

ECLI:NL:OGHACMB:2023:305

Instantie	Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en van Bonaire, Sint Eustatius en Saba
Datum uitspraak	16-06-2023
Datum publicatie	15-07-2024
Zaaknummer	SXM2022H00122
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Verschuldigheidmakelaarscourtage. Opheffing derdenbeslag
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

Burgerlijke zaken over 2023

Registratienummer: SXM20220774 SXM2022H00122

Uitspraak: 16 juni 2023

GEMEENSCHAPPELIJK HOF VAN JUSTITIE

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

V O N N I S I N K O R T G E D I N G

in de zaak van:

[APPELLANT],

wonende in Sint Maarten,
oorspronkelijk eiser,
thans appellant,
gemachtigde: mr. J.G. Bloem,

tegen

de naamloze vennootschap

DIFFERENT REAL ESTATE N.V.,

gevestigd in Sint Maarten,
oorspronkelijk gedaagde,
thans geïntimeerde,

gemachtigde: mr. K. Huisman.

De partijen worden hierna [appellant] en Different genoemd.

1 Het verloop van de procedure

- 1.1 Voor het procesverloop in eerste aanleg wordt verwezen naar het tussen partijen gewezen vonnis in kort geding van 23 september 2022 door het Gerecht in eerste aanleg van Sint Maarten (verder: het Gerecht) uitgesproken. Bij akte van hoger beroep, ingediend ter griffie op 13 oktober 2022 is [appellant] in hoger beroep gekomen van voormeld vonnis.
- 1.2 Bij op 3 november 2022 ingekomen memorie van grieven met producties heeft [appellant] tien grieven tegen het bestreden vonnis aangevoerd en geconcludeerd dat het Hof het bestreden vonnis zal vernietigen en opnieuw rechtdoende de vordering van [appellant] zoals in hoger beroep gewijzigd zal toewijzen, kosten rechtens.
- 1.3 Different heeft bij op 13 december 2022 ingediende memorie van antwoord het hoger beroep bestreden en geconcludeerd dat het Hof het bestreden vonnis zal bevestigen met veroordeling van [appellant] in de proceskosten in hoger beroep, uitvoerbaar bij voorraad.
- 1.4 Op de daarvoor nader bepaalde dag, 10 maart 2023, hebben de gemachtigden van partijen een pleitnota ingediend, aan de zijde van [appellant] met producties.
- 1.5 Vonnis is gevraagd en nader bepaald op heden.

2 De feiten

- 2.1 Het Hof gaat uit van de volgende feiten.
- 2.2 Different is een makelaarskantoor in Sint Maarten. De directeur van Different is [naam directeur] (hierna: [naam directeur]).
- 2.3 Tussen [appellant] en Different is een overeenkomst van opdracht tot stand gekomen met betrekking tot het destijds aan [appellant] in eigendom toebehorend appartementsrecht zoals omschreven in meetbriefnummer SXM UPQ 409/1997, index A6. (hierna: het appartement).
- 2.4 Tussen [appellant] en [naam directeur] heeft communicatie plaatsgevonden via email en whatsapp. De volgende berichten zijn van belang:

Whatsapp

[11/18/21, 11:52:28] [naam directeur]: () Upfront I need to know in writing, if you pay as every other client of mine 8% commission in case of a sale. Please let me know.

[11/18/21, 11:59:24] [telefoon nummer]: its okv

(..)

[11/18/21, 12:01:53] [telefoon nummer] ([appellant]): I hereby conform to pay you the 8% commission on the agreed sale price

Email van 18 november 2021 van [appellant] aan Different:

I, undersigned [APPELLANT], hereby conform to pay 8% of the agreed sales price.v

Whatsapp

11/18/21, 12:09:58 [naam directeur] Please register the name [naam 1] as client of DIFFERENT Real Estate. Thx

11/22/21, 15:05:46 [naam directeur] Hi there

I just finished the viewing .

I believe he will take it.

Unfurnished, \$ 228.000.

The man will be back in Holland next week to talk to his accountant of he must sell his apartment in [woonplaats] or of he can keep it.

By end of next week I have definite answer.

