

ECLI:NL:OGHACMB:2023:269

Instantie	Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en van Bonaire, Sint Eustatius en Saba
Datum uitspraak	14-02-2023
Datum publicatie	25-01-2024
Zaaknummer	BON2020H00064
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Bonaire. Stelplicht en bewijslast van koopovereenkomst van een woning; (schijn van) volmacht. Treedt de makelaar op als bode? Gerechtvaardigd vertrouwen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl NTHR 2024/22, p. 66

Uitspraak

Burgerlijke zaken over 2023

Registratienummers: BON201900647 - BON2020H00064

Uitspraak: 14 februari 2023

GEMEENSCHAPPELIJK HOF VAN JUSTITIE

van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en
van Bonaire, Sint Eustatius en Saba

V O N N I S

in de zaak van:

[APPELLANT],

oorspronkelijk gedaagde,

thans appellant,

hierna: [Appellant],

gemachtigden: mrs. S.C. van Lint en R.B. van Hees,

en

[PERSOONSNAAM],

gevoegde partij aan de zijde van [Appellant] en tussenkomende partij,

hierna: [Persoonsnaam],

gemachtigden: mrs. B.F.L.M. Schim en N. Minkjan,

beiden wonende in Rotterdam, Nederland,

tegen

[GEÏNTIMEERDE],

wonende in Taipei, Taiwan,

oorspronkelijk eiser,

thans geïntimeerde,

gemachtigde: mr. M.D. van den Brink.

Partijen worden hierna [Appellant] c.s. en [Geïntimeerde] genoemd.

1 Het verloop van de procedure

- 1.1 Bij akte (met producties) van 9 december 2020, op dezelfde dag ingekomen ter griffie is de man in hoger beroep gekomen van de tussen partijen gegeven en op 2 december 2020 uitgesproken vonnis van het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba, zittingsplaats Bonaire (verder: het Gerecht).
- 1.2 Bij memorie van grieven, ingekomen ter griffie op 20 januari 2021, hebben [Appellant] c.s. elf grieven aangevoerd. De conclusie strekt ertoe dat het Hof het vonnis zal vernietigen en opnieuw rechtdoende: i) de vordering van [Geïntimeerde] alsnog zal afwijzen; ii) [Geïntimeerde] zal gebieden alle prestaties verricht ter uitvoering van het vonnis in eerste aanleg, in het bijzonder de levering van het onroerend goed, ongedaan te maken door onder meer de daaraan (kennelijk) ten grondslag liggende overeenkomst te ontbinden en dat onroerend goed op eigen kosten onmiddellijk terug te (doen) leveren aan [Appellant] en daarbij alle redelijkerwijs vereiste documenten te ondertekenen en verdere medewerking te leveren, op verbeurte van een dwangsom van US\$ 25.000,00 per dag; iii) [Geïntimeerde] zal veroordelen tot terugbetaling van al hetgeen [Appellant] ter uitvoering van het bestreden vonnis aan hem heeft voldaan, te vermeerderen met wettelijke rente over deze kosten vanaf de vijftiende dag en iv) [Geïntimeerde] zal veroordelen in de kosten van de procedure in eerste aanleg en in hoger beroep en de nakosten van US\$ 140,00, verhoogd met US\$ 83,00 in geval van betekening, te voldoen binnen veertien dagen na vonnis en bij niet voldoening, te vermeerderen met de wettelijke rente.
- 1.3 Bij memorie van antwoord, ingekomen ter griffie op 9 maart 2021, heeft [Geïntimeerde] de grieven bestreden en geconcludeerd tot bevestiging van het vonnis waarvan beroep, met veroordeling van [Appellant] in de proceskosten in beide instanties, onder bepaling dat indien de kosten niet binnen veertien dagen na betekening van het vonnis zijn voldaan, daarover vanaf de vijftiende dag wettelijke rente is verschuldigd.
- 1.4 [Persoonsnaam] heeft nadat haar vordering tot tussenkomst en voeging bij vonnis van het Hof van 1 juni 2021 is toegewezen een memorie van antwoord genomen die ter griffie is ingediend op 12 juli 2021. [Persoonsnaam] concludeert tot gegrondbevinding van de grieven van [Appellant] en tot vernietiging van het bestreden vonnis conform van memorie van grieven van [Appellant] en vordert, voor zover het Hof tot het oordeel komt dat een koopovereenkomst tot stand is gekomen, primair een verklaring voor recht dat de koopovereenkomst op 19 januari 2021 buitengerechtelijk is vernietigd en subsidiair dat de koopovereenkomst in rechte wordt vernietigd, kosten rechtens.

1.5

Op 26 april 2022 heeft een mondeling pleidooi plaatsgevonden in het gerechtsgebouw te Curaçao, waarbij aanwezig waren [Persoonsnaam], bijgestaan door mrs. Eisdien en Minkjan (de laatste via videoconferentie), [Appellant], bijgestaan door mr. Van Hees, alsmede [Geïntimeerde] (via videoconferentie, bijgestaan door een tolk), bijgestaan door mr. van den Brink. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht aan de hand van pleitnotities.

1.6 Vonnis is gevraagd en nader bepaald op heden.

2 De feiten

2.1 [Appellant] is sinds 2006 eigenaar van de woning gelegen te Punt Vierkant 30, kadastraal bekend als 4-H-333 (hierna verder: de woning). [Persoonsnaam] is buiten gemeenschap van goederen met [Appellant] gehuwd.

2.2 [Appellant] c.s. verblijven regelmatig in de woning en voor de rest van de tijd wordt de woning verhuurd als vakantiewoning door tussenkomst van makelaar Sunbelt Realty (hierna: Sunbelt).

