

HET TORRENS-STELSEL IN SURINAME

OPENBARE VOORDRACHT GEHOUDEN
BIJ DE AANVAARDING VAN ZIJN AMBT
ALS LECTOR IN HET BURGELIJK-
EN ADMINISTRATIEF RECHT
AAN DEN LANDMETERSCURSUS DER
LANDBOUW-HOOGESCHOOL TE
WAGENINGEN
OP WOENSDAG 8 OCTOBER 1919

DOOR

A. VAN DER DEURE
JUR. CAND.



*M.H. Curatoren, Professoren, Lectoren en
Assistenten der Landbouwhoogeschool, Inspec-
teur, Ingenieurs-Verificateur, Bewaarder en
Landmeters van het Kadaster, Dames en Heeren
Studenten,*

*en gij allen, die door Uwe tegenwoordigheid
van Uwe belangstelling doet blijken,*

Zeer Geachte Toehoorders!

Het mag van algemeene bekendheid worden geacht, dat de in Europa geldende rechtsbeginselen grootendeels ontleend zijn en hunnen oorsprong danken aan het Romeinsche recht.

Door de logische consequentie, welke aan dat recht ten grondslag ligt, door de kernachtige en juiste formuleering, waarvan de Romeinsche juristen zich bedienden, en door het afgeronde, systematische geheel, zooals het tot ons is gekomen, heeft het Romeinsche recht allerwegen het inheemsche recht verdrongen en zijn met name de wetboeken van Justinianus, het „Corpus juris civilis” in alle landen het uitgangspunt voor de codificatie geworden.

Die perceptie van het Romeinsche recht, dat doordringen van de rechtsbeginselen der Latijnsche volkeren ging echter niet zonder strijd. Langen tijd bleven in het Noorden van Europa de Germaansche en Romeinsche rechtsbeschouwing naast elkander voortbestaan. Doch vooral nadat de school der Glossatoren in Bologna hare leerlingen over geheel Europa uitzond, moest het Germaansche recht, minder goed ontwikkeld en door minder bekwame paladijnen verdedigd, wijken, en bleef aan het Romeinsche recht de zegen.

Ware nu de invoering van dit vreemde recht geschied met voorzichtigheid en beleid, en waren voldoende in acht genomen de gewijzigde omstandigheden, elke in Noord-Europa golden, dan had dit voor de Germaansche volkeren een groote zegen kunnen zijn. Immers het Romeinsche recht won het verre in voortreffelijkheid en bruikbaarheid.

Alleen maar, met dat vele goede werden ongemerkt in de

Zoo vinden we dan in den aanvang der negentiende eeuw tweeërlei soort van registers, waarin overdracht van onroerend goed en verkrijging van zakelijke rechten werden ingeschreven.

Sporadisch, zooals in Meeklenburg en in de Hanze-steden heerscht nog het oud-Germaansche recht en hebben de registers van den rechter, waarin de Auflassing wordt aangeteekend, nog rechtskracht.

Ieder derde, die te goeder trouw op het in die registers vermelde afgaat, is veilig — hij wordt door de rechtbank beschermd — de boeken hebben positieve beteekenis; zij behooren tot het positieve stelsel.

Anders is het in de landen, waar, vooral onder invloed van den Code Napoleon het Romeensch-rechtelijke principe in de wetgeving is opgenomen. Daar is wel openbaarheid van rechtshandelingen betreffende onroerend goed vereischte, doch zonder dat de inschrijving van de titels iets beslist over de geldigheid dier overeenkomsten. Is eene overdracht aanvechtbaar of vernietigbaar, dan hebben ook alle volgende overgangen datzelfde gebrek en kan het onroerend goed onder iederen volgenden houder worden opgevorderd.

Het is, zooals Torrens dit uitdrukt in zijn „Transfer of land”, met het negatieve stelsel als met een ketting. Elke nieuwe overgang voegt er een schakel aan toe, doch de kracht van den geheelen ketting wordt bepaald door den zwaksten schakel.

Scherp trok de Staats-Commissie van 1870 de grenslijn tusschen de beide stelsels, toen zij in haar verslag de volgende definities gaf:

„Bij het negatieve stelsel beslist de openbaarmaking van de „titels niet het minste omtrent hunne deugdelijkheid — de titels „alleen geven den grondslag der rechten. In dit stelsel worden „alleen aan niet-openbaar gemaakte rechten zekere gevolgen „ontzegd. Het vindt zijne kracht in een wettige negatio.

„Het positieve stelsel daarentegen vindt zijne kracht in eene „wettelijk positio — aan de openbaar gemaakte rechten wordt „tegenover derden volledige, absolute waarheid toegekend.”

Groote onzekerheid heeft het negatieve stelsel gewekt.

Elke koper of geldschieder wordt genoodzaakt van te voren een nauwkeurig onderzoek in te stellen naar de transacties, welke vroeger met betrekking tot het onroerend goed hebben plaats gehad. Dit onderzoek dient zich minstens over de laatstverloopen twintig of dertig jaar uit te strekken.

