

Vonnis van 18 november 2016
Zaaknummer: KG 2016/128
Vonnisnr.

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN SINT MAARTEN

Vonnis in kort geding

inzake

de naamloze vennootschap DOCK MAARTEN N.V.

gevestigd te Sint Maarten,
eiseres,
gemachtigde: mr. R. Zwanikken

tegen

de openbare rechtspersoon HET LAND SINT MAARTEN,

zetelende te Sint Maarten,
gedaagde,
gemachtigde: mr. R.F. Gibson jr.

Partijen worden hierna aangeduid als "DM" en "het Land", tenzij hierna anders wordt vermeld.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het Gerecht heeft kennis genomen van de volgende processtukken:

- verzoekschrift met producties d.d. 13 oktober 2016,
- nadere producties van DM,
- productie van het Land,
- pleitnota namens DM,
- pleitnota namens het Land.

1.2. De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 4 november 2016. Namens DM heeft mr. Soons het woord gevoerd. Namens het Land mr. Gibson. De heer L. Brown, secretaris-generaal van Vromi, is namens het Land eveneens verschenen. De griffier heeft van het verhandelde aantekening gehouden.

1.3. Het Gerecht heeft op 9 november 2016 de situatie, op de hieronder aan te duiden locatie, opgenomen in aanwezigheid van partijen (DM vertegenwoordigd door de heer B. Deher en mr. Soons, het Land vertegenwoordigd door de heer L. Brown. Door een misverstand aan zijn zijde was mr. Gibson te laat gearriveerd om de opname door de rechter mee te maken.). Van deze plaatsopneming is geen proces-verbaal opgemaakt. De weergave is in dit vonnis te vinden onder 4.2.

1.4. Vonnis is bepaald op heden.

2. De vaststaande feiten

2.1. DM is eigenaresse van een zestal erfpachtrechten op gronden in het havengebied van Philipsburg. Zij exploiteert daar een jachthaven. Bobby's Marina exploiteert een jachthaven naast de jachthaven van DM.

2.2. Tussen Bobby's Marina en DM bevindt zich de zogenaamde Neutral Waterway. Dit is een strook zeegebied in de Great Bay die wordt gebruikt door schepen om te kunnen varen naar een van de beide jachthavens. Een waterperceel met meetbriefnummer 180/2016 maakt deel uit van de Neutral Waterway. Dat waterperceel grenst aan een landperceel dat in eigendom toebehoort aan Corplease Ltd., gevestigd te Tortola (BVI), hierna: Corplease. De landpercelen van Corplease zijn gesitueerd tussen de jachthavens van Bobby's Marina en DM.

2.3. Bij besluit van 16 september 2016 heeft de Minister van VROMI besloten een gedeelte van de Neutral Waterway, grenzend aan het landperceel van Corplease, in erfpacht aan haar uit te geven, te weten voormeld perceel 180/2016. Dit recht van erfpacht is nog niet door het Land aan Corplease geleverd.

2.4. In dit besluit worden onder andere de volgende voorwaarden aan de uitgifte verbonden:

"Ie. Gebaseerd op het hierna onder "IIa" bepaalde mag –na inschrijving van de akte van erfpachtverlening in de daartoe bestemde Openbare Registers- de in erfpacht uitgegeven oppervlakte grond uitsluitend worden gebruikt voor het instandhouden van een neutrale waterweg, conform het (concept) ontwikkelingsplan, in zoverre dit de toegangsmogelijkheden tot de naastgelegen bestaande havens/pieren niet belemmerd;"

"IIa. De planologische bestemming van de oppervlakte water en de daarop (eventueel) aanwezige bebouwing luidt: "neutrale waterweg", ten behoeve van het uitsluitend instandhouden van een neutrale waterweg, conform het (concept)-ontwikkelingsplan, in zoverre dit de toegangsmogelijkheden tot de naastgelegen bestaande havens/pieren niet belemmerd";

2.5. Het bestaan van de Neutral Waterway vindt zijn oorsprong in een tekening waarop de handtekeningen namens Bobby's Marina, DM en (de rechtsvoorganger van) het Land staan, gedateerd 24 oktober 2005.

2.6. Bij brief van 26 februari 2015 bericht Vromi aan mr. Zwanikken onder andere:

"1. Agreement 2005: the agreement dated October 24th, 2005 (including the neutral waterway) will be respected, by using it as a point of departure for the respective development plan (zoning plan) and by not issuing any parcels of water in long lease within the neutral water way;"

2.7. Per e-mail van 11 september 2015 schrijft Vromi aan mr. Zwanikken onder andere:

"Furthermore, the neutral water way between Bobby's Marina and Dock Maarten will be respected in the issuance of long lease rights, the issuance of permits or other forms of development (plans) for the area in question, as per previous commitments to do so."

