

D E C R E E T van 15 juni 1982, houdende regelen met betrekking tot de instelling van een Grondkamer voor Suriname (Decreet Grondkamer).

DE PRESIDENT VAN DE REPUBLIEK SURINAME,

In overweging genomen hebbende, dat het ter bevordering van een richtig gebruik van de grond wenselijk is over te gaan tot de instelling van een Grondkamer voor Suriname;

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

HOOFDSTUK I

Algemene bepalingen

Artikel 1

1. In dit decreet wordt verstaan onder:
 - a. de Minister: de Minister van Natuurlijke Hulpbronnen en Energie;
 - b. de Kamer: de Grondkamer als bedoeld in artikel 3;
 - c. geschil: ieder geschil, niet zijnde een rechtsgeschil tussen degene, die bevoegd is over de grond te beschikken en de grondgebruiker;
 - d. rechtsgeschil: ieder geschil als bedoeld in artikel 1 van het Reglement op de inrichting en samenstelling van de Surinaamse Rechterlijke Macht;
 - e. beschikkingsbevoegde: hij die bevoegd is over de grond te beschikken;
 - f. grondgebruiker: hij die gerechtigd is, de grond te gebruiken, krachtens een zakelijk of persoonlijk recht.

Artikel 2

Onverminderd de bepalingen van dit decreet, waarin een staatsbesluit is voorgeschreven, kunnen voor de richtige uitvoering van dit decreet bij of krachtens staatsbesluit aanvullende voorschriften worden vastgesteld.

HOOFDSTUK II

De Grondkamer

Artikel 3

1. Er is een Grondkamer die te Paramaribo gevestigd is.
2. De Kamer oefent haar bevoegdheden over geheel Suriname uit.

HOOFDSTUK III

Samenstelling en werkwijze van de Kamer

Artikel 4

1. De Kamer bestaat uit een voorzitter en 2 leden.
Uit de leden wordt een plaatsvervangende voorzitter benoemd.
De Kamer wordt bijgestaan door een secretaris.
2. Er kunnen plaatsvervangende leden en één of meer plaatsvervangende secretarissen worden benoemd.
3. Alles wat verder de werkwijze van de Kamer alsmede die van het secretariaat betreft, wordt nader bij staatsbesluit geregeld.
4. Bij verhindering of ontstentenis van de voorzitter wordt hij vervangen door de plaatsvervangende voorzitter en bij diens verhindering of ontstentenis door het oudste lid naar de datum van benoeming.

Artikel 5

1. De voorzitter, de leden, de secretaris van de Kamer alsmede hun plaatsvervangers worden op voordracht van de Minister, na verkregen goedkeuring van de Raad van Ministers, door de President benoemd, geschorst en ontslagen.
2. Alvorens een voorstel tot benoeming van een lid, of secretaris, alsmede hun plaatsvervangers bij de Raad van Ministers te doen, hoort de Minister vooraf het gevoel van de voorzitter van de Kamer.

3. De voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de leden, de secretaris alsmede hun plaatsvervangers worden voor de tijd van 5 jaren benoemd, met de mogelijkheid van herbenoeming.

Artikel 6

1. De secretaris en de plaatsvervangende secretarissen moeten bij voorkeur juridisch onderlegd zijn.
2. In zeer bijzondere gevallen kan van het bepaalde in het vorig lid worden afgeweken.

Artikel 7

1. Alvorens in bediening te treden leggen 'de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de leden, de plaatsvervangende leden, de secretaris en de plaatsvervangende secretarissen de volgende eed of belofte af.
„Ik zweer (beloof) trouw aan de Republiek Suriname en aan de algemeen verbindende wetten”.
„Ik zweer (verklaar) dat ik middellijk noch onmiddellijk onder welke vorm of voorwendsel, tot het verkrijgen mijner aanstelling aan niemand, wie dan ook, iets heb gegeven of beloofd, noch zal geven of beloven”.
„Ik zweer (beloof), dat ik om iets hoegenaamd in mijn betrekking te doen of te laten, van niemand hoegenaamd, middellijk of onmiddellijk, enige belofte of geschenken zal aan nemen, en dat ik mij als nauwgezet en ijverig persoon zal gedragen, de mij verstrekte opdracht zal volbrengen en de zaken, waarvan ik door mijn ambt kennis draag en die mij als geheim zijn toevertrouwd of waarvan ik het vertrouwelijk karakter moet begrijpen, niet zal openbaren, dan aan hen, aan wie ik volgens wettelijke voorschriften of ambtshalve tot mededeling verplicht ben”.
Zo waarlijk helpe mij God almachtig („Dat verklaar en be loof ik”).
2. De eed of belofte voorgeschreven in lid 1 zal door de voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van de Kamer worden afgelegd in handen van de President.

3. De leden, de plaatsvervangende leden, de secretaris en de plaatsvervangende secretarissen leggen de eed of belofte af in handen van de voorzitter in een zitting van de Kamer.
4. Van het afleggen van de eed of belofte wordt een akte opge maakt.
5. De secretaris van de Kamer houdt een register bij, waarin hij inschrijft de resoluties van de in lid 3 bedoelde personen, be nevens de akten van de door hen afgelegde eden of beloften.