De registers ten hypotheekkantore zijn daarbij geenszins betrouwbare gidsen.

Immers, niet alleen kunnen de overgeschreven acten door een gebrek in den vorm of wegens onbevoegdheid der handelende personen vernietigbaar zijn — de hypotheekbewaarder heeft eene lijdelijke rol en mag dergelijke acten niet weigeren — doch er

komen ook wijzen van eigendomsverkrijging voor, welke niet in de registers worden ingeschreven, zooals verjaring, boedelminging, huwelijk, wettelijke en testamentaire erfopvolging, natrekking en occupatie.

In de praktijk redt men zich door het onderzoek aan een notaris op te dragen, die en door zijne kennis van personen en plaatselijke toestanden en door de algemeen geldende goede trouw er meestal in slaagt de gevaarlijke klippen te ontzeilen. Toch drukt die onzekerheid op het geheele grond-crediet en ieder deskundige — met name de Landmeter van het Kadaster — kan uit zijne praktijk gevallen noemen, waarin het negatieve stelsel een bron was van kosten, ongenoegen en onbillijkheden.

In de vorige eeuw kwam men daardoor allerwegen tot het inzicht, hat met openbaarheid alleen de fouten van het Romeinsche stelsel niet waren weg te nemen en dat het geheele stelsel diende te veranderen, wilde men den grondeigendom en het grondcrediet doen beantwoorden aan de hoogere eischen, door het zakenleven der negentiende eeuw daaraan gesteld.

In Duitschland en Oostenrijk keerde men tot het oude Germaansche recht terug, zij het dan ook op meer moderne leest geschoeid.

In die landen werd weer het grondboek, werden weer de *Aufassung* en de *Eintragung*, de inschrijving in dat grondboek, in eere hersteld.

Wat in het grondboek stond werd, doch alleen tegenover derden, welke te goeder trouw zijn, als recht erkend. Geyerts' gezwollen loftuiting: „Was in diesem Buche geschrieben steht ist Wahrheit und diese Wahrheit schützt das Gesetz," werd tegen den „gutgläubigen Dritte" tot werkelijkheid.

Doch niet alleen in het oude Europa, ook in de andere wereld-deelen deed zich de behoefte aan volledige zekerheid omtrent den grondeigendom hoe langer hoe sterker gevoelen.

Voor al in de Engelsche koloniën, met name in Australië, waar in het midden der vorige eeuw handel en industrie zich met ongeloofelijke snelheid ontwikkelden. Behalve aan rechtszekerheid werd daar de noodzakelijkheid van een vrijen en gemakkelijken omzet van onroerende goederen sterk gevoeld.

En zoo werd daar in die Nieuwe Wereld, zonder geschiedenis en zonder tradities, in die jonge opbloeiende maatschappij, waar geen tijd was voor diepzinnige bespiegelingen en philosophische theoriën een stelsel geboren, dat niet alleen de zekerheid bood van het Deutsche Grondboekstelsel, maar daaraan paarde de vrijheid van contractanten in het negatieve stelsel.

In dit stelsel, naar den uitvinder Robert Torrens het **TORRENS**-stelsel genoemd, hebben de registers evenals bij het Deutsche stelsel zeer beslist positieve beteekenis.

Voor elk eigendom is daarin de rechtstoestand nauwkeurig

omschreven. Vermeld zijn de eigenaar, de op het goed rustende hypotheeken, benevens de erfdiensbaarheden en andere zakelijke rechten. Tegenover koopers of geldschietters geldt als eigenaar degene, die als zoodanig in de registers is geboekt.

Een karakteristiek verschil tusschen het Duitsche en het Torrens-stelsel ligt echter in het feit, dat onder dit laatste van elk grondboekblad een dubbel wordt opgemaakt welk duplicaat aan den eigenaar als bewijs van zijn recht wordt uitgereikt.

Bij elke overdracht of vestiging van hypotheek moet nu dit dubbelblad aan den Directeur van het Grondregister worden overgelegd, die daarop de handeling aanteekent of een nieuw dubbelblad opmaakt. Eerst na die inlevering en aanteekening werkt de overeenkomst tegen derden.

Straks zal ik nog gelegenheid hebben U de nadere regelingen, benevens de groote voordeelen van het Torrensstelsel iets uitvoeriger uiteenzetten. Hoezeer het voldoet aan de eischen van het tegenwoordig verkeer blijkt uit het feit, dat het in zestig jaren tijds is ingevoerd in geheel Australië, in de meeste Engelsche Koloniën, in Tunis, Algiers, de Philippijnen, Iöwa, Brazilië, Straits-Settlements, de Congo en Spanje, terwijl in verschillende andere landen o.a. in Frankrijk de invoering wordt overwogen.

Welke houding is nu door den Nederlandschen wetgever bij dezen strijd tusschen het positieve en negatieve stelsel ingenomen?

Zooals gezegd, huldigde de Code-Civil het negatieve stelsel.

