er geen Domeingrond onder een andere zakelijke titel (zoals erfpacht of eigendom) dan grondhuur uitgegeven. Het grondhuurrecht is een zakelijk recht om het vrije genot van een stuk domeingrond te hebben, onder verplichting deze grond te benutten overeenkomstig door de Staat daaraan bij de uitgifte gegeven bestemming en bepalingen. Dit recht wordt voor tenminste 10 en ten hoogste 40 jaren uitgegeven. Men dient 6 maanden voordat het recht vervalt een verlenging van het grondhuurrecht aan te vragen anders vervalt het grondhuurrecht van rechtswege. Dit recht kan ook vervallen worden verklaard indien men de voorwaarden zoals gesteld in de toewijzingsbeschikking niet nakomt.

Het stukje grond keert dan vrij en onbezwaard terug in de boezem van de Staat.

KORTOM:

Het verschil tussen domeingrond en eigendom is dat bij domeingrond het stuk grond eigendom is van de Staat. Bij uitgifte in erfpacht en grondhuur blijft het stuk grond in eigendom van de Staat. Het erfpachtsrecht en grondhuurrecht zijn slechts beperkte zakelijke rechten die op het stuk domeingrond rust. De Staat blijft eigenaar van het stuk grond. Deze zakelijke rechten dienen echter ingeschreven te zijn ten kantore van de bewaarder van het Management Instituut GLIS. Eigendom gronden zijn gronden kunnen aan een derde dan de Staat toebehoren. Het is het volstrekte recht dat iemand heeft op een stuk grond.

Allodiale eigendom en erfelijk bezit wordt in de Surinaamse rechtspraktijk meestal als eigendom aangemerkt.

PROCEDURE VAN GRONDAANVRAAG

Hoe vraag je een stukje grond aan?

Een ieder die enig recht op de grond wenst te verkrijgen zal zich moeten wenden tot de Dienst der Domeinen dat bij het grote publiek beter bekend staat als het domein kantoor. Daarbij moet men beschikken over:

- **Een verzoekschrift** (het moet voorzien zijn van een **plakzegel**, waarop de aanvrager moet tekenen);

- **Een nationaliteitsverklaring;**
- **Een figuratieve kaart (als het betreffend perceel reeds van een nummer is voorzien is de figuratieve kaart niet nodig). Indien het perceel nog geen nummer heeft, moet men eerst een figuratieve kaart laten vervaardigen door een Landmeter, zodat het betreffend perceel een nummer krijgt.**
- **Een copie van de ID kaart.**

De aanvrager krijgt dan een strookje met daarop een LAD No., naam van de aanvrager en de datum van indiening. Dit strookje is een bewijs dat men een stukje perceel heeft aangevraagd en dient goed bewaard te worden. Bij informatie omtrent de gedane aanvraag wordt altijd gevraagd naar LAD no. Vandaar dat het zeer belangrijk is om het strookje te bewaren.

Een gedane aanvraag zal worden afgewezen als:

- **De aanvrager geen Surinamer is.**
- **De aanvrager minderjarig is.**
- **De grond geen vrij domein is of gereserveerd is voor andere doeleinden**

Is de aanvraag gedaan voor een perceel dat tot het vrije domein behoort, zal afhankelijk van de doeleinden deze dienst dan adviezen gaan inwinnen van de daarvoor in aanmerking komende instanties. Deze zijn:

- **De Districts-Commissaris van het district waar de grond gelegen is;**
- **De Dienst Grondinspectie;**
- **Voor landbouwdoeleinden: het Ministerie van Landbouw, Veeteelt en Visserij;**
- **Voor bouwpercelen: het Ministerie van Openbare Werken**
- **Voor industriële doeleinden: het Ministerie van Handel en Industrie**
- **Voor bijzondere doeleinde: het Ministerie die het regardeert.**

Zijn er meerdere aanvragen op eenzelfde perceel, dan komt in de regel de eerste aanvrager in aanmerking voor het terrein, tenzij de omstandigheden rechtvaardigen dat een ander daarvoor in aanmerking komt.

Afhankelijk van de binnengekomen adviezen (alle adviezen moeten binnen zijn) wordt er een concept-beschikking gemaakt.

Zijn de adviezen ongunstig, dan moet er in principe een afwijzigsbeschikking worden gemaakt. Dit gebeurt echter zeer zelden.

Zijn de adviezen gunstig, dan wordt er een concept –bereidverklaring opgemaakt. De concept-beschikking wordt dan opgestuurd naar de Minister voor goedkeuring. Indien de Ministerie eens is met de inhoud van de concept-beschikking, dan tekent hij voor goedkeuring. De concept-

beschikking wordt dan teruggestuurd naar de Dienst Der Domeinen die dan een **bereidverklaring** aan de aanvrager moet verstrekken.