2.3 [Appellant] heeft op 23 januari 2019 een opdracht dienstverlening bij verkoop ondertekend, waarin [Appellant] als opdrachtgever en Sunbelt als makelaar zijn aangemerkt. In deze overeenkomst staat, voor zover hier van belang, het volgende opgenomen (waarvan delen met de hand door [Appellant] zijn aangepast of aangevuld):

De opdrachtgever heeft op 21 januari 2019 aan de makelaar een door deze aanvaarde toestemming verleend [Hof: aanvaarde opdracht verstrekt is doorgestreept en handgeschreven vervangen door aanvaarde toestemming verleend] tot het verlenen van diensten bij de stille niet openbare verkoop (uitsluitend aan actieve zoekers) [Hof: stille niet openbare en (uitsluitend aan actieve zoekers) is handgeschreven toegevoegd] van een woning gelegen te Punt Vierkant 30, kadastraal bekend als 4-H-333, 1.345 m² eigen grond.

1. Het object is te aanvaarden per: in overleg

2. De koopsom is bepaald op USD 2.500.000,-, kosten koper, of zoveel meer als de makelaar kan onderhandelen met de potentiële koper - exclusief inventaris

3. De inventaris wordt separaat aangeboden voor een bedrag van USD 50.000,-

()

2.4 [Geïntimeerde] heeft Sunbelt, voordat voornoemde opdracht tot dienstverlening is gesloten, benaderd over een door hem op Bonaire aan te schaffen woning.

2.5 Bij e-mailbericht van 4 februari 2019 heeft Sunbelt aan [Geïntimeerde] in reactie op zijn vragen het volgende gestuurd:

We will arrange the showing for both properties on February 8th 2019 and will confirm the appointment soon.

1) Rental statistics for Punt Vierkant (number of days and rental revenue)

We rented the property in 2018 for 18 weeks. This property could have been rented out more but the owner doesn't want to give rental discount or negotiate the rental price.

()

2) Estimated monthly maintenance (garden, pool, cleaning, utilities, alarm system and surveillance, internet) + property tax for each of the properties

Overview of the costs Punt Vierkant 30

()

Overview of the costs EEG Boulevard 40A

()

Please find attached document buyers information. In this document will be explained what the legal fame work is (within the applicable BES law) for you as buyer of a real estate property on Bonaire.

2.6 Het e-mail verkeer dat hierna tussen [Geïntimeerde] en Sunbelt heeft plaatsgevonden houdt, voor zover hier van belang, het volgende in:

- e-mail van 8 februari 2019 van [Geïntimeerde] aan Sunbelt:

I would like to make an offer on Punt Vierkant 30 for the asking price of USD 2,500,000 plus USD 50,000 for the furniture.

The offer is subject to the following conditions:

1) A contingency for the results of a technical inspection of the building to be conducted as soon as a reputable inspector is available (inspection cost to be covered by me). In case major structural problems or major hidden defects will be found by the inspector, I want the right to dissolve the agreement without a penalty. For example, the peripheral concrete structure shows several cracks. I want a validation that this is not the sign of a structural problem. In case of other hidden (more minor) defects that can be easily repaired, the buying price should be adjusted for the cost of the repair.

2) 15% payment deposit to be done within 2 weeks of seller approval. Rest of the payment to be done by April 30 2019 latest.

3) No liabilities attached to the house/land we buy. No rental agreement already signed for a stay after the date of transfer of ownership.

We will pay cash, so I dont need a contingency for financing.

Please reach out to me if something above is not clear or if I am missing a condition you recommend we add to the offer.

- e-mail van 9 februari 2019 van Sunbelt aan [Geïntimeerde]:

We discussed the offer with the owner of Punt Vierkant 30 and he agrees with the price. He has no objection with the technical inspection as you mentioned in the submitted offer, but he would like to phrase it as follows:

A contingency for the results of a technical inspection of the building to be conducted as soon as a reputable inspector is available (inspection cost to be covered by buyer). In case major structural problems or major hidden defects will be found by the inspector, buyer will have the right to dissolve the agreement without a penalty. In case there are other hidden defects (or minor repairs) that exceed the cost of repair of \$ 5.000.- buyer will have the right to nullify the agreement.

Closing can take place the last week of April 2019. The owner will be on the island the first two weeks of April and will stay in the property for the last time.

There are no liabilities attached to this property. The seller has informed us that he made a commitment with the neighbors of Punt Vierkant 28 that they will not build a structure that can block their view or anything that can disturb their privacy. This commitment is stated in the previous deed.

We will ask the notary for a copy of the previous deed of transfer so we can inform you exactly how this commitment is described in the deed of transfer.

Let me know if you agree with above condition. ()

- e-mail van 9 februari 2019 van [Geïntimeerde] aan Sunbelt:

If the commitment in the previous deed of transfer is reasonable, it will not be an issue. But we would still like to see it before confirming.

()

With his answer, does it mean the seller agreement is binding?

- e-mail van 9 februari 2019 van Sunbelt aan [Geïntimeerde]:

We will ask the civil law notary for a copy of the previous deed of transfer and send you a copy of the commitment. We do have an agreement on the price the only thing both parties need to agree on is the contingent upon technical inspection and commitment stated in previous deed of transfer.

- e-mail van 10 februari 2019 van [Geïntimeerde] aan Sunbelt:

Ok. I am fine with the price and the revised wording for the technical inspection. Just waiting to see the commitment in previous deed of transfer to confirm we are fine with the purchase.

- e-mail van 13 februari 2019 van Sunbelt aan [Geïntimeerde]:

I contact the Notary this morning again and they will send the deed to me by the latest tomorrow afternoon.

The owner also give his personal assistant the job to look for the deed and to send it to us as soon as possible. I will send you a copy as soon as I receive this.

- e-mail van 14 februari 2019 van Sunbelt aan [Geïntimeerde]:

I received the previous deed from the notary today and theres no commitment drawn up by the civil law notary in the previous deed.