Artikel 8

1. Behalve op eigen verzoek wordt aan de voorzitter, de leden, de secretaris, alsmede hun plaatsvervangers bij het bereiken van de leeftijd van 70 jaren ontslag verleend.
2. Dit ontslag gaat in op de maand volgende op die waarin de betrokkene de bedoelde leeftijd heeft bereikt.

Artikel 9

1. Onverminderd hetgeen elders is bepaald, worden de voorzit ter, de leden, de secretaris alsmede hun plaatsvervangers ont slagen:
 - a. bij gebleken ongeschiktheid door ouderdomsgebreken of door aanhoudende ziels- of lichaamsziekte;
 - b. wanneer zij onder curatele zijn gesteld;
 - c. wanneer zij terzake van een misdrijf zijn veroordeeld.
2. Onverminderd hetgeen elders is bepaald, kunnen de in het vorige lid genoemde personen worden ontslagen:
 - a. bij overtreding van het bepaalde in artikel 11;
 - b. wanneer zij in staat van faillissement zijn verklaard, sur sance van betaling hebben verkregen of wegens schul den zijn gegijzeld;
 - c. wanneer een strafvervolg ing terzake van een misdrijf is ingesteld.

Artikel 10

1. De minister is bevoegd, de in artikel 9 lid 1 bedoelde personen, in de uitoefening van hun ambt terstond te schorsen.
2. Tot deze schorsing kan hij slechts overgaan, indien naar zijn oordeel een der omstandigheden als bedoeld in artikel 9 lid 2 aanwezig is. De schorsing mag een termijn van 3 maanden niet overschrijden.
3. Wanneer tijdens de in lid 2 bedoelde schorsing, het besluit tot ontslag wordt genomen, blijft de schorsing van kracht tot het tijdstip waarop het ontslag ingaat.

Artikel 11

1. De voorzitter, de leden, de secretaris alsmede hun plaatsvervangers zijn verplicht het geheim te bewaren omtrent hetgeen als zodanig bekend wordt.
2. Zij mogen zich noch direct noch indirect in enig bijzonder onderhoud of gesprek inlaten met partijen, harer gemachtigden of raadslieden, noch enige bijzondere onderrichting of schrifturen aannemen, over enige aangelegenheid welke ahangig zal worden bij de Kamer.
3. Zij mogen niet deelnemen aan de behandeling van zaken, waarbij zij in enig opzicht zijn betrokken.

Artikel 12

1. De voorzitter, de leden alsmede hun plaatsvervangers kunnen worden gewraakt in de gevallen omschreven in de Derde afdeling van de Eerste Titel van het Eerste Boek van het Surinaams Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Indien niet in de wraking wordt berust, beslist de Kamer, na onderzoek van de redenen van wraking, of deze al dan niet wordt toegestaan.
2. Ieder lid van de Kamer, wetende dat er enige reden van wraking tegen hem bestaat, is gehouden deze aan de Kamer op te geven.

Artikel 13

1. De voorzitter, de leden en de secretaris ontvangen een door de President vast te stellen vergoeding voor de door hen verrichte werkzaamheden alsmede een vergoeding voor reis- en verblijfkosten binnen Suriname.
2. Het vorige lid is van overeenkomstige toepassing op de plaatsvervangend voorzitter, de plaatsvervangende leden en de plaatsvervangende secretarissen indien zij aan een zitting van de Kamer deelnemen.

Artikel 14

1. De zittingen en vergaderingen van de Kamer zijn openbaar. De voorzitter is evenwel bevoegd om in het belang van de openbare orde te bevelen, dat de behandeling van een zaak, geheel of ten dele met gesloten deuren zal plaatshebben.
2. Beraadslagingen van de Kamer zijn niet openbaar.
3. De voorzitter is ten allen tijde bevoegd de zitting te schorsen, wanneer zulks ter beraadslaging of om enige andere reden wenselijk is.

Artikel 15

1. De besluiten van de Kamer worden genomen door de voorzitter en de twee leden die aan de openbare behandeling hebben deelgenomen.
2. Bij verhindering of ontstentenis van een lid wordt hij door een plaatsvervangend lid vervangen, door de voorzitter bij toerbeurt aan te wijzen.

HOOFDSTUK IV

Taak van de Kamer

Artikel 16

1. De Kamer wordt door de Minister en door tussenkomst van deze, ook door andere Ministers gehoord over:
 - a. verkavelingen van gronden, hetzij ter bebouwing, hetzij voor landbouw- en andere doeleinden;
 - b. verzoeken tot schadevergoeding, als bedoeld in de Stedebouwkundige wet en de Planwet;

- c. beschikkingen tot vervallenverklaring van rechten op domeingrond;
 - d. de vaststelling en de toepassing van uitgiftevoorwaarden betrekking hebbende op de uitgifte van domeingrond onder een zakelijk of persoonlijk recht;
 - e. geschillen, die zich met betrekking tot de uitoefening van rechten op domeingrond kunnen voordoen;
 - f. het niet verlenen van verlenging van het recht van grondhuur;
 - g. het niet verlenen van toestemming tot overdracht van het recht van grondhuur.
2. De Kamer is tevens belast met de beslechting van geschillen, die bij of krachtens wet aan haar zijn opgedragen.
 3. Bij niet inwilliging van een verzoek voor het recht van grondhuuraanvraag kan betrokkene binnen dertig dagen in beroep gaan bij de Grondkamer.