Het Ontwerp van 1816 doet de overdracht, onder den invloed van het Germaansche en Oud-Hollandsche recht nog geschieden voor het Gemeente-bestuur, het ontwerp van 1820 echter wil het authentiek transport met inschrijving in de openbare registers.

Het Burgerlijk Wetboek van 1838 nam deze regeling over, doch stelde ook de mogelijkheid van onderhandsche acte van overdracht open. Een Wetsontwerp, in 1860 ingediend om de rechtszekerheid van onroerend goed te verhoogen, werd spoedig na de indiening weer ingetrokken.

De Staats-Commissie van 1870 verklaarde zich tegen het positieve stelsel, eerstens omdat dit „niet gesteund werd door hetgeen eene langdurige praktijk als in de volks-overtuiging had gevestigd” — eene uitspraak waarop nog heel wat valt af te dingen — en vervolgens, omdat zij zich niet met deze inmenging van den Staat in zuiver privaatrechtelijke handelingen kon vereenigen.

De kwestie werd in 1893 op de Juristenvereeniging behandeld. Overdreven vrees voor staatsbemoeiing deed daar de schaal overhellen tot het bestaande negatieve stelsel.

Ook in de Staats-Commissie van 1906 kon het positieve

stelsel geene meerderheid vinden, zij het ook; dat er eene sterke minderheid voor invoering van het Torrensstelsel was.

Dit laatste stelsel echter werd in die Commissie, toen eenmaal principieel het positieve stelsel was afgestemd, niet aan een opzettelijk onderzoek onderworpen.

Met hoeveel overtuiging de strijd door de voorstanders van het positieve stelsel dus werd gevoerd, practische resultaten werden tot nu toe niet bereikt.

Thans echter is door de regeering aan den heer I. Boer Hzn., Ingenieur-Verificateur van het Kadaster te Arnhem, den ijverigen en eminenten strijder voor het positieve en met name voor het Torrensstelsel, opdracht verstrekt tot het samenstellen van een ontwerp-grondboekverordening voor Suriname, waarin de beginselen van het Torrensstelsel zullen zijn verwerkt. Hiermede is dus een bres geschoten in de veste der verdedigers van het negatieve stelsel en is deze strijd een nieuw stadium ingetreden.

Alvorens na te gaan, hoe de ontwerper zich voorstelt dit Torrens-stelsel voor de Surinaamsche maatschappij in te richten, is een kort historisch overzicht van den grondeigendom in die kolonie noodzakelijk.

In Suriname is de grondeigendom geregeld overeenkomstig de beginselen van het negatieve stelsel. Echter is de openbaarheid waardoor de fouten van dit stelsel in Nederland nog zooveel mogelijk worden bedekt, in Suriname vrij fictief. Een Kadaster is er onbekend. Het hypotheek-kantoor, waar thans de acten worden ingeschreven, is eerst in 1869, na de invoering van het Burgerlijk Wetboek opgericht, zoodat vele onroerende goederen niet in de registers zijn vermeld, en kennisneming van de aan die goederen verbonden rechten onmogelijk is. Voeg daarbij de gebrekkige wijze, waarop de gegevens betreffende erfenissen ter kennis van de Administratie komen, dan begrijpt men, dat van vele verlaten plantages de rechthebbenden ook met de meeste moeite niet zijn te vinden en dat volgens deskundigen zelfs in Paramaribo groote onzekerheid heerscht omtrent den omvang van ieders zakelijk recht.

In de Kolonie worden gronden, waarop niemand anders rechten kan doen gelden, beschouwd het volledig onbezwaarde eigendom te zijn van het Gouvernement.

Door dat Gouvernement wordt op vier verschillende wijzen grond aan anderen afgestaan en wel:

- a. in allodialen eigendom en erfelijk bezit.
- b. in erfpacht.
- c. in huur en gebruik.
- d. in onderzoek.

Onroerende goederen worden door het Koloniaal bestuur nooit „in vollen en onbezwaarden eigendom” overgedragen.

Eigendom in den zin van het Burgerlijk Wetboek bestaat in Suriname dan ook alleen bij het Gouvernement.

Het afstaan van land in allodialen eigendom en erfelijk bezit is de oudste vorm van uitgifte en komt het meeste voor. Reeds in de eerste helft der zeventiende eeuw werden gronden op die wijze uitgegeven. De verkrijger ontving ten bewijze van zijne eigendom een warrant of grondbrief. Bij K.B. van 20 Dec. 1820 No. 46 werd de uitgifte opnieuw geregeld.

Veel is er over het juiste karakter van dit zakelijk recht getwist en tot breedvoerige beschouwingen gaf het aanleiding.