The owner also double check and confirmed via email that there is no written agreement with the neighbor of Punt Vierkant 28 and that he had a verbal agreement with the neighbor during the construction of his property that he wouldnt block his view. This commitment is not applicable anymore because the neighbor passed away.

Please find attached a copy of the previous deed (in Dutch). I send the purchase agreement to the seller to review, as soon this is approved by him will I forward it to you.

- e-mail van 15 februari 2019 van [Geïntimeerde] aan Sunbelt:

Thats very good news, that means we have a deal if the purchase agreement reflects what we discussed.

Thanks

- e-mail van 18 februari 2019 van Sunbelt aan [Geïntimeerde]:

The seller received the purchase agreement but want to review this together with his lawyer. It might take a couple of days before I can forward the purchase agreement to you.

- e-mail van 18 februari 2019 van [Geïntimeerde] aan Sunbelt:

Ok. Just to be clear: given specificities of Bonaire law, does it mean that both the seller and myself are committed anyway by the verbal agreement or there is no real agreement yet?

- e-mail van 19 februari 2019 van Sunbelt aan [Geïntimeerde]:

The seller verbally agreed on the important details of your offer (the price and resolatory condition) so there is an agreement. We compose the agreement of Punt Vierkant 30 based on details we agreed upon.

Theres a remark of the seller regarding the closing date, he mentioned in his email that he would like to close after May 12th 2019 instead of April 2019 as he previously suggested (his lawyer didnt read the purchase agreement yet)

Would you agree to close after May 12th 2019?

- e-mail van 19 februari 2019 van [Geïntimeerde] aan Sunbelt:

Yes, I am fine.

If we have verbal agreement I would like the house to be pulled out of rental lists, as I would rather avoid some other legacy rentals.

2.7 Ook tussen Sunbelt en [Appellant] heeft na 8 februari 2019 e-mail correspondentie plaatsgevonden. Dit houdt, voor zover hier van belang, het volgende in:

- e-mail van 9 februari 2019 van Sunbelt aan [Appellant]:

zoals afgesproken hierbij een bevestiging van hetgeen besproken;

onze kandidaat is accoord gegaan met een prijs van \$ 2.500.000,- voor de woning en wil daarboven ook nog \$ 50.000 betalen voor de inventaris.

hij heeft daarbij de volgende voorwaarden;

()

In feite is er nog één onderhandelingspunt en dat is punt 1. Hierin geeft koper aan dat hij zou willen dat de kosten voor verborgen kleine reparaties verrekend worden met de koopsom. We zullen dit punt nog uitonderhandelen en mijn voorstel is om dit voorbehoud zo te formuleren dat de koper het recht heeft de koop te ontbinden wanneer er verborgen gebreken naar voren komen bij de inspectie en waarbij de reparatie kosten \$ 5000,- overstijgen.

inmiddels is koper bekend met het feit dat er nog een booking is voor eind april en deze wil hij overnemen.

We zullen hem voorstellen de overdracht plaats te laten vinden in de derde week van april.

Maandag zullen we de leveringsakte opvragen bij de notaris zodat we koper kunnen informeren over de erfdienstbaarheden.

alvast een voorzichtige felicitatie, waarbij ik werkelijk hoop dat u beide blij bent met deze verkoop, ondanks dat het heel, heel snel is gegaan.

- e-mail van 9 februari 2019 van [Appellant] aan Sunbelt:

Dank voor toezenden. Art 1 moet inderdaad gewijzigd. Koper mag afzien van koop maar ik wil op geen enkele wijze aanpassing van de verkoopprijs

- e-mail van 14 februari 2019 van Sunbelt aan [Appellant]:

Hartelijk bedankt voor uw email. Wij zullen de opmerkingen in uw email van gisteren d.d. 13 februari 6:01 PM in de koopakte opnemen.

Wij hebben gisteravond een e-mail ontvangen van een kandidaat koper waarin hij aangeeft graag een bewijs ontvangt waarin de afspraken die u toentertijd met de burens van Punt Vierkant 28 zijn gemaakt. Hopelijk is dat op schrift door u en bewoner Punt Vierkant 28 vastgelegd.

- e-mail van 14 februari 2019 van [Appellant] aan Sunbelt:

Ik heb geen schriftelijke afspraken gevonden. Ook in de koopakte staat niets vermeld. Waarschijnlijk heb ik tijdens bouw ermee ingestemd dat we de woning niet dicht bij zijn huis zouden plaatsen om buurman een plezier te doen. Hij was continu zich met aannemers etc aan het bemoeien. Dit kan dus geen beperking vormen. Buurman is overleden dus is overleg ook niet meer mogelijk. Notariële akte lijkt me meer dan duidelijk.

Wel wil ik graag de mogelijkheid hebben na te gaan of mijn wensen ten aanzien van de verkoopvoorwaarden goed in een koopcontract zijn opgenomen.

Kunt u dit tijdig versturen?

Zelf ben ik ook op zakenreis maar kan ik een koopcontract maandag tekenen mits dit aan onze wensen voldoet.

- e-mail van 14 februari 2019 van Sunbelt aan [Appellant]:

Bedankt voor de snelle reactie.

In de bijlage treft u aan concept koopakte, zou u deze kunnen doornemen en laten weten of u vragen en of opmerkingen heeft.

Wanneer het concept akte door u is goedgekeurd zullen wij deze eerst naar koper sturen ter ondertekening. Wij hebben geen kopie ID en of informatiegegevens van mevrouw [Appellant], wanneer u een kopie ID naar ons toesturen zullen wij haar gegevens in de koopakte bijvoegen.

- e-mail van 16 februari 2019 van [Appellant] aan Sunbelt:

Graag verneem ik wie de koper is voor ik verder ga richting tekenen.

Ondertussen laat ik het contract checken door een jurist.