Artikel 17

De Kamer heeft voorts tot taak hetzij desgevraagd, hetzij eigener beweging, de Minister en ook andere Ministers, van advies te dienen in alle zaken betrekking hebbende op de uitgifte van grond onder een zakelijk of persoonlijk recht.

De vorm van bepaalde overeenkomsten en hun toetsing

Artikel 18

1. De overeenkomsten met betrekking tot gronden voor bebouwing of voor landbouw- en andere doeleinden, in huur, in gebruik of onder enig ander persoonlijk recht, alsmede de overeenkomst tot wijziging van zodanige overeenkomst, moeten schriftelijk worden aangegaan.
2. Voor zover deze overeenkomsten niet aan de goedkeuring van een Minister zijn onderworpen, behoeven zij de goedkeuring van de Kamer.

Indiening

Artikel 19

1. Binnen twee maanden nadat de overeenkomst als bedoeld in artikel 18 is aangegaan, moet het verzoek om goedkeuring schriftelijk door een der partijen bij de Kamer worden ingediend, onder overlegging van 3 afschriften van die overeenkomst.
2. Indien partijen of hun gemachtigden niet kunnen schrijven en in zodanige andere gevallen, als waarin daartoe naar het oordeel van de voorzitter redenen bestaan, mogen de partijen of hun gemachtigden het verzoek mondeling voordragen aan de voorzitter, die het in geschrifte brengt of doet brengen.
3. Deze bevoegdheid tot mondelinge voordracht geldt niet voor de gemachtigde, die van het verlenen van rechtsgeleerde hulp zijn beroep maakt.
4. De voorzitter is bevoegd de partijen of hun gemachtigden bij de indiening van het verzoek bijstand te doen verlenen.
5. In het verzoekschrift worden de namen, voornamen en woonplaats van de partijen vermeld, alsmede de gronden waarop het verzoek steunt.
6. Indien de goedkeuring van de overeenkomst als bedoeld in artikel 18 wordt gevraagd op grond van het bepaalde in artikel 21 lid 3, wordt tevens de beschikking van de Kamer, waarbij de ontwerp-overeenkomst werd goedgekeurd, vermeld.

Artikel 20

1. Bij niet nakoming van het bepaalde in artikel 19 lid 1, is de overeenkomst niettemin geldig.
2. De verlener van het recht, kan zolang de in het vorige lid bedoelde overeenkomst niet door de Kamer is goedgekeurd, niet een rechtsovereenkomst tot betaling van de in die overeenkomst bedongen prijs tegen degene die zich verbonden heeft, instellen.

Artikel 21

1. De beschikkingsbevoegde over de grond, die voornemens is met een ander een overeenkomst als bedoeld in artikel 18 dan wel een overeenkomst tot wijziging van zodanige overeenkomst aan te gaan, is bevoegd een ontwerp-overeenkomst (in drievoud) ter goedkeuring aan de Kamer in te zenden. Het bepaalde in artikel 19 lid 5 is daarbij van overeenkomstige toepassing.
2. De Kamer beoordeelt de ontwerp-overeenkomst met toepassing van artikel 23 lid 1; zij kan haar goedkeuring afhankelijk stellen van wijzigingen, welke zij in verband met het bepaalde in dat artikel nodig oordeelt.
3. Indien binnen 3 maanden, nadat de Kamer een ontwerp-overeenkomst heeft goedgekeurd, een overeenkomst wordt ingezonden, welke gelijk is aan de ontwerp-overeenkomst, is de Kamer tot goedkeuring gehouden.

Behandeling

Artikel 22

1. Indien de Kamer geen bezwaar tegen de overeenkomst als bedoeld in artikel 19 heeft, keurt zij dit goed en deelt dat bij aangetekende brief aan partijen mede.
2. Indien de Kamer tegen de overeenkomst bezwaar heeft, deelt zij zulks eveneens per aangetekende brief aan partijen mede, met vermelding van de datum en het tijdstip van de zitting waarop partijen hun standpunten kunnen toelichten.
3. Indien partijen bereid zijn aan de door de Kamer gemaakte bezwaren tegemoet te komen, stelt de Kamer hen in de gelegenheid de overeenkomst te wijzigen.
De bezwaren worden door de Kamer vastgelegd in een akte, welke door partijen wordt ondertekend en voor deze bindend is.
4. Indien de Kamer haar goedkeuring aan de overeenkomst onthoudt, verklaart zij deze nietig bij een met redenen omklede beschikking.

Artikel 23

1. De Kamer onthoudt aan de overeenkomst haar goedkeuring o.m.:
 - a. indien deze in strijd is met wettelijke voorschriften of daaraan niet voldoet;
 - b. indien de verplichtingen voor de ene partij uit de overeenkomst voortvloeiende als buitensporig moeten worden beschouwd;
 - c. indien de overeenkomst in strijd zou zijn met een goedgekeurd structuur of bestemmingsplan of een voorbereidingsbesluit, als bedoeld in de Stedebouwkundige wet.
2. Indien de Kamer een bepaling uit een overeenkomst of de overeenkomst zelf goedkeurt in strijd met enig wettelijk voorschrift, kan op deze goedkeuring door partijen geen beroep worden gedaan.