De Suriname-Commissie welke den 11 Maart 1911 door den Minister van Koloniën werd benoemd, om den economischen en financiëelen toestand van de kolonie Suriname te onderzoeken, welke commissie naar haren voorzitter ook wel de Commissie-Bos wordt genoemd, geeft als hare meening weer, dat het tot op zekere hoogte met eeuwigdurende erfpacht tegen vasten canon is te vergelijken, doch wil het vervangen door eigendom volgens de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

De Commissie benoemd bij resolutie van Z.E. den Minister van Koloniën, dd. 19 Maart 1913 Afd. B. No. 13 om te dienen van advies omtrent de door de Suriname-commissie bepleite herziening van de Surinaamsche wetgeving betreffende het beheer der domeinen en de uitgifte der gronden — in welke commissie ook de heer Boer, de ontwerper van de hierna te bespreken grondboekverordening zitting had — komt na breedvoerige juridische en historische beschouwingen, vooral in verband met het oud-Engelsche recht tot de conclusie, dat, ofschoon de uitgifte meer doet denken aan voortdurende erfpacht dan aan eigendom volgens ons burgerlijk recht, bij den afstand van grond in allodialen eigendom en erfelijk bezit bedoeld werd te geven eigendom, zij het dan ook in meerdere of mindere mate beperkt.

De Procureur-Generaal bij het Hof van Justitie in Suriname beschouwt in zijne missieve van 29/30 Mei 1907 No 2578 aan den Gouverneur dit recht niet als eigendom, doch als een ander zakelijk recht, dat het eigendomsrecht weliswaar zeer nabij komt, doch daarvan toch in aard en wezen verschilt en geacht kan worden een altijd durend erfpachtsrecht te wezen.

Sedert 1910 toen bij K.B. van 10 Febr. de uitgifte van grond in erfpacht werd geregeld, is geen grond meer in allodialen eigendom verstrekt.

Herhaaldelijk is voorgesteld het instituut van den allodialen eigendom door eigendom volgens het Burgerlijk Recht te vervangen of in ieder geval de procedure der uitgifte te vereenvoudigen. Vooral de omstandigheid dat voor elke uitgifte een Koninklijk Besluit noodig is, werkte op den goeden gang van zaken belemmerend.

Door de welwillendheid van den heer Administrateur, Chef der 10e Afdeling van het Departement van Koloniën, den heer Mr.

L.M. Rollin Couquerque was ik in de gelegenheid kennis te nemen van verschillende stukken uit de archieven van het Departement welke op deze zaak betrekking hebben.

Algemeen treft bij het raadplegen van deze bescheiden de groote onzekerheid, welke er heerscht op het gebied van den grondeigendom en de betaling der akkergelden, den „canon” van den allodialen eigendom.

Zoo schrijft Minister Bergsma (brief van 23 Febr. 1895 Litt. B. No 35.)

„dat verschillende vraagpunten door den Administrateur van „Financien aangegeven, hem het bewijs leveren, dat feitelijk alles „wat met den grondeigendom in de Kolonie in verband staat, „ongeregeld is.”

Zoo schrijft de waarnemende Gouverneur Mr. van Oosterzee den 3en Juli 1899 (La. A. No 4777/335) met betrekking tot den grondeigendom over „de vreemdsoortige toestanden in deze kolonie.”

Over de akkergelden schrijft de Gouverneur Smidt den 23 Oct. 1896:

„Eene regeling, vooral ook van de akkergelden, is zoodanig „met de bijzondere belangen van de leden der Koloniale Staten „saamgevlochten, dat van de kleine verandering, gelijk zij is, en „die ik niet bij machte ben te veranderen, vermoed gelijk geene „afdoening, in allen gevalle geen spoedige afdoening en zeker geen goede afdoening mag worden verwacht.”

Waar dus en de aard van den rechtstitel tot onzekerheid aan leiding geeft en de betrouwbaarheid der registers te wenschen overlaat en bovendien de betaling der akkergelden zeer ongelijk is geregeld, is de conclusie der Suriname-commissie begrijpelijk dat een der eerste factoren voor den opbloeij der Kolonie is de verzekering van den grondeigendom en het bieden van de grootst mogelijke zekerheid aan het vreemde kapitaal, dat in Suriname belegging zoekt; waarom het noodig is den allodialen eigendom en het erfelijk bezit te vervangen door den eigendom volgens ons Burgerlijk Wetboek met afschaffing van alle beperkingen, welke aan den allodialen eigendom kleven.

De Commissie van 1913 werkte dit in hare voorstellen nader uit en bepleitte de invoering van het Torrensstelsel, omdat dit voor den eigendom en andere zakelijke rechten de meeste rechtszekerheid geeft.

De heer Boer, die in opdracht van den Minister van Koloniën de ontwerp-grondboekverordening opmaakte, stelde mij in staat hiervan kennis te nemen. Hoewel het een Ontwerp is, dat nog in de Koloniale Staten moet worden behandeld en er dus allermintst zekerheid bestaat, dat het ongewijzigd van kracht zal worden, wil ik in het kort de belangrijkste punten nagaan.

De Landmeters van het Kadaster, die de werkzaamheden, aan de invoering van dit nieuwe stelsel verbonden, op zich zullen ne-

men, zijn reeds aangezocht, zich voor Suriname beschikbaar te stellen, zoodat spoedige behandeling dezer zaak mag worden verwacht.