- e-mail van 16 februari 2019 van Sunbelt aan [Appellant]:

Bedankt voor uw email.

De koper is meneer Jean Frederic [Geïntimeerde], hij is geboren en getogen in Frankrijk en woont momenteel in Japan. Hij is de senior partner van [bedrijf]. De gegevens van meneer [Geïntimeerde] staan ook vermeld in de koopakte.

- e-mail van 16 februari 2019 van [Appellant] aan Sunbelt:

Ook had ik gevraagd de huur nog voor ons te doen dus levering erna in mei en niet zoals nu vermeld in derde week april

- e-mail van 16 februari 2019 van [Appellant] aan Sunbelt:

Waarom staat er dan acting for or on behalf of a principal whose name will be given in due time na de vermelding van zijn naam?

Is dit dan nog onjuist?

- e-mail van 18 februari 2019 van Sunbelt aan [Appellant]:

U had 9 februari in telefoongesprek met mijn collega Corine toegestemd met een overdracht eind april 2019 en dat koper bestaande boeking zal overnemen. Het telefoongesprek met Corine d.d. 9 februari 2019 hebben wij via email aan u bevestigd. Wij hebben dit voorstel aan koper voorgelegd en hij is akkoord gegaan om de overdracht in de 3de week van April 2019 te laten plaatsvinden en de bestaande boeking over te nemen.

De overdrachtsdatum en overname boeking hebben wij in de koopakte vastgelegd, zoals wij het met u hebben afgesproken.

- e-mail van 18 februari 2019 van [Appellant] aan Sunbelt:

Ik verwijs graag naar de mail die u zelf heeft ingesloten waarin ik vraag om transport per eind mei. Graag wil ik weten of deze meneer de koper is en de zin in het contract juist is.

- e-mail van 18 februari 2019 van Sunbelt aan [Appellant]:

In uw email van 13 februari geeft u aan dat de huurinkomsten voor u zijn mits koper niet alles voor de derde week van April weet te regelen. Koper gaat voor zorgen om alle documenten bij de notaris aan te leveren voor de geplande overdrachtsdatum 23 april 2019.

Meneer [Geïntimeerde] is de koper van Punt Vierkant 30, wij hebben nader te noemen meester in de koopakte opgenomen omdat meneer [Geïntimeerde] misschien zijn 2 zonen (van 4 jaar) ook als koper wil aandragen.

- e-mail van 18 februari 2019 van [Appellant] aan Sunbelt:

De contingency die ik expliciet in de mail meld blijkt nu al 18000 te zijn. Dat gesprek hierover over het wel of niet hebben laten uitvoeren van reparatie of opdracht geven daartoe was redelijk vaag. Ik had de kennis hierover niet paraat op dat moment. Bovendien blijkt de reparatie hoger dan eerder aangegeven. Ik ben altijd helder geweest over die netto opbrengst die ik wilde hebben. Dit is nu precies de discussie die ik echt niet wil voeren.

Hoop dat het jullie lukt mijn belangen goed te behartigen.

Mocht dit niet lukken dan blijf ik met plezier van Kas Vierkant genieten.

- e-mail van 19 februari 2019 van Sunbelt aan [Appellant]:

Er is geen reden voor twijfel, als uw makelaar doen wij alles aan om uw belangen zo goed mogelijk te behartigen. De \$18.000,- voor de dak reparatie was al sinds medio 2018 door de verhuurafdeling aan u gecommuniceerd en door u geaccordeerd. Dit staat los van de voorbehouden die wij in de koopakte hebben opgenomen. De factuur van reparatie is inderdaad hoger, daar hebben wij geen invloed op gehad. De offerte is uitgebracht door het bedrijf die de werkzaamheden gaat uitvoeren.

Wij kunnen met meneer [Geïntimeerde] overleggen of hij akkoord gaat met een latere overdracht in Mei 2019. Zodat u de huurinkomsten aan kunt wenden voor de dak reparatie.

2.8 Op 20 februari 2019 heeft [Appellant] in een telefoongesprek aan Sunbelt te kennen gegeven de woning uit de verkoop te willen halen.

2.9 Sunbelt heeft [Geïntimeerde] op 22 februari 2019 gebeld en medegedeeld dat [Appellant] van de koop afziet.

2.10 De gemachtigde van [Geïntimeerde] heeft [Appellant] per brief van 12 maart 2019, aan [Appellant] betekend op 15 maart 2019, geschreven dat er een koopovereenkomst tot stand is gekomen en [Appellant] gesommeerd om schriftelijk en ongeclausuleerd te bevestigen dat hij zijn leveringsverplichting zal nakomen en het eventuele commentaar op het concept voor het schriftelijke

koopcontract te sturen.

- 2.11 [Appellant] heeft op 15 maart 2019 aan de gemachtigde van [Geïntimeerde] het volgende gemaild:
In tegenstelling tot wat de heer [Geïntimeerde] kennelijk meent, is er geen koopovereenkomst tot stand gekomen. Ik ben niet op de hoogte van een e-mail van de makelaar waarin het tegendeel zou zijn bevestigd en ik heb daar ook geenszins opdracht toe gegeven.
- 2.12 Aan een tweede sommatie, verzonden per e-mail van 27 maart 2019 door de gemachtigde van [Geïntimeerde], heeft [Appellant] evenmin gevolg gegeven.
- 2.13 Op 30 april 2019 heeft [Geïntimeerde] ten laste van [Appellant] conservatoir leveringsbeslag gelegd op de woning.
- 2.14 Bij vonnis in kort geding van 14 juni 2019 heeft het Gerecht [Appellant] veroordeeld om binnen vijf werkdagen na betekening van het vonnis aan hem, de onderhandelingen met [Geïntimeerde] ten aanzien van de koop van de woning te goeder trouw voort te zetten, onder verbeurte van een dwangsom ten gunste van [Geïntimeerde].
- 2.15 Het Hof heeft bij vonnis van 3 september 2019 het vonnis van het Gerecht in eerste aanleg van 14 juni 2019 vernietigd en de vorderingen van [Geïntimeerde] alsnog afgewezen.