Looks extremely good.v

2.5 Ook tussen [naam directeur] en de potentiële koper [naam 1] heeft whatsapp correspondentie plaatsgevonden over de koop van het Appartement.

2.6 Op 27 december 2021 heeft Different via email een Non-exclusieve Listing/Commission Agreement naar [appellant] gestuurd (hierna: de Agreement). Aan dezelfde mail was een concept koopovereenkomst gehecht met betrekking tot het appartement tussen [appellant] en [naam 1]. Different heeft voormeld concept ook naar [naam 1] gestuurd.

2.7 De Agreement bevat voor zover relevant de volgende bepalingen:

3.1 *Seller herewith agrees to pay a brokerage commission fee of 8% () of the purchase price of the Property (including appurtenances and movable goods) to Broker (hereinafter: the Commission Fee).*

3.2 *In case Broker forwards a written offer of a prospective Buyer, which is equal to or higher than the Listing Price, but Seller does not want to enter into a purchase agreement with regard to the Property, Seller has to pay the Commission fee, to be calculated on the basis of the purchase price offered by the prospective Buyer.*

3.3 *Seller agrees to inform DIFFERENT Real Estate N.V. in writing in case Seller is accepting any offer of a third party with regards to the property.*

3.4 *The Commission Fee becomes due when Broker effects a purchase agreement (even if this agreement contains resultory clauses) and will be paid when the title of the Property is transferred and the purchase price has been paid.*

2.8 [appellant] heeft de Agreement niet ondertekend.

2.9 Op 24 februari 2022 informeert [naam 1] Different dat hij met [appellant] een verkoopovereenkomst heeft gesloten.

2.10 Different heeft [appellant] op 11 maart 2022 schriftelijk gesommeerd

Tot betaling van de commissie van 8% berekend over de verkoopprijs van US\$ 228.000,-, zijnde US\$ 18.240,-.

- 2.11 Different heeft [naam 1] bij brief van 11 april 2022 aansprakelijk gesteld voor het meewerken aan de wanprestatie van [appellant].
- 2.12 Op 22 april 2022 heeft Different op 22 april 2022 conservatoir derdenbeslag doen leggen onder de notaris ten overstaan van wie de levering zou plaatsvinden (notariskantoor Boekhoudt althans EOS Clients Trust Foundation) voor een begrote vordering van US\$ 23.712,00. Dit bedrag bestaat uit voormeld bedrag van US\$ 18.240,- aan commissie, vermeerderd met 30% voor rente en kosten.
- 2.13 Voormelde notaris heeft op 27 april 2022 verklaring ex artikel 476b Rv afgelegd in die zin dat zij heeft verklaard aan [appellant] nog verschuldigd te zijn US\$ 196.885,62. In verband met de restant koopsom.
- 2.14 [appellant] heeft Different bij brieven van 26 april en 17 mei 2022 gesommeerd het beslag op te heffen.
- 2.14 Different heeft het beslag niet opgeheven.

De beoordeling

- 3.1 In deze zaak vordert [appellant] bij verzoekschrift van 30 juni 2022, verkort weergegeven, dat het Gerecht bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis:
- Primair
- (i) Different beveelt om het door haar gelegde derdenbeslag op te heffen;
 - (ii) Different veroordeelt in de proceskosten;
- Subsidiar
- (iii) beveelt dat het bedrag waarboven het Gerecht verlof verleende om beslag te leggen aan eiser kan worden vrijgegeven;
 - (iv) Different veroordeelt in de proceskosten.
- 3.2 Bij het bestreden vonnis heeft het Gerecht de vorderingen van [appellant] afgewezen en hem veroordeeld in de proceskosten. Het Gerecht heeft hiertoe overwogen dat voorshands aannemelijk is dat Different aanspraak kan maken op 8% courtage (rov. 4.5), niet is weersproken dat Different aan het appartement de nodige publiciteit heeft gegeven, de koper [naam 1] door haar is aangedragen en is geregistreerd, Different het appartement aan [naam 1] heeft getoond en een concept-koopovereenkomst heeft opgesteld (rov 4.6) en dat een belangenafweging in het nadeel van [appellant] uitvalt (rov 4.7).
- 3.3 Hiertegen richt zich het hoger beroep. In hoger beroep heeft [appellant] zijn subsidiaire vordering gewijzigd in die zin dat hij vordert om Different te bevelen om binnen 48 uur na betekening van dit vonnis, de notaris waaronder derdenbeslag is gelegd te informeren dat het restant van de koopsom boven de door de beslagrechter begrote vordering kan worden vrijgegeven, op straffe van een dwangsom. De grieven lenen zich voor gezamenlijke behandeling.
- 3.4 Ingevolge art. 705 lid 2 Rv dient het beslag te worden opgeheven indien summierlijk van de ondeugdelijkheid van het door de beslaglegger ingeroepen recht blijkt. Dit brengt mee dat het in de eerste plaats op de weg ligt van degene die de opheffing vordert, met inachtneming van de beperkingen van de kort geding procedure, aannemelijk te maken dat de door de beslaglegger gepretendeerde vordering ondeugdelijk is. De kort geding rechter zal evenwel hebben te beslissen aan de hand van een beoordeling van wat door beide partijen naar voren is gebracht en summierlijk met