Er zal in Suriname worden opgemaakt en bijgehouden een grondboek dat bewaard wordt ten kantore van den grondboekhouder te Paramaribo. Tegelijk met dat grondboek zal een perceelsgewijze kadaster worden opgemaakt.

Het grondboek bestaat uit eene verzameling grondboekbladen en is gedacht in den vorm van het kaartstelsel. Vervolgen en verwijzingen naar andere deelen, zooals hij ingebonden regisster gebruikelijk is, worden daardoor voorkomen.

In het algemeen kunnen bij het opmaken der grondboekbladen twee wegen worden gevolgd. Men kan aaneengelegene cultuurperceelen, welke tezamen een oeconomische eenheid vormen (eene boerderij, een landgoed, een plantage etc.) één nummer geven en voor elk zoodanig perceel, „ilot de propriété” genoemd, één blad inrichten. Zulk een blad noemt men met den Duitschen term „Real-folio”.

Of wel, men kan, onafhankelijk van de ligging, alle verspreide eigendommen van een persoon, welke tezamen „archipel” worden genoemd, evenals dit bij den Nederlandschen kadastralen legger geschiedt, op één grondboekblad, dat dan „Personalfolio” heet, vereenigen.

Voor Suriname is aan de „Personalfolio” de voorkeur gegeven.

Op het grondboekblad zijn niet alleen aangeteekend, de naam van den eigenaar, maar ook de hypotheken en andere zakelijke rechten, de ouderdom van minderjarige eigenaars, eventueele onbekwaamheid of onbevoegdheid om te vervreemden en verdere bijzonderheden met betrekking tot het onroerend goed.

Een dubbel van het grondboekblad, aan het hoofd voerende de woorden: „In Naam der Koningin” wordt aan den belanghebbende uitgereikt en dient hem als bewijs van zijn recht. Derden, welke op dit dubbel afgaan, zijn tegen vorderingen van vorige eigenaars en erfgenamen gewaarborgd.

Dit dubbel in handen van den eigenaar geeft eene volledige openbaarheid aan den inhoud van het grondboek. Het wordt voortdurend bijgehouden, omdat alle veranderingen op het grondboekblad tevens moeten worden aangeteekend op het dubbel. Daardoor kan een eventueele koper of geldschieder direct op het eigendomsbewijs van den eigenaar zien, welke zakelijke rechten op het goed drukken.

Natuurlijk zijn er maatregelen getroffen tegen verlies van het duplicaat door brand, diefstal of andere oorzaken. In zoodanig geval kan de rechthebbende onder opgave van de omstandigheden, waaronder het verlies geschiedde, een nieuw duplicaat vorderen. De grondboekhouder publiceert die aanvraag in het Gouvernements-blad en andere daarvoor aangewezen bladen

met opgave van den datum, waarop eventueële bezwaren van derden bij hem moeten zijn ingebracht.

Wordt binnen den gestelden tijd niet gereclameerd, dan wordt het bestaande grondboekblad doorgehaald. De grondboekhouder brengt het perceel naar een nieuw blad over en reikt den rechthebbende weer een duplicaat daarvan uit.

Verkoop van onroerende goederen geschiedt bij onderhandsche acte. Alleen wordt de echtheid der handteekeningen, de bekwaamheid van partijen en hunne toestemming tot overdracht geconstateerd door een vanwege het Gouvernement daartoe aangewezen ambtenaar, b.v. een notaris, een kantonrechter of een landmeter. Deze wijze om aan een acte authenticiteit te geven is ontleend aan het Engelsche recht. De ambtenaar kan daarbij afgaan op het getuigenis van een hem bekenden derde, die alsdan de verklaring mede onderteekent.

De acte wordt daarna met het duplicaat-grondboekblad naar den grondboekhouder gezonden ter overboeking en eerst deze overboeking heeft overdracht tengevolge.

Het oude duplicaat wordt als vervallen afgestempeld, het perceel wordt op een nieuw nummer van het grondboek ten name van den verkrijger geboekt en dezen wordt daarvan weer een duplicaat verstrekt.

Opgemerkt wordt hierbij, dat de ontbindende voorwaarde niet werkt tegen den derden verkrijger, zelfs al wordt zij uitdrukkelijk in de acte opgenomen.

Ook hypotheek wordt gevestigd bij onderhandsche acte.

De hypotheekacte wordt daartoe in duplo opgemaakt, en deze acten weer met het duplicaat-grondboekblad aan den grondboekhouder gezonden. Deze geeft een exemplaar, door hem gewaarmerkt, als hypotheekbewijs aan den schuldeischer tot bewijs van zijn recht, bergt het andere in zijn archief en teekent verder de hypotheek aan in het grondboek en op het duplicaat.

De toestemming tot doorhaling der hypotheek moet worden gesteld op het hypotheekbewijs of anders moet dit bewijs bij de acte van roeyement worden overgelegd.