3 De beoordeling

- 3.1 [Geïntimeerde] vordert dat het Gerecht:

primair:

[Appellant] zal veroordelen om uiterlijk binnen één maand na betekening van dit vonnis de woning gelegen te Punt Vierkant 30 aan [Geïntimeerde] te leveren en in dat kader zijn volledige medewerking te verlenen aan het passeren van de akte van levering ten overstaan van notaris mr. A.H. Schouten of haar plaatsvervanger;

subsidiair:

[Appellant] zal veroordelen binnen vijf werkdagen na betekening van het in dezen te wijzen vonnis de onderhandelingen met [Geïntimeerde] ten aanzien van de koop van de woning gelegen te Punt Vierkant 30 te goeder trouw voort te zetten, waarbij als uitgangspunt geldt de als productie 21 in het geding gebrachte concept koopakte;

primair en subsidiair:

[Appellant] zal veroordelen tot betaling van een dwangsom van USD 5.000,00 per dag of dagdeel dat hij nalaat om uitvoering te geven aan de hiervoor bedoelde veroordelingen, met een maximum van USD 1.000.000,00 en zal veroordelen in de proceskosten, onder de bepaling dat indien de proceskosten niet binnen veertien dagen na betekening van het vonnis zijn voldaan, daarover vanaf de vijftiende dag wettelijke rente is verschuldigd.

- 3.2 Bij het bestreden vonnis heeft het Gerecht [Appellant] veroordeeld om uiterlijk binnen drie maanden na betekening van dit vonnis aan hem de woning gelegen te Punt Vierkant aan [Geïntimeerde] te leveren en zijn volledige medewerking te verlenen aan het passeren van de akte van levering ten overstaan van de notaris mr. A.H. Schouten of haar plaatsvervanger, onder verbeurte van een dwangsom van USD 5.000,- per dag of dagdeel dat hij nalaat om uitvoering te geven aan de veroordeling, zulks tot een maximum van USD 1.000.000,00. Kort gezegd heeft het Gerecht de vraag of er reeds een perfecte koopovereenkomst tot stand is gekomen, bevestigend beantwoord. Het Gerecht oordeelde dat er overeenstemming over alle essentialia bestond en dat de schriftelijke

overeenkomst slechts ter vastlegging van die reeds overeengekomen essentialia diende. Dat het de bedoeling van partijen was dat ook nog andere essentialia, waarover niet reeds onderhandeld was, in de schriftelijke overeenkomst zouden worden vastgelegd, is volgens het Gerecht door [Appellant] onvoldoende onderbouwd. De verweren van [Appellant] dat makelaar Sunbelt fungeerde als bode en dat de koopovereenkomst tot stand is gekomen onder de opschortende voorwaarde dat de overeenkomst op schrift diende te worden gesteld heeft het Gerecht verworpen.

- 3.3 Grief 1 richt zich tegen de feitenvaststelling. [Appellant] c.s. hebben bij deze grief geen belang, nu het Hof met inachtneming van hetgeen in hoger beroep is gesteld en is komen vast te staan de feiten zelf heeft vastgesteld.
- 3.4 Grief 2 richt zich tegen het oordeel van het Gerecht met betrekking tot het concordantiebeginsel. [Appellant] c.s. stellen dat de regel uit het arrest van de Hoge Raad van 9 december 2011 (ECLI:NL:HR:2011:BU7412, NJ 2013/273) concordant moet worden toegepast. Dat betekent dat ook op Bonaire een particuliere verkoper van onroerend goed zich tot de levering erop kan beroepen dat aan een eventuele mondelinge overeenstemming geen rechtsgevolg toekomt. Hij kan niet worden gedwongen een eventuele overeenstemming schriftelijk vast te leggen en evenmin tot het dooronderhandelen worden veroordeeld. Het Gerecht heeft ten onrechte het oordeel van het Hof in zijn kort geding vonnis van 3 september 2019 niet overgenomen, inhoudende: *In Bonaire is een voorschrift als artikel 7:2 BW-NL/BW-C (vooralsnog) niet in de wet opgenomen. De reden daarvoor is dat na de toetreding van Bonaire tot het Nederlandse staatsbestel op 10 oktober 2010, en mede ingegeven door het (beperkte) absorptievermogen van de eilanden van voor Caribisch Nederland nieuwe wetgeving, is gekozen voor een periode van legislatieve terughoudendheid. Niet gebleken is dat het niet opnemen van een met voormeld artikel vergelijkbare bepaling een bewuste keuze is geweest die verband houdt met de lokale omstandigheden en rechtsopvattingen. Het valt ook niet direct in te zien dat lokale bijzonderheden zouden meebrengen dat bescherming van particulieren tegen al te snelle, bij goede overweging toch ongewenste, koopovereenkomsten met betrekking tot zo iets wezenlijks en waardevols als een huis niet wenselijk is.* De BES-eilanden kampen met verouderde wetgeving en daarom is een concorderende interpretatie van het arrest van 9 december 2011 aangewezen.
- 3.5 Grief 3 klaagt over het oordeel van het Gerecht dat de makelaar in de communicatie met [Geïntimeerde] als bode van [Appellant] optrad en als zodanig een koopovereenkomst tot stand kon brengen. Primair stellen [Appellant] c.s. zich op het standpunt dat Sunbelt in de communicatie met [Geïntimeerde] geen bode was van [Appellant]. Sunbelt stond [Geïntimeerde] al op 8 oktober 2018 bij in zijn zoektocht naar een vakantiewoning op Bonaire in de betreffende prijsklasse. Sunbelt heeft [Appellant] kennelijk naar aanleiding daarvan op 21 januari 2019 benaderd met de vraag of zij het huis van [Appellant] te koop mocht zetten. [Appellant] is daar onder het mom baat het niet, dan schaadt het niet akkoord mee gegaan op 23 januari 2019. [Geïntimeerde] en Sunbelt hadden al voordat [Appellant] een bemiddelingsovereenkomst met Sunbelt had gesloten een bemiddelingsovereenkomst. De e-mails van Sunbelt aan [Geïntimeerde] zijn antwoorden op de vragen van de opdrachtgever [Geïntimeerde]. Sunbelt had een eigen belang bij de transactie, gelet op de courtage die zij hoopte op te strijken. Sunbelt had daarnaast een tweede belang omdat [Geïntimeerde] van plan was het huis na aankoop via Sunbelt te gaan verhuren. Sunbelt is dus een partij die twee heren dient en daarom kan zij niet als bode worden aangemerkt. Subsidiair stellen [Appellant] c.s. zich op het standpunt dat de relevante berichten niet zijn overgebracht als bode. [Appellant] heeft Sunbelt nooit geïnstrueerd tegen [Geïntimeerde] te zeggen dat zij overeenstemming hadden bereikt. De makelaar handelde op eigen initiatief. Voorts betogen [Appellant] c.s. dat uit de jurisprudentie blijkt dat de bieder niet alleen op basis van door een makelaar gedane mededelingen ervan uit mag gaan dat een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Aanvullende feiten en omstandigheden zijn nodig waaruit de instemming van de verkoper blijkt. De bewijslast van die feiten en omstandigheden rust op [Geïntimeerde].
- 3.6 Grief 4 klaagt over het oordeel van het Gerecht dat er een perfecte koopovereenkomst tot stand is gekomen. Niet noodzakelijkerwijs voldoende is dat er overeenstemming is over de essentialia. Dat is