Artikel 24

De secretaris maakt een verslag van hetgeen bij de mondelinge behandeling voorvalt met vermelding van de zakelijke inhoud der afgelegde verklaringen.

Procedure bij de behandeling van zaken voor de Kamer

Artikel 25

1. De Kamer is bevoegd, hetzij ambtshalve, hetzij op verzoek van partijen of hun gemachtigden, getuigen of deskundigen op te roepen.
2. De Kamer is eveneens bevoegd de opgeroepen deskundige met een onderzoek, naar aanleiding van een bij haar overeenkomstig artikel 19 of 21 ingediend verzoek, te belasten. Zij kan ook een of meer leden hiermee belasten. De aanwijzing geschiedt voor een bepaald geval.
3. De oproeping geschiedt bij aangetekende brief.

4. Alvorens de in lid 2 bedoelde taak te aanvaarden, legt de aangewezen deskundige in handen van de voorzitter de eed of belofte af, dat hij naar zijn geweten en met onpartijdigheid verslag zal uitbrengen.

Artikel 26

1. De bij de artikelen 19 of 21 betrokken partijen of andere belanghebbenden zijn verplicht aan degene, aan wie het onderzoek is opgedragen, desgevraagd ter uitvoering van zijn opdracht de nodige inlichtingen te verschaffen.
2. Degene, aan wie het onderzoek is opgedragen, is bevoegd, desnoods met behulp van de sterke arm, het onroerend goed, waarop het verzoek betrekking heeft, te betreden.
3. De uitkomsten van het onderzoek worden neergelegd in een rapport, hetwelk ondertekend wordt door degene die met het onderzoek werd belast.

Artikel 27

1. Partijen kunnen met machtiging van de Kamer bij deurwaardersexploit getuigen of deskundigen oproepen om aldaar te verschijnen.
Zij kunnen eveneens getuigen en deskundigen, wier verhoor zij wenselijk achten, ter zitting meebrengen.
2. De ter zitting meegebrachte getuigen en deskundigen worden gehoord, indien en voorzover de Kamer hun verhoor dienstig oordeelt.

Artikel 28

1. Zij die als getuigen of deskundigen zijn opgeroepen zijn verplicht aan die oproeping gevolg te geven.
2. De Kamer kan bevelen, dat getuigen die, hoewel bij deurwaardersexploit zijn opgeroepen, niet zijn verschenen, door de openbare macht voor haar worden gebracht.

Artikel 29

1. De getuigen zijn verplicht getuigenis af te leggen, de deskundigen hun diensten alszodanig te verlenen; een en ander behoudens verschoning wegens ambts- of beroepsgeheim.
2. De Kamer kan bevelen dat getuigen en de deskundigen op wie het bepaalde in artikel 25 lid 2 geen toepassing heeft gevonden, niet zullen worden gehoord dan na het afleggen van de eed of belofte.
3. De getuigen leggen in dat geval in handen van de voorzitter de eed of belofte af, dat zij de gehele waarheid en niets dan de waarheid zullen zeggen. Voor de in het vorige lid bedoelde deskundigen geldt de laatste zinsnede van artikel 25 lid 4.
4. Op het getuigenverhoor als bedoeld in het vorige lid is het bepaalde in de artikelen 144, 145 lid 2 en 147 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van overeenkomstige toepassing.
5. Van dit getuigenverhoor wordt proces-verbaal opgemaakt. Dit geschiedt ook ten aanzien van het deskundigenverhoor indien het bepaalde in lid 3 tweede volzin toepassing vindt.

Kosten

Artikel 30

1. Getuigen en deskundigen die door de Kamer zijn opgeroepen ontvangen een vergoeding overeenkomstig de Wet Tarieven in Burgerlijke Zaken.
2. Getuigen en deskundigen ontvangen desverlangd ten laste van degene die hen heeft voorgebracht een vergoeding door de voorzitter te begroten overeenkomstig de Wet Tarieven in Burgerlijke Zaken.

Beroep tegen beslissingen van de Kamer**Artikel 31**

1. De Kamer deelt haar beslissingen schriftelijk mede.
2. Van de eindbeslissingen van de Kamer staat voor partijen binnen een maand nadat de beschikking aan haar ter kennis is gebracht dan wel geacht kan worden daarvan kennis te hebben genomen, beroep open bij het Hof van Justitie. De artikelen 714d tot en met 714g van het Surinaams Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK V**Overgangs- en slotbepalingen****Artikel 32**

Dit decreet brengt geen wijzigingen in overeenkomsten als bedoeld in artikel 18 die voor het van kracht worden van dit decreet zijn aangegaan.

Artikel 33

1. Dit decreet, dat als Decreet Grondkamer kan worden aangehaald, treedt in werking op 1 juli 1982.
2. Het wordt geplaatst in het Staatsblad van de Republiek Suriname.

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 Hulp-
bronnen 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. ATAEOELLAH.

1982

139

No. 16

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.

NOTA VAN TOELICHTING
(DECREET INZAKE DE GRONDKAMER)

DECREET van 15 juni 1982, houdende regelen met betrekking tot de instelling van een Grondkamer voor Suriname.