Voor verkoop en hypotheek zijn overal gedrukte formulieren van Gouvernementswege kosteloos verkrijgbaar, waardoor het opmaken en invullen dier acten zeer gemakkelijk en eenvoudig wordt.

Een bekende eigenschap van de positieve stelsels is, dat ieder belanghebbende bevoegd is bij den grondboekhouder „verzet te doen” tegen de vervreemding of bezwaring van onroerend goed. Hierdoor is het mogelijk eventueelen koop of andere overeenkomst reeds vóór de boeking tegenover derden te doen werken. Verder kunnen personen die door erfopvolging of op andere wijze rechten meenen te hebben verkregen en die hunne

rechten in een proces willen doen gelden, zich verzekeren, dat de goederen gedurende het proces niet aan anderen worden overgedragen. Terwijl ook schuldeischers zich op deze wijze kunnen beveiligen tegen verkorting hunner rechten.

Verzet vertoont in zijne gevolgen veel overeenkomst met beslag, zooals dat in onze rechtspraak wordt gekend. Het verzet kan zelfs telefonisch worden gedaan, doch moet dan uiterlijk binnen acht dagen schriftelijk worden bevestigd.

Hij, die verzet doet is tegenover den rechthebbende aansprakelijk voor eventueele, door dat verzet aangerichte schade. Het verzet kan te allen tijde door hem, die het deed, schriftelijk worden ingetrokken.

Vraagt de eigenaar van den grond doorhaling van het verzet, dan moet hij, die verzet deed, binnen één en twintig dagen eene vordering instellen bij het Hof van Justitie te Paramaribo. Laat hij dit na, dan vervalt het verzet van rechtswege.

Zoolang het verzet duurt kan het onroerend goed niet worden vervreemd of bezwaard.

Uit een en ander volgt, dat ieder die eenig onroerend goed wil koopen of daarop geld wil geven, van te voren schriftelijk of telefonisch aan den Grondboekhouder zal informeeren, of geen verzet is aangeteekend.

Eerst dan is hij volkomen veilig.

Voor het oeconomisch leven is een der grootste voordeelen van het Torrensstelsel, de mogelijkheid voor den eigenaar om zich op snelle en goedkoope wijze, ook voor korte termijnen, crediet te verschaffen.

Het duplicaat is geen waardepapier. Toch kan het, daar het bij vervreemding en bezwaring moet worden overgelegd, practisch dienst doen als pandobject. De geldschieder, die voor korten termijn geld uitleent, heeft in dit duplicaat zekerheid, dat het onroerend goed niet vóór de aflossing wordt verkocht, vooral indien hij direct verzet doet. Wordt daarbij in de pandacte de bepaling opgenomen, dat de schuldeischer te allen tijde het recht heeft, de pandschuld in eene hypothecaire om te zetten — waartoe hij als houder van het duplicaat ook in staat is —, dan is hij volkomen veilig, terwijl kosten en omslag zijn beperkt tot eene eenvoudige onderhandsche pandacte.

Wat zou het voor onze boerenleenbanken, die bijna uitsluitend werken met persoonlijke zekerheid, een groote vooruitgang zijn, indien zij zich van deze eenvoudige vorm van zakelijke waarborg konden bedienen!

Het is genoeg bekend, tot welke verplichtingen, afhankelijkheid en wederdiensten het „borg zijn” ten plattenlande dikwijls aanleiding geeft.

Bij de invoering van het grondboek moet zorgvuldig worden

nagegaan, wie de werkelijke rechthebbenden der verschillende perceelen zijn.

De ontwerp-verordening bevat daaromtrent verschillende voorschriften. Het zou echter te ver voeren, die nauwkeurig na te gaan. Als overgangsbepalingen staan ze ook slechts zijdelings met mijn onderwerp in verband.

Zoo veel mogelijk zal, tegelijk met het Grondboek, een Kadaster worden opgemaakt, zoodat de perceelen in het grondboek met de kadastrale kenmerken kunnen worden aangeduid. Wordt echter opneming in het grondboek vereischt van perceelen, die nog niet kadastraal zijn opgenomen, dan moet worden overgelegd een meetbrief, waarin het perceel nauwkeurig is omschreven.

Ieder, die zich door den grondboekhouder benadeeld acht, kan in beroep komen bij het Hof van Justitie, waar partijen verschijnen of in eigen persoon, of te hunner keuze door een gemachtigde. Deze rechtbank beslist ook alle geschillen over onroerende zaken. Hare uitspraak is niet vatbaar voor hooger beroep.

De ontwerp-verordening geldt niet voor erfdiensbaarheden, welke door verjaring ontstaan of te niet gaan.

Hiermede heb ik met U de voornaamste bepalingen der ontwerp-verordening nagegaan. Het zou belangwekkend zijn de juridische beginselen, welke aan dit ontwerp ten grondslag liggen aan een nauwkeurig onderzoek te onderwerpen. Daartoe ontbreekt mij echter dezen middag de gelegenheid en ik hoop die op mijne colleges nogeens uiteen te zetten.

Op een enkel punt moet ik echter nog de aandacht vestigen.