slechts het minimum. Partijen waren het niet over alle essentialia eens. [Appellant] c.s. wijzen op het schriftelijkheidsvereiste, dat dient ter bescherming van een consument, en het oordeel van het Hof hierover in de kort geding procedure. Partijen waren het nog niet eens over de eventuele verrekening van de reparatiekosten ad US\$ 18.000,00 met de koopsom. De wens van [Appellant] was een netto opbrengst, die van [Geïntimeerde] dat de koopprijs onder omstandigheden naar beneden zou kunnen worden bijgesteld. Ook over de ontbindende voorwaarde, de betaling van de leveringskosten en de leveringsdatum was geen overeenstemming.

- 3.7 Grief 5 richt zich tegen het oordeel van het Gerecht dat partijen niet de opschortende voorwaarden van i) een schriftelijke overeenkomst en ii) juridisch advies was overeengekomen. [Appellant] heeft duidelijk aangegeven dat hij een schriftelijke overeenkomst wenste aan te gaan en niet voordien gebonden wilde zijn aan enige overeenkomst. Uit zijn e-mail van 15 februari 2019 blijkt dat [Geïntimeerde] de voorwaarde van een schriftelijk contract heeft geaccepteerd en begreep dat [Appellant] schriftelijk wenste te contracteren. Dit wordt bevestigd door het feit dat [Geïntimeerde] er bij herhaling op heeft gewezen dat de koopovereenkomst wat hem betreft de NVM-modelovereenkomst zou volgen, welk model erin voorziet dat partijen pas gebonden zijn nadat zij allebei een schriftelijke overeenkomst hebben ondertekend (zie artikel 17 lid 1).
- 3.8 Onder aanvoering van grief 6 stellen [Appellant] c.s. zich subsidiair op het standpunt dat de koopovereenkomst vernietigd dan wel ontbonden moet worden. De vernietiging baseren [Appellant] c.s. op de artikelen 3:44 BW (bedrog en misbruik van omstandigheden), 6:228 BW (dwaling) en artikel 6:89 BW (toestemming echtgenote nodig). De ontbinding is gegrond op de stelling dat de waarborgsom van 15% van de koopsom nimmer is betaald.
- 3.9 Grief 9 (althans genummerd 9; de memorie van grieven bevat geen grieven die 7 en 8 zijn genummerd) betreft het oordeel van het Gerecht dat partijen geen nadere voorwaarden behoefden overeen te komen om te kunnen overgaan tot levering. [Appellant] c.s. stellen dat een veroordeling tot medewerking aan levering niet uitvoerbaar is omdat geen weldenkend notaris een leveringsakte zal passeren op basis van een vonnis waartegen hoger beroep is ingesteld en een koopovereenkomst waarvan de vernietiging c.q. de ontbinding is ingeroepen.
- 3.10 Onder aanvoering van grief 10 verzoeken [Appellant] c.s. bij een bevestiging van het vonnis het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad te verklaren gelet op de onuitvoerbaarheid van de veroordeling en de onomkeerbare gevolgen van een veroordeling.
- 3.11 Grief 11 is een veegrief, gericht tegen de conclusie, het dictum en de proceskosten.
- 3.12 Het Hof ziet aanleiding eerst de grieven 3 en 4 te behandelen. De kern van deze grieven is dat er anders dan het Gerecht heeft geoordeeld geen koopovereenkomst tussen [Appellant] en [Geïntimeerde] tot stand is gekomen. Het Hof stelt voorop dat de stelplicht en bewijslast op [Geïntimeerde] rusten, zijnde degene die zich op de rechtsgevolgen beroept van zijn stelling dat partijen een koopovereenkomst met betrekking tot de woning hebben gesloten. De eerste vraag is of de verkopend makelaar Sunbelt de verkoper heeft kunnen binden krachtens volmacht of de schijn van volmacht met de mededeling dat de biedingen zijn aanvaard. Het antwoord op de vraag of met elkaar onderhandelende partijen een overeenkomst hebben gesloten, is afhankelijk van wat zij jegens elkaar hebben verklaard, en over en weer uit elkaars verklaringen en gedragingen hebben afgeleid en mochten afleiden. Tot de omstandigheden die in dit verband in aanmerking moeten worden genomen behoort de voor de wederpartij kenbare hoedanigheid en de context waarin partijen optraden. De opdracht aan een makelaar tot bemiddeling bij de verkoop van een onroerende zaak houdt geen volmacht in aan die makelaar tot het sluiten van een koopovereenkomst; daarmee wordt evenmin de schijn van bevoegdheid van de makelaar gewekt (HR 9 augustus 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE2380, NJ 2002/543). Met het voorgaande strookt dat de enkele omstandigheid dat een makelaar die is ingeschakeld bij de verkoop van een onroerende zaak, aan een gegadigde die een bod op die zaak heeft gedaan, meedeelt dat de opdrachtgever instemt met het bod, niet meebrengt dat de wederpartij