(Decreet Grondkamer)

NOTA VAN TOELICHTING

ALGEMEEN

Zoals algemeen mag worden verondersteld, neemt het grondgebruik in Suriname voortdurend toe.

Dit is een gevolg van het feit dat de grond niet alleen ruimte verschaft, maar ook voor onze bevolking basis voor de welvaart is.

In dit licht bezien behoort de grond dan ook te worden beschouwd als een gemeenschappelijk erfgoed van de bevolking en moet uit hoofde daarvan op de meest efficiënte wijze worden geëxploiteerd, beschermd en beheerd.

Dit laatste kan slechts op een doelmatige wijze geschieden, indien ten aanzien hiervan wettelijke maatregelen worden genomen.

Ingevolge het Algemeen decreet A-13 van 25 maart 1982 (S.B. 1982 No. 67) behoort de zorg voor het algemeen grondbeleid, de dominiale aangelegenheden, de bestemming en de uitgifte van gronden en de reglementering en het toezicht op het grondgebruik tot de taak van het Ministerie van Natuurlijke Hulpbronnen en Energie.

Deze taak kan moeilijk worden uitgevoerd, indien de particuliere grondeigenaar of andere grondgerechtigden geheel vrij zijn in het gebruik en de keuze van de verdeling van de grond.

Naar ons oordeel werkt dit allerlei misstanden in de hand, waarvan vooral de minder draagkrachtige groepen van de bevolking de dupe worden.

Fouten bij de beschikking over de grond zijn meestal onherstelbaar. De bodem moet dan ook als drager van niet te vervangen potentieel, uiterst zorgvuldig worden beheerd en beschermd.

Reeds is gesteld dat de misstanden in velerlei vormen kunnen voorkomen. Enkele hiervan zijn:

1. Bij herhaling komt het voor dat de uitgegeven grond aan de daaraan gegeven bestemming wordt onttrokken.

2. Het te verkavelen terrein wegens zijn vorm of afmeting ongeschikt is voor het daarvoor bestemde doel (b.v. ter bebouwing en voor landbouwdoeleinden).
3. Verkavelingsprojecten worden de laatste tijd veel in huurkoop uitgegeven. Huurkoop is de verkoop en koop op afbetaling met een eigendomsvoorbehoud van het verkochte tot het moment van de betaling van de laatste termijn of door eerdere vervulling van voorwaarden dienaangaande overeengekomen.
Aangezien in de praktijk de wet huurkoop onroerend goed (G.B. 1978 No. 32) nog niet werkt is voor deze huurkoop de notariële bijstand niet vereist en komt het bij herhaling voor dat een kavel aan meerdere kopers wordt verkocht. Het komt ook voor dat de oorspronkelijke eigenaar die tot verkaveling overging, het onroerend goed in zijn geheel met hypotheek had bezwaard, zodat bij een eventuele executie, de kavelkopers in ernstige mate worden gedupeerd.
4. Buitensporige verplichtingen die veelal worden opgelegd aan degenen die zich verbonden hebben bij gronduitgifte onder een persoonlijke titel, waarbij redelijkerwijze kan worden aangenomen dat de huurder of gebruiker enz. niet of slechts met zeer veel moeite deze verplichtingen zal kunnen nakomen.
Van een wezenlijk toezicht (preventief en repressief) op het grondgebruik in Suriname is er praktisch nog maar weinig terecht gekomen, hetgeen niet alleen in strijd is met de ontwikkelingsaanpak, — de Surinaamse overheid is bij het ontwikkelingsproces in bijzondere mate betrokken, omdat het overgrote deel van haar grondgebied tot het staatsdomein behoort; de grondproblemen van het land nemen dus een centrale plaats in bij het ontwikkelingsplan — en zouden ook voor het land onaanvaardbare misstanden met zich kunnen meebrengen met alle nadelige gevolgen van dien.
Wij zijn dan ook van oordeel dat van Overheidswege alle maatregelen te baat moeten worden genomen om de problemen en misstanden ver terug te dringen.
Slechts hierdoor wordt het voor de Overheid mogelijk gemaakt een doelmatig toezicht op het grondgebruik uit te oefenen.

Met de goedkeuring van de Stedebouwkundige wet (G.B. 1972 No. 96) is de eerste stap in deze richting gezet, opdat het toezicht op het grondgebruik op bevredigende wijze kan worden uitgeoefend.

Deze wet die op 1 augustus 1972 in werking is getreden, geeft regelen voor de Stedebouwkundige bestemming en bebouwing van gronden, opdat volgens plan gronden in wooncentra en daarom liggende bouwgrond doelmatig worden ingedeeld en gebruikt.

Hoe meer men met rechtsgeldige structuur, bestemmings- en verkavelingsplannen kan werken, des te beter voor de Overheid en de particuliere belanghebbende.

Een andere maatregel op dit gebied is te vinden in de Planwet, die gezien moet worden als een uitvloeisel van een algemene ruimtelijke ordening van het grondgebied.

Eerder is al gememoreerd, dat een doelgericht toezicht op het grondgebruik niet kan worden gemist. In het onderhavige decreet wordt dan ook de Grondkamer in het leven geroepen om het door de Overheid gewenste toezicht (preventief en repressief) op het grondgebruik uit te oefenen.