De bereidverklaring:

Daarin staat vermeld dat de Staat bereid is aan belanghebbende met in acht neming van het bepaalde in artikel I punt II onder lid 4 van het “Decreet Uitgifte Domeingrond” (SB 1982 no. 11) en onder bepaalde voorwaarden vermeld in de beschikking hem/haar het recht van grondhuur, ter bebouwing en bewoning of ter uitoefening van de tuinbouw of andere doeleinde te verlenen op de aangevraagde grond.

De aanvrager krijgt 6 maanden de tijd om aan in de bereidverklaring opgenomen voorwaarden te voldoen. Deze zijn:

- **Het betalen van onsluitingskosten.**
- **Het betalen van de verschuldigde leges en zegelrechten.**
- **De grond laten opmeten en afbakenen door een erkende landmeter in Suriname. Deze zal na bekomen instructies van de Staatslandmeter een door de Staat goedgekeurde uitmetingskaart in viervoud moeten vervaardigen.**

Een ieder dient de **voorwaarden** opgenomen in de **bereidverklaring goed door te nemen en ervoor de zorgen dat men de voorwaarden begrijpt**. De bereidverklaring hebben betekent nog niet dat men het recht van grondhuur krijgt op het perceel. Vele mensen maken de vergissing om te denken dat ze rechten kunnen ontlenen op het stukje grond omdat ze reeds een bereidsverklaring hebben.

Is binnen de gestelde termijn niet aan deze voorwaarden voldaan, dan vervalt de bereidverklaring van rechtswege en wordt de aanvraag als **vervallen** beschouwd.

Een belangrijk punt om te vermelden is het volgende:

Indien men aan alle voorwaarden heeft voldaan die opgenomen zijn in de beschikking, moet men teruggaan naar de Dienst Der Domeinen en de voorwaarden officieel **aanvaarden**. Men gaat dus met al zijn kwitanties van betalingen en de vier uitmetingskaarten van het perceel terug naar het Domeinkantoor en men geeft het af aan de balie met de medeling dat men gaat “aanvaarden”. Men krijgt dan weer een strookje met een LAD no. Maar tevens staat op het strookje de bedragen vermeld welke men heeft gestort. Hieruit blijkt dat men heeft “aanvaardt”. Het komt in de praktijk vaak voor dat men aan alle voorwaarden heb

gedaan, maar men verzuimt door onwetendheid of om een of andere reden om het te “aanvaarden”. Dit resulteert dan in het vervallen van de bereidverklaring, ook al heeft men reeds betaalt.

Het is daarom heel belangrijk dat men erop toeziet dat er werkelijk wordt “aanvaard”.
Het beste is om dit persoonlijk te doen zodat men zeker is van zijn zaak.

De toewijzingbeschikking

Na de “aanvaarding” wordt er een concept-toewijzingbeschikking opgemaakt. Deze wordt dan gestuurd naar de Minister die dan de toewijzingbeschikking tekent. Het wordt dan weer teruggestuurd naar de Dienst der Domeinen, alwaar er afschriften worden gemaakt voor de belanghebbenden en de diverse instanties.

De toewijzingbeschikking moet **binnen 4 maanden** worden ingeschreven in de daarvoor bestemde register van het **Hypotheekkantoor**. Vindt deze overschrijving niet plaats, dan **vervalt** de toewijzingbeschikking van **rechtswege**. **Pas door overschrijving in de daartoe bestemde register van het Hypotheekkantoor heeft men het recht van grondhuur op het perceel verkregen**. Vandaar dat het **zeer belangrijk is dat men erop toeziet dat zijn toewijzingsbeschikking daadwerkelijk wordt ingeschreven op het Hypotheekkantoor door de Staat**.

OCCUPATIE

In de praktijk komt het veelvuldig voor dat een derde beheersdaden uitoefent op een perceelland, zonder toestemming en soms zelfs zonder wetenschap van de grondeigenaar. Dit fenomeen staat in de gemeenschap bekend als occupatie.

Occupatie van onroerende goed is de wederrechtelijke toeëigening van gebruiks- en genotsrechten op een perceelland.

Occupatie van onroerend goed is volgens artikel 411a WvS een misdrijf en strafbaar. Door in strijd te handelen met een wettelijke bepaling, voldoet de occupant tegelijkertijd aan een der vereisten van een onrechtmatige daad, namelijk een handelen in strijd met des daders rechtsplicht. Vandaar dat occupatie van onroerend goed tevens een onrechtmatige daad oplevert.

Alle opstallen opgezet door de occupant op domeingrond, worden door middel van natrekking eigendom van de Staat.