bewijsmateriaal is onderbouwd. Die beoordeling kan niet geschieden los van de in een zodanig geval vereiste afweging van de wederzijdse belangen (HR 25 november 2011, ECLI:NL:HR:2005:AT9060, rov. 3.8).

- 3.5 Uit de onder 2.4 weergegeven whatsappberichten in samenhang met de e-mail van [appellant] aan Different van 18 november 2021 volgt dat partijen een commissie van 8% *of the agreed salesprice in case of a sale* zijn overeengekomen.
- 3.6 Partijen twisten over de vraag of [appellant] de overeengekomen 8% commissie aan Different verschuldigd is. [appellant] meent van niet omdat de koopovereenkomst met betrekking tot het appartement uiteindelijk niet tot stand is gekomen door bemiddeling van Different. Nadat de koper via Different het appartement eind 2021 heeft bezichtigd, heeft de koper zich namelijk in februari 2022 gewend tot een andere makelaar en via die makelaar is de koopovereenkomst in april 2022 tot stand gekomen. Different stelt dat [appellant] wel tot betaling van 8% commissie is gehouden. [appellant] heeft, nadat Different verschillende werkzaamheden heeft verricht ten behoeve van de verkoop van het appartement, met de koper samengespannen om buiten Different om de koopovereenkomst te sluiten. De werkzaamheden bestonden uit het leggen van contact met de potentiële koper, de bezichtiging van het appartement en het opstellen van een concept koopovereenkomst.
- 3.7 Gelet op de door Different gestelde werkzaamheden, die door [appellant] niet, althans niet voldoende gemotiveerd zijn betwist, valt moet voorshands rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat [appellant] 8% commissie moet betalen, althans in ieder geval de kosten voor de door Different verrichte werkzaamheden moet vergoeden. Of daarbij al dan niet wordt toegekomen aan de wettelijke redelijk loon-bepaling zoals [appellant] onder 3.11 van de memorie van grieven aanvoert dient door de bodemrechter te worden beoordeeld. Hetzelfde geldt voor de precieze omvang van de door Different verrichte werkzaamheden
- 3.8 In het kader van een afweging van de wederzijdse belangen van partijen oordeelt het Hof als volgt. Different heeft onbestreden gesteld dat [appellant] al zijn vermogen in Sint Maarten te gelde heeft gemaakt en heeft geïnvesteerd in de Dominicaanse Republiek en dat [appellant] geen vermogensbestanddelen in Sint Maarten heeft die verhaal voor de vordering van Different kunnen bieden. Dit belang van Different weegt zwaarder dan de door [appellant] gestelde en niet voldoende onderbouwde financiële noodtoestand en het feit dat Different een professionele makelaar is.
- 3.9 Op grond van het voorgaande is de primaire vordering niet toewijsbaar.
- 3.9 De subsidiaire vordering, om te bevelen dat het bedrag boven de door de beslagrechter begrote vordering kan worden vrijgegeven, wordt afgewezen. Different heeft bij pleidooi namelijk gesteld dat inmiddels een aanzienlijk deel van het beslagen tegoed door de notaris is vrijgegeven en [appellant] heeft dat bevestigd.