Het Torrensstelsel, dat voor Suriname wordt voorgesteld, wijkt, wat de rechtsgeldigheid der registers betreft, belangrijk af van het Australische stelsel.

Geldt dáár het grondboek als volledig bewijs in rechten, dat, behalve bij bedrog of valsheid, onaantastbaar is ook voor den vorigen eigenaar, zelfs wanneer de overeenkomst, waarbij de eigendom werd overgedragen, vernietigbaar is, de voorgestelde bewijskracht der Surinaamsche registers vertoont meer trekken van het Duitsche stelsel. Het zakelijk recht zal onder de tweede hand nog steeds kunnen worden vervolgd, alleen „de gutgläubige Dritte” wordt beschermd. Is dus eene overdracht onwettig geschied, dan kan het onroerend goed altijd nog van den verkooper worden teruggevorderd, doch niet meer van den derde, die het te goeder trouw van dien verkrijger kocht, of daarop hypotheek nam.

In één opzicht gaat de bewijskracht van het Surinaamsche grondboek zelfs nog minder ver dan het Duitsche. Door de gebrekkige inrichting van de registers van den Burgerlijken

Stand is er niet altijd zekerheid, dat bij overgang onder algemeenen titel geene belangen van derden worden verwaarloosd. Daarom kan onroerend goed binnen een jaar na de boeking van erfgenamen of andere verkrijgers, welke de rechtspersoon van den vorigen eigenaar voortzetten, van iederen houder, dus ook van derden, worden opgevorderd. Na dien termijn heeft de benadeelde alleen eene persoonlijke actie tot schadevergoeding tegen hem, die zichzelve onrechtmatig bevoordeelde.

Bezitsrechten worden op verzoek van den bezitter in het grondboek aangeteekend. Is de eigenaar bekend, dan ontvangt hij van zoodanige aanvraag bericht; anders wordt hij in de bladen opgeroepen, om vóór een bepaalden datum verzet te doen.

Wordt binnen twee jaar na de boeking van het bezitsrecht door of vanwege den eigenaar geene rechtsvordering tot doorhaling van den bezitter op zijn grondboek-blad ingesteld, dan boekt de grondboekhouder het goed op naam van den bezitter, en reikt hem, als eigenaar, een duplicaat uit. Hier wordt dus voorgesteld, den bezitter na een ongestoord bezit van twee jaar door verjaring eigendomsrecht toe te kennen.

Ik ben gekomen aan het einde van mijne beknopte uiteenzetting.

De aanleiding tot het behandelen van dit onderwerp vond ik in het heuchelijke feit, dat óók in eene Nederlandsche Kolonie waar de rechtszekerheid van den grond onder het negatieve stelsel zooveel te wenschen overlaat, zal worden getracht den oeconomischen toestand door invoering van een positief stelsel te verbeteren. Ik spreek de hoop uit, dat dit ten volle mag gelukken en dat het voorbeeld van Suriname binnen afzienbaren tijd ook in het moederland moge voeren tot eene boekhouding op den grondeigendom, die ten volle beantwoordt aan de eischen van het verkeer, die groote rechtszekerheid biedt en een vlug, goedkoop crediet mogelijk maakt, tot voordeel van het Nederlandsche volk, tot welzijn in het bijzonder van de nijvere werkers ten plattenlande.

Hooggeachte Heer Boer!

Het verheugt mij ten zeerste U, den onvermoeiden strijder voor het positieve stelsel en voor een beter Kadaster hier tegenwoordig te zien.

Juist in den kring der deskundigen, onder de landmeters, de mannen, die dagelijks met de bezwaren van het negatieve stelsel kennis maken, hebben Uwe beschouwingen zoo algemeene instemming gevonden. Wij, jongeren, zetten onze schouders mede onder Uw werk, en als Professor Mr. Scholten schrijft ¹⁾

¹⁾ Asser-Scholten Zakenrecht pag. 133.

dat in de laatste jaren de strijd voor het positieve stelsel zeer is verzwakt dan zal het ons eene eere zijn, mede de onjuistheid dezer stelling aan te toonen.

Omnium consensu zijt gij in wetenschappelijk opzicht de eerste onder de ambtenaren van het Kadaster. En het moet U eene voldoening zijn, dat op dezen cursus Uwe opvattingen zullen worden geleerd en onderwezen. Gij hebt door Uwen arbeid onze liefde en ons vertrouwen verworven. Van deze plaats zeg ik U dank, voor alles wat door U voor het Kadaster is verricht. Uw naam zal nog lange jaren onder de Landmeters van het Kadaster met achting en eerbied worden genoemd.

Hooggeachte Professor Heuvelink!

Uwe tegenwoordigheid stel ik op hoogen prijs. Uwe college-uren te Delft en vooral Uwe aanwijzingen gedurende de praktische oefeningen zullen bij mij steeds in dankbare herinnering blijven.

Zeer Geachte Heer de Haan!