2.8. Per e-mail van 4 februari 2016 bericht Vromi aan mr. Zwanikken:

“As regards the so-called Neutral Waterway Agreement, be informed that the Government has every intention to completely respect the neutral water way.”

2.9. Bij brief van 16 september 2016 schrijft Vromi aan mr. Zwanikken:

“It goes without saying that I intend –as much as possible- to respect the existing rights of third parties, such as your client Dock Maarten NV. To be sure, the parcel issued in longlease may not be used for any other purposes than to maintain a neutral waterway, thereby respecting the previous agreements in this regard”

2.10. Bij brief van 28 september 2016 van mr. Zwanikken aan Vromi wordt onder andere het volgende bericht:

“Why has it been decided to grant water rights to an undisclosed third party, that are partly situated on the Neutral Waterway? Is it forbidden for that third party to build on that part of these water rights that belong to the Neutral Waterway? Why would a water parcel be issued in long lease if that party cannot build on part of that property? This does not seem to make sense. Also: what securities, if any, are put in place, to ensure that nothing will be built on the parcel(s) that belong to the Neutral Waterway? Will the long lease right be burdened with an easement of otherwise with a prohibition to build within the area of the Neutral Waterway?”

2.11. Het Land heeft op deze vragen niet geantwoord.

3. De vorderingen en het verweer

3.1. Eiseres vraagt het Gerecht om, bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis, de volgende beslissingen te nemen:

1. *“Gedaagde te verbieden om het waterperceel beschreven in meetbrief 180 van 2016 in erfpacht uit te geven, alsmede om enig ander waterperceel in erfpacht uit te geven, dat geheel of gedeeltelijk is gesitueerd op de grond, die bekend staat als de Neutral Waterway, zoals beschreven in de Neutral Waterway Agreement en waarvan de omvang blijkt uit de producties 1 A-D gehecht aan dit verzoekschrift;*
2. *Gedaagde te verbieden enige bouwvergunning te verlenen binnen het gebied dat bekend is als de Neutral Waterway, zoals beschreven in de Neutral Waterway Agreement en waarvan de omvang blijkt uit de producties 1 A-D gehecht aan dit verzoekschrift;*
3. *Te bepalen dat gedaagde een onmiddellijk aan eiseres te verbeuren dwangsom zal verbeuren van US \$ 5 miljoen per overtreding van de hierboven gevorderde verboden sub 1 en/of 2.*
4. *Te bepalen dat deze voorlopige voorzieningen van kracht zullen blijven, zolang er over soortgelijke vorderingen in een bodemprocedure, aanhangig te maken door de meest gerede partij, niet anders wordt beslist, althans totdat er in een bodemprocedure onvoorwaardelijk wordt geoordeeld over de rechtmatigheid van (i) de voorgenomen uitgifte van een waterperceel (180 van 2016), dat gedeeltelijk gesitueerd is binnen de grenzen van de Neutral Waterway en/of (ii) de uitgifte van een bouwvergunning;*
5. *Subsidiair: Een zodanige voorziening te treffen als U.E.A. in goede justitie zal vermenen te behoren;*

6. *Gedaagde te veroordelen in de kosten van het geding, waaronder begrepen een bedrag aan salaris gemachtigde."*

3.2. SM concludeert tot afwijzing van de vorderingen van DM, met veroordeling van het Land in de proceskosten.

3.3. Op de argumenten van partijen gaat het Gerecht hierna in, voor zover althans deze relevant blijken voor de uitkomst van de procedure.

4. De beoordeling

4.1. Het spoedeisend belang is met de aard van de vorderingen gegeven.

4.2. Het Gerecht heeft op het terrein en de steigers van DM de situatie opgenomen. Duidelijk is dat de voorgenomen uitgifte in erfpacht van voormeld waterperceel 180/2016 een stuk water betreft dat is gelegen in de Neutral Waterway. Uit de waarneming van de rechter volgt dat indien dit stuk water wordt opgevuld het afmeren aan de dichtstbijzijnde pier van DM niet of slechts moeilijk meer mogelijk is en dat schepen ook niet meer veilig kunnen manoeuvreren. Hetzelfde geldt als Corplease besluit jachten of andersoortige schepen of drijvende objecten aan de kade van haar grondperceel af te meren. Verder blijkt uit de feitelijke waarneming dat als Corplease besluit, bijvoorbeeld, een (drijvende) steiger in dit waterperceel te plaatsen een groter gedeelte van de jachthaven van DM niet meer goed bereikbaar is.