Uit het bovenstaande volgt dat een belangrijk onderdeel van de taak van de Grondkamer zal zijn de bescherming van de particuliere belangen van de grondgebruiker zowel tegen de Overheid als tegenover de particuliere grondbezitters, die soms misbruik maken van hun positie tegenover de kleine grondgebruikers.

De Grondkamer zal geen taak hebben bij zaken als planning en bestemming en bij de winning van delfstoffen e.d., zodat bij de in de vorige zin bedoelde relatie de taak van de Grondkamer beperkt zal blijven tot o.m.:

1. Gronduitgifte door de Overheid voor:
 - a. agrarische doeleinden;
 - b. bebouwings- en bewoningsdoeleinden;
 - c. industriële doeleinden;
 - d. bijzondere doeleinden.
2. Overeenkomsten betreffende de grond door particulieren over:
 - a. agrarische doeleinden;
 - b. bebouwings- en bewoningsdoeleinden;

- c. industriële doeleinden;
- d. bijzondere doeleinden.

Bij deze gronduitgifte zal de Grondkamer een preventief werkende en corrigerende taak vervullen. Het preventief toezicht zal hoofdzakelijk bestaan in het geven van adviezen en het toetsen van de betreffende overeenkomsten aan de door dit decreet en andere wettelijke regelingen vastgestelde normen en tevens aan de normen van redelijkheid en billijkheid. Bij de categorie 1 onder a en b zal het advies betrekking hebben op de verkavelingsplannen en op de vaststelling en de toepassing van de uitgiftevoorwaarden en bij de categorie 2 onder a en b zal deze behalve op de verkavelingsplannen ook bestaan in het toetsen van de uitgiftecontracten aan bepaalde normen (artikelen 16 en 18 e.v.).

Het repressief toezicht (corrigerende werking) is gedeeltelijk terug te vinden in de artikelen 16 en 17.

De in te stellen Kamer moet dus gezien worden als een onafhankelijke instantie met adviserende en rechtsprekende bevoegdheden op het stuk van de relatie tussen grondgebruikers en degene die bevoegd is over de grond te beschikken.

Wat de rechtspraak van de Grondkamer betreft, wordt het volgende opgemerkt:

Met de eigenlijke rechtspraak kan zij niet worden belast, daar deze rechtspraak bij uitsluiting aan de gewone rechterlijke macht is opgedragen.

Wel wordt de Kamer in bijzondere gevallen belast met de beslechting van geschillen die bij of krachtens decreet aan haar zijn opgedragen (artikel 16 lid 2).

Met de oneigenlijke rechtspraak kan de Grondkamer wel worden belast, omdat deze strikt genomen geen rechtspraak is. (toetsing van de overeenkomst aan bepaalde normen).

Hier is de wetgever dus volkomen vrij de oneigenlijke rechtspraak toe te vertrouwen aan wie hij wil.

Hij kan de uitvoerende macht hiermee belasten, maar ook de rechterlijke macht. Wat niet onder eigenlijke rechtspraak valt, behoort dus in het algemeen tot de competentie van de Kamer, dat zijn dus zaken die tot de sfeer van de gronduitgifte behoren en waarbij de daarop betrekking hebbende overeenkomsten aan bepaalde normen worden getoetst.

Reeds is gesteld, dat het merkwaardige in de positie van de Kamer is haar onafhankelijkheid van de Regering. Deze kan min of meer ruimte latende regels stellen, maar zij heeft over de Kamer geen zeggenschap.

Evenwel behoort de Kamer ondanks haar onafhankelijkheid niet tot de Rechterlijke Macht.

Zij oefent, zoals reeds is gesteld, geen rechtspraak uit.

Haar beslissingen als bedoeld in artikel 31 zijn geen vonnissen.

Daar komt niet het aan vonnissen eigen gezag van gewijsde toe. Het zijn dus administratieve beschikkingen.

Maar ondanks dit alles brengt de onafhankelijkheid van de Kamer, de aard van haar taak, haar werkwijze en de regels die dit decreet zal geven ter waarborging van een deugdelijke procesvoering mede, dat aan haar beschikkingen dezelfde kracht moet worden gegeven als aan de door de rechter in oneigenlijke rechtspraak gegeven beschikkingen.

Artikelsgewijs

Artikelen 1 en 3

In artikel 1 vinden wij de normale begripsbepalingen, terwijl in artikel 3 de Grondkamer in het leven wordt geroepen.

Artikel 2

Dit artikel moet gezien worden in het licht van de moderne wetgevingstechniek en is verder in navolging van andere wettelijke regelingen, welke er toe strekken buiten twijfel te stellen, dat bij of krachtens staatsbesluit aanvullende voorschriften kunnen worden vastgesteld. Het staatsbesluit kan sneller worden aangepast aan de veranderde omstandigheden dan het decreet (wet).

Artikel 4

Dit artikel regelt de samenstelling en de werkwijze van de Grondkamer. De Grondkamer is een college, dat het beleid der Kamer met betrekking tot de uitvoering van de aan haar opgedragen taak bepaalt. Teneinde bij verhindering of ontstentenis van een lid of de secretaris te kunnen optreden, kunnen bij de Kamer een of meer plaatsvervangende leden of secretarissen worden benoemd.