(bieder) daaruit mag afleiden dat de makelaar als gevolmachtigde van die opdrachtgever handelt. Wanneer de makelaar, hoewel daartoe niet bevoegd, zich zodanig gedraagt dat de wederpartij (bieder) daaruit mag afleiden dat de makelaar als gevolmachtigde van de opdrachtgever handelt, bindt hij zijn opdrachtgever in beginsel niet en wordt hij tegenover de wederpartij schadeplichtig op de voet van art. 3:70 BW. In het handelsverkeer moet men immers erop kunnen rekenen dat iemand die een kwaliteit opgeeft, deze bezit (vgl. HR 26 juni 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH9284). In de tussen [Appellant] en Sunbelt afgesloten opdracht dienstverlening bij verkoop wordt gesproken over toestemming tot het verlenen van diensten bij de stille niet openbare verkoop (uitsluitend aan actieve zoekers) van een woning te Punt Vierkant 30. Sunbelt had geen volmacht tot het sluiten van een koopovereenkomst. [Geïntimeerde] mocht daar ook niet vanuit gaan. Bijkomende omstandigheden waarom in de onderhavige omstandigheden dit wel gerechtvaardigd zou zijn, zijn gesteld noch gebleken.

3.13 In het licht van het voorgaande kon [Geïntimeerde] niet meer dan enkel aannemen dat Sunbelt optrad als bode van [Appellant]. Vast staat dat de wil van [Appellant] niet overeenstemde met de verklaring van Sunbelt. De vraag is of [Geïntimeerde] er gerechtvaardigd op mocht vertrouwen dat de verklaring van Sunbelt gold als een verklaring van [Appellant] en dat partijen overeenstemming hadden bereikt over de koop van de woning van [Appellant] doordat Sunbelt hem heeft meegedeeld dan wel de indruk heeft gegeven dat hij en [Appellant] overeenstemming hadden bereikt op alle punten (artt. 3:33 jo 3:35 BW). Het Hof beantwoordt deze vraag ontkennend. Hiervoor zijn de navolgende feiten en omstandigheden redengevend. [Appellant] heeft in de e-mailcorrespondentie aan Sunbelt aangegeven dat er wat hem betreft alleen een koopovereenkomst tot stand zou komen als dit een schriftelijke koopovereenkomst zou zijn en dat hij pas na ondertekening van de schriftelijke overeenkomst hieraan gebonden zou zijn. Desondanks heeft Sunbelt op 19 februari 2019 aan [Geïntimeerde] gemaïld dat er een overeenkomst tot stand is gekomen als de verkoper mondeling akkoord is gegaan met de belangrijkste details van het aanbod van [Geïntimeerde] en dat Sunbelt een overeenkomst heeft samengesteld van de woning gebaseerd op de overeengekomen details. Hieruit en ook uit de overige handelingen van Sunbelt blijkt dat zij geheel op eigen houtje en daarnaast te voortvarend heeft gehandeld. Relevant is daarbij dat Sunbelt door [Geïntimeerde] ingeschakeld was om hem te helpen bij het zoeken van een vakantiewoning en dat kort daarna [Appellant] door Sunbelt is benaderd met de vraag of hij zijn woning zou willen verkopen. [Appellant] heeft onbetwist aangevoerd dat Sunbelt begon over de crisis in Venezuela en de dalende huizenprijzen en dat hij heeft gedacht baat het niet, dan schaadt het niet. Sunbelt had belang bij de verkoop gezien de courtage die zij ervoor zou ontvangen en de mogelijkheid om het ook na de verkoop weer te verhuren. Voorts is van belang dat het niet alleen ging over de hoogte van de koopsom. Er waren nog breekpunten voor [Appellant]: de koopsom wilde hij niet verrekenen met de kosten van de dakreparatie zoals [Geïntimeerde] dat wel wilde ([Appellant] wilde een netto verkoopopbrengst) en hij wilde weten met wie hij zou contracteren alvorens hij het koopcontract ging ondertekenen. Uiteindelijk is de verrekening van de koopsom met de kosten van de dakreparatie, welke kosten veel hoger waren uitgevallen dan eerder was ingeschat, het breekpunt geweest. In zijn e-mail van 18 februari 2019 geeft [Appellant] duidelijk aan dat hij de reparatiekosten niet wil verrekenen maar dat hij een netto koopsom wil ontvangen en als dat niet lukt, hij met plezier van de woning blijft genieten. De reactie van Sunbelt bij e-mail van 19 februari 2019 is dat de reparatiekosten los staan van de voorbehouden in de koopakte en dat [Geïntimeerde] akkoord is met de latere overdracht zodat [Appellant] de huurinkomsten kan aanwenden voor de kosten van de reparatie van het dak. Feitelijk zou dat laatste hebben betekend dat [Appellant] (via een andere weg) dan toch zelf deze kosten voor zijn rekening zou hebben moeten nemen. De dag daarna, op 20 februari 2019, heeft [Appellant] aan Sunbelt telefonisch meegedeeld dat hij de woning uit de verkoop wil nemen. Anders dan [Geïntimeerde] betoogt, was er dus geen overeenstemming over de essentialia van de koopovereenkomst. Desondanks heeft Sunbelt aan [Geïntimeerde] meegedeeld dat er overeenstemming was bereikt en dat zijn aanbod was aanvaard. Dit terwijl [Appellant] Sunbelt nimmer heeft geïnstrueerd om [Geïntimeerde] te berichten dat er overeenkomst was bereikt over de verkoop van de woning.

3.14 [Geïntimeerde] mocht er gelet op al het vorenstaande niet gerechtvaardigd op vertrouwen dat de verklaring van Sunbelt correspondeerde met de wil van [Appellant]. Er is ook geen schriftelijke

overeenkomst die [Appellant] heeft ondertekend. [Geïntimeerde] heeft nooit direct van [Appellant] instemming met de verkoop ontvangen; zij hebben überhaupt in het onderhandelingsproces rond de verkoop nimmer met elkaar gecommuniceerd, niet telefonisch en niet schriftelijk. [Geïntimeerde] heeft onvoldoende (gemotiveerd) gesteld dat er overige omstandigheden waren waaruit geconcludeerd kan worden dat [Appellant] instemde met de verkoop conform zijn aanbod. [Geïntimeerde] mag mogelijk wel gerechtvaardigd vertrouwd hebben op Sunbelt maar dat is in deze niet relevant. Het gaat om een gerechtvaardigd vertrouwen mogen ontleenen aan de handelingen en mededelingen van [Appellant], als zijnde zijn contractant. Sunbelt trad op als doorgeefluik en heeft simpelweg de verkeerde boodschap overgebracht, een mededeling die niet overeenkwam met hetgeen [Appellant] wilde. De conclusie luidt dat partijen geen overeenstemming hebben bereikt over de koop van de woning te Bonaire en dat er aldus geen koopovereenkomst tot stand is gekomen. De grief over vernietiging van de overeenkomst op grond van artikel 1:89 BW kan gelet hierop onbesproken blijven, net als het betoog van de tussenkommende partij [Appellant]-[Persoonsnaam] op dit punt.

3.15 Gelet op het vorenoverwogene is tussen partijen geen koopovereenkomst tot stand gekomen. In zoverre is het beroep van [Appellant] op artikel 7:2 BW en het concordantiebeginsel niet relevant (grief 2). De overige grieven kunnen om die reden eveneens onbesproken blijven.

3.16 [Appellant] heeft verzocht om [Geïntimeerde] te gebieden alle prestaties ter uitvoering van het vonnis in eerste aanleg ongedaan te maken. Het Hof zal deze vordering toewijzen, met dien verstande dat de levering niet ongedaan hoeft te worden gemaakt nu partijen hebben aangegeven dat levering van de woning in afwachting tot de uitkomst in hoger beroep niet zal plaatsvinden c.q. heeft plaatsgevonden. Nu er geen koopovereenkomst tot stand is gekomen is het tevens niet nodig om [Geïntimeerde] te gebieden de koopovereenkomst te ontbinden. Bij deze stand van zaken zal geen dwangsom aan het gebod worden verbonden, nu geen dwangsommen kunnen worden opgelegd teneinde nakoming van een betaling van een geldsom af te dwingen.

3.17 De slotsom luidt dat het bestreden vonnis dient te worden vernietigd. De vorderingen van [Geïntimeerde] worden alsnog afgewezen. [Geïntimeerde] dient als de in het ongelijk gesteld partij te worden veroordeeld in de kosten van de eerste aanleg en het hoger beroep, zoals hierna in het dictum is vastgesteld.

B E S L I S S I N G

Het Hof:

vernietigt het vonnis van het Gerecht van 2 december 2020;

en opnieuw rechtdoende:

wijst de vorderingen van [Geïntimeerde] af;

gebiedt [Geïntimeerde] alle prestaties verricht ter uitvoering van het vonnis in eerste aanleg ongedaan te maken;

veroordeelt [Geïntimeerde] tot terugbetaling van al hetgeen [Appellant] ter uitvoering van het vonnis aan hem heeft voldaan, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover, te rekenen vanaf de dag van betaling door [Appellant];

veroordeelt [Geïntimeerde] in de kosten van de procedure in eerste aanleg, aan de zijde van [Appellant] vastgesteld op een bedrag van US\$ 1745,- aan salaris gemachtigde, te vermeerderen met de wettelijke rente indien deze kosten niet binnen veertien dagen na datum vonnis zijn voldaan;

veroordeelt [Geïntimeerde] in de kosten van het hoger beroep, aan de zijde van [Appellant] vastgesteld op een bedrag van US\$ 8.380,00 aan griffiegeld en US\$ 3.351,- aan salaris gemachtigde, te vermeerderen met de wettelijke rente indien deze kosten niet binnen veertien dagen na datum vonnis zijn voldaan;

veroordeelt [Geïntimeerde] in de nakosten ad US\$ 140,00, verhoogd met US\$ 83,00 in geval van betekening, te vermeerderen met de wettelijke rente indien deze kosten niet binnen veertien dagen na datum vonnis zijn voldaan;

verklaart het vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door door mrs. Th.G. Lautenbach, E.M. van der Bunt en M.W. Scholte, leden van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en van Bonaire, Sint Eustatius en Saba en ter openbare terechtzitting van het Hof in Bonaire uitgesproken op 14 februari 2023 in tegenwoordigheid van de griffier.

Dit vonnis is bij afwezigheid van de voorzitter door de oudste rechter ondertekend.