4.3. Het voorlopig oordeel luidt als volgt. Het Gerecht is het eens met het Land dat de afspraken van 24 oktober 2005 hem in principe niet verbieden om gedeeltes van de Neutral Waterway in erfpacht uit te geven, zo lang de vrije doorvaart maar wordt gewaarborgd. De invulling door het Land zelf van deze afspraken (zie de brief van 26 februari 2015, onder 2.6.) is zelfs dat het helemaal geen waterpercelen, gelegen in de Neutral Waterway, in erfpacht mag uitgeven. Wat daarvan zij, zoals het Land daarna in verschillende bewoordingen ook zelf heeft bevestigd, is het voornemens de Neutral Waterway te respecteren. Echter, de afspraken van 24 oktober 2005 brengen met zich dat het Land jegens DM de plicht heeft om de toegankelijkheid van de Neutral Waterway te garanderen. Het Gerecht is het eens met DM dat het Land in de hiervoor geciteerde e-mails en brieven aan het schuiven gaat. Met name de brief van 16 september 2016 van Vromi ("*as much as possible*") geeft DM de terechte vrees, zeker vergeleken met de inhoud van de brief van 26 februari 2015, dat het Land het minder nauw is gaan nemen met deze garantieverplichting, temeer nu het voor partijen onduidelijk is wat Corplease voor plannen heeft met het aan haar in erfpacht uit te geven waterperceel. De voormelde erfpachtsvoorwaarden overtuigen om twee redenen in het geheel niet. In de eerste plaats omdat wordt verwezen naar een concept bestemmingsplan dat dus nog moet worden vastgesteld, zodat thans niemand weet wat daar in komt te staan. In de tweede plaats omdat, zoals DM terecht aanvoert, zij aan deze erfpachtsvoorwaarden geen rechten kan ontlenen jegens Corplease.

4.4. Het Gerecht is voorlopig van oordeel dat onder deze omstandigheden het gevorderde verbod om het waterperceel in erfpacht uit te geven kan worden toegewezen, zoals hieronder enigszins aangepast is vermeld. Er is reden genoeg om aan te nemen dat zonder een dergelijk verbod het Land jegens DM toerekenbaar tekort zal schieten wat betreft de afspraken van 24 oktober 2005. De oplossing voor de gerezen problematiek is overigens voor de hand liggend: geen waterpercelen in erfpacht uitgeven of de vestiging van een erfdiensbaarheid van vrije toegang ten gunste van de percelen van DM en ten laste van waterperceel 180/2016 zodat DM dit jegens Corplease dan wel diens rechtsopvolgers kan afdwingen.

4.5. Het verbod zal worden gesanctioneerd met dwangsommen. Anders dan het Land bepleit kan het Gerecht er helaas niet zonder meer van uitgaan dat zonder dwangsommen het Land rechterlijke uitspraken respecteert. Dat het Land onvoldoende middelen zou hebben om dwangsommen te betalen is evenmin een goede reden om het opleggen van dwangsommen achterwege te laten. De economische omstandigheden van DM rechtvaardigen een stevige dwangsom als prikkel voor het Land om dit vonnis na te leven. De dwangsommen zullen wel worden gemaximeerd. Het verbod is beperkt tot het onderhavige perceel en niet tot alle andere percelen van de Neutral Waterway omdat daartoe onvoldoende door DM is aangevoerd.

4.6. De vordering sub 2 wordt eveneens, zij het geamendeerd, toegewezen omdat het Gerecht zich in dit civiele kort geding niet wil mengen in de afgifte van bouwvergunningen waartegen immers een met voldoende waarborgen omklede andere rechtsgang openstaat op grond van de Lar. Hetzelfde geldt verder als in de vorige alinea is overwogen.

4.7. Als overwegend in het ongelijk gestelde partij dient het Land in de proceskosten te worden veroordeeld.

5. De beslissing

Het Gerecht in Eerste Aanleg:

rechtdoende in kort geding:

verbiedt het Land om waterperceel 2016/180 in erfpacht uit te geven door levering aan Corplease of aan enige andere derde,

gebiedt het Land om te voorkomen dat op waterperceel 2016/180 enige drijvende of vaste steiger of iets dergelijks wordt geplaatst,

bepaalt dat het Land dwangsommen van USD 1.000.000,00 per overtreding van voormeld verbod of niet naleven van voormeld gebod verbeurt en maximeert deze dwangsommen op USD 10.000.000,00,

veroordeelt het Land in de proceskosten, aan de zijde van DM begroot op NAF 240,50 aan oproepingskosten, NAF 450,00 aan griffierechten en NAF 1.000,00 aan salaris gemachtigde,

verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.J.J. van Rijen, rechter in dit gerecht, en in het openbaar uitgesproken op 18 november 2016 in aanwezigheid van de griffier.