Artikelen 5 en 6

Vanwege de vele ingewikkelde juridische kwesties die zich met betrekking tot grondzaken kunnen voordoen, is het gewenst dat de voorzitter en de secretaris juridisch geschoold zijn.

Het dagelijks werk komt op hun schouders neer en de beleidslijnen van de Kamer worden zoveel mogelijk door hen bepaald.

De bevoegdheden van de leden van de Kamer zal voor de praktijk van groot belang zijn.

Teneinde de Kamer in de gelegenheid te stellen haar werk naar behoren te verrichten, zijn in de artikelen 26 t/m 31 opgenomen, dat de Kamer getuigen en deskundigen kan horen.

Artikelen 7 t/m 10

Deze artikelen behoeven geen toelichting.

Artikel 11

Ofschoon de werkzaamheden van de Kamer in het algemeen geen rechtspraak in eigenlijke zin vormt, is het gewenst dat enkele voor de leden van de rechterlijke macht geldende bepalingen met betrekking tot de geheimhoudingsplicht en het optreden als gemachtigde, ook voor de in dit artikel bedoelde personen behoren te gelden.

Ook de secretaris van de Grondkamer mag zich niet in enig bijzonder onderhoud of gesprek met partijen inlaten. Daarmee is niet gezegd, dat de secretaris geen zuiver formele of zakelijke inlichtingen zou mogen verstrekken. Wel zal de secretaris zich voor het geven van adviezen omtrent het door een bepaalde partij in te nemen standpunt onthouden, omdat zulks tot verwarring aanleiding kan geven.

De sanctie gesteld op het overtreden van dit artikel is te vinden in artikel 9 lid 2.

Artikelen 12 t/m 15

Deze artikelen behoeven geen toelichting.

Artikel 16

- a. De formulering is bewust gekozen, omdat de Kamer geen taak zal hebben bij de planning en bestemming ingevolge de Stedebouwkundige wet (G.B. 1972 No. 96) en de Planwet. In deze wetten is het horen van de interdepartementale Coördinatie-Commissie en de Planraad verplicht gesteld, zodat het horen van de Grondkamer hier niet nodig is. Wel is zij nodig bij de verkaveling van gronden, hetzij voor woonbebouwing, hetzij voor landbouwdoeleinden. Bij deze gevallen beslist de betrokken Minister, zodat voor een doelmatig toezicht op het grondgebruik nodig is, dat hij vooraf de Grondkamer hoort.
 - b. In verband met de deskundigheid van de leden van de Kamer is het nodig dat de Grondkamer ook advies uitbrengt over alle schadevergoedingsprocedures ingevolge de Stedebouwkundige wet (art. 12-16) en de Planwet (art. 14-18).
 - c. De taak van de Kamer met betrekking tot de uitgifte van domeinland onder een zakelijk of persoonlijk recht zal beperkt blijven tot het uitbrengen van advies in verband met de vaststelling en de toepassing van de uitgiftevoorwaarden.
 - d. Aangezien de Grondkamer ook een advies-college zal zijn, spreekt het vanzelf dat zij moet worden uitgeschakeld, bij geschillen die zich met betrekking tot de uitoefening van rechten op domeingrond kunnen voordoen.
- Artikel 16 onder e heeft deze strekking.

Artikel 17

Terwijl bij artikel 16 het horen van de Grondkamer vooraf verplicht is gesteld, is bij artikel 17 deze imperatieve verplichting niet opgenomen.

Bij dit laatste artikel kan de Minister de Grondkamer horen bij grondzaken. Ook kan de Grondkamer uit eigener beweging de Minister van advies dienen, die op zijn beurt de nodige maatregelen op het stuk van het grondgebruik kan nemen (repressief toezicht).

Artikel 18

Het vereiste dat bepaalde overeenkomsten schriftelijk moeten worden aangegaan, is in het stelsel van het onderhavig decreet, dat door middel van toetsing redelijke toestanden wil hebben, onontbeerlijk. Deze toetsing strekt niet zozeer ter bescherming van de belangen van de beschikkingsbevoegde over de grond en grondgebruiker, maar dient voornamelijk het algemeen belang.

Bij de overeenkomsten waarbij een zakelijk recht wordt gevestigd, zorgt de notaris ten overstaan van wie deze overeenkomst wordt opgemaakt voor redelijke toestanden met betrekking tot het grondgebruik, zodat deze buiten de werking van artikel 18 vallen.

Artikelen 19 en 20

Artikel 19 onderwerpt elke overeenkomst als bedoeld in artikel 18 nadat zij is aangegaan, aan toezicht door de Kamer.

Deze moet onder meer nagaan hetgeen in artikel 23 is bepaald.

Voor een effectief toezicht is de medewerking van partijen onontbeerlijk; zij moeten de Kamer van de op vorenstaande panter te toetsen overeenkomst op de hoogte brengen.

Tot deze medewerking in de vorm van toezending van de aangegane overeenkomst aan de Kamer, worden zij verplicht.

Teneinde de nakoming van deze verplichting te verzekeren, is op het verzuim ten nadele van de beschikkingsbevoegde gesteld, dat, zolang de goedkeuring van de overeenkomst door de Kamer niet is verleend, de tegenprestatie niet in rechte vorderbaar is.