Weinig hadden wij gedacht, toen de mobilisatie mij in Augustus 1914 uit mijnen kadastralen arbeid riep, dat wij elkander hier zouden weerzien. Als Landmeter van het Kadaster was ik uitsluitend onder Uwe leiding werkzaam. Uwe belangstelling is mij een nieuw bewijs van de prettige samenwerking welke gedurende dien tijd bestond. Voor Uwe aanwezigheid zeg ik U hartelijk dank.

Zeer Geachte Heer de Korver!

U inzonderheid heet ik hartelijk welkom. Gedurende bijna mijn geheelen dienstitijd als aspirant-landmeter was ik aan Uwe leiding toevertrouwd. Mijn geheele praktische vorming als Landmeter heb ik aan U te danken. Voor al Uwe bemoeiingen en adviezen, voor Uwe welwillendheid, zeg ik U hier openlijk dank.

Geachte Oud-Collega's, Landmeters van het Kadaster!

Als een der Uwen ben ik geroepen mede te werken aan de vorming en opleiding Uwer aanstaande amtgenooten. Het Kadaster heeft de liefde van mijn hart, laat daarom de band, welke ons samenbindt, niet verslappen, zorgt, ook door Uwe adviezen en besprekingen, dat mijn onderwijs beantwoordt aan de eischen der practijk.

En wanneer ik nu niet meer zie naar wat achter is, doch den blik vooruit richt, dan dank ik allereerst U heeren Curatoren

en leden van den Senaat der Landbouwhoogeschool voor den steun, welken gij bij mijne benoeming hebt verleend. Het zal mijn streven zijn, aan dit in mij gestelde vertrouwen geheel te beantwoorden.

Hoog Geachte Heer Weygers!

Bij de opening van dezen cursus breng ik U en den heer van der Zande dank voor alles, wat gij voor het tot standkomen dezer opleiding hebt verricht. Vele moeilijkheden waren te overwinnen, vele regelingen te treffen. Uwe volharding is ten slotte met goeden uitslag bekroond. Persoonlijk zeg ik U dank voor het vertrouwen dat gij in mij hebt gesteld.

Mijne Heeren Professoren en Lectoren!

Zelf nog student zijnde, ben ik tot het geven van Onderwijs geroepen. De taak, mij opgedragen, is niet licht en zal mij vooral in het begin moeilijk vallen. Op Uwe welwillendheid, op Uwe belangstelling doe ik daarom een dringend beroep. En al is het dat ik door den woningnood mijn verblijf buiten deze aloude veste moet zoeken, en dus niet dagelijks in Uw midden zal zijn, ik hoop, dat onze vriendschap en samenwerking daardoor niet minder zal worden.

Hoog Geachte Professor Dieperink!

Als Voorzitter van het College van Bestuur is U de leiding van onzen cursus toevertrouwd.

De voortvarende, energieke wijze, waarop door U onder moeilijke omstandigheden alle voorbereidingen werden getroffen, de welwillende en vriendschappelijke wijze, waarop U al onze bezwaren wist te ondervangen, ze geven het bewijs, dat die leiding in goede handen is. Op Uwen steun en Uwe voorlichting, doch niet minder op Uwe vriendschap stel ik hoogen prijs.

Geachte Collega van Riel!

Als de beide oud-landmeters aan dezen cursus zijn we op nauw contact met elkander aangewezen. Met elkander hebben we te arbeiden aan de practische vorming der jonge Landmeters. Ik hoop, dat de vriendschapsband, welke ons vereenigt steeds hechter en sterker mag worden, dat het ons een lust mag zijn samen te werken voor het welslagen van dezen cursus, voor de opvoering van het wetenschappelijk peil van het Kadaster, dat ons beiden lief is en waaraan wij beiden reeds jaren van ons leven hebben gewijd.

Dames en Heeren Studenten!

Al is het geven van onderwijs mij niet geheel vreemd, mij wacht toch een geheel nieuwe taak. Van zekere zijde wordt steeds beweerd, dat de Landmeter van het Kadaster te weinig administratief en juridisch is ontwikkeld. Het zal mijn streven zijn dit tot eene legende te maken. Het werk van den Landmeter eischt niet alleen technische vaardigheid, het eischt ook een goed inzicht in het oeconomisch leven, een breeden blik op de maatschappij en juiste kennis van de juridische en administratieve bepalingen.

Moge het mij gegeven zijn bij U liefde te wekken voor het ambt, waarin gij Uwe levensroeping meent te hebben gevonden. Op mijne hulp bij Uwe studie kunt gij steeds een beroep doen — ook buiten mijne college uren zult ge me altijd bereid vinden U met raad en daad ter zijde te staan.

Zoo aanvaard ik dan heden mijnen werkkring onder biddend opzien tot den Almachtige, die mij tot dit ambt geroepen heeft. Hij schenke mij bij de vervulling van dien arbeid Zijne kracht.

En moge de Landmeterscursus, deze jongste afdeeling onzer Landbouwhoogeschool, groeien en bloeien tot in lengte van dagen!

Ik heb gezegd.