Dit gevolg tast echter de verbindende kracht van de overeenkomst in het geheel niet aan en laat alle overige rechten en verplichtingen uit de overeenkomst ongewijzigd.

Ook de mondelinge overeenkomst heeft van het aangaan af volledige rechtskracht voor partijen en behoudt deze ook als de voor de indiening gestelde termijn van twee maanden na het aangaan verstreken is. Van veel belang is het eerderevermelde gevolg niet vermits het een en ander niet wegneemt dat de tegenprestatie wel verschuldigd wordt.

Zodra de Kamer, nadat de overeenkomst alsnog is ingezonden, de overeenkomst goedkeurt houdt de niet vorderbaarheid op en kan de beschikkingsbevoegde ook over de sinds het aangaan

van de overeenkomst verlopen tijd betaling van de tegenprestatie eisen. Boven werd al gesteld dat de bedoelde sanctie bepaald niet van ernstige aard is.

Zij is vooral te zien als een aan de grondgebruikers jegens de beschikkingsbevoegde gegeven dwangmiddel.

Hij kan door betaling te weigeren de beschikkingsbevoegde over de grond ertoe brengen vrijwillig mede te werken aan het op schrift te brengen van de mondelinge overeenkomst.

Door herstel van verzuim van inzending kan overigens de beschikkingsbevoegde deze sanctie volledig ongedaan maken.

Artikel 21

Het vereiste van goedkeuring van overeenkomsten als bedoeld in artikel 18, maakt, dat de beschikkingsbevoegde zijn grond niet kan verhuren enz. enz. op de door hem gewilde voorwaarden. De bevoegdheid van de Kamer om de overeenkomsten te wijzigen gaat namelijk veel verder en schept de mogelijkheid, dat zij een beschikkingsbevoegde, als hij eenmaal een overeenkomst heeft gesloten, dwingt te verhuren, of in gebruik te geven op de door de Kamer gewilde voorwaarden.

Om nu aan het gerechtvaardigd bezwaar tegen wijzigingsbevoegdheid tegemoet te komen, is dit artikel in het ontwerp opgenomen.

Het opent de mogelijkheid een ontwerp-overeenkomst door de Kamer te doen toetsen in hier voege dat de Kamer, als zij het ontwerp goedkeurt, verplicht is een vervolgens aangeane definitieve overeenkomst, mits gelijk aan het ontwerp eveneens goed te keuren. De in dit artikel opgenomen regeling is speciaal bedoeld voor de zo juist bedoelde gevallen, waarop de eigenaar het antwoord op de vraag of hij tot verhuur of in gebruik geven zal overgaan, wil en kan doen afhangen van de voorwaarden waarop het een en ander wordt toegestaan.

Artikelen 22 en 23

De Kamer heeft ten aanzien van de ter toetsing ingezonden overeenkomst drieërlei bevoegdheid: zij kan de overeenkomst goedkeuren; zij kan de overeenkomst wijzigen en zij kan de overeenkomst nietig verklaren.

De Kamer heeft voornamelijk te beoordelen of de overeenkomst aan de in artikel 23 omschreven eisen voldoet en mag de goedkeuring uitsluitend weigeren indien zulks niet het geval is.

De toetsing door de Grondkamer mag niet verder gaan, dan hetgeen in het kader van de wettelijke regelingen en/of overeenkomst geoorloofd is. Wanneer de Kamer de overeenkomst niet kan goedkeuren omdat zij aan een der in artikel 23 gestelde eisen niet voldoet, dan heeft zij de bevoegdheid de overeenkomst te wijzigen of nietig te verklaren.

Zo kan een bovenmatige prijs worden teruggebracht tot hetgeen redelijkerwijze billijk te achten is.

Verder kunnen buitensporige bedingen worden gematigd tot niet-buitensporige en zullen alleen volstrekt ontoelaatbare bedingen door haar worden geschrapt.

De vernietigingsbevoegdheid van de Kamer is op de laatste plaats gezet om daarmee uit te drukken, dat de door partijen gewilde rechtsverhouding door haar zoveel mogelijk moet worden geëerbiedigd.

Slechts wanneer de eerbiediging in strijd zou zijn met bepaalde normen, mag zij ingrijpen, waardoor de overeenkomst gewijzigd wordt of door haar nietig wordt verklaard.

Artikelen 25 t/m 30

Deze artikelen spreken voor zichzelf en behoeven geen toelichting.

Artikel 31

Dit artikel behandelt het beroep dat kan worden ingesteld tegen de beslissing van de Kamer.

In afwijking van hetgeen in dergelijke gevallen gebruikelijk, is het beroep niet gegeven bij een hoger administratief orgaan (b.v. de Minister) maar bij het Hof van Justitie, e.e.a. ter meerdere zekerheid van partijen. Wat betreft de termijn voor het instellen van het beroep, alsmede de procedure daarvan, is aansluiting gezocht bij de Personeelswet (G.B. 1962 No. 195).

1982

151

No. 16

Artikelen 32 en 33

Deze artikelen behoeven geen toelichting.

De Minister van Natuurlijke Hulp-
bronnen en Energie,

E.L. TJON KIE SIM.

DECREET INSTELLING
GRONDVERZETBEDRIJF SURINAME

DECREET L-5
STAATSBLAD 1982 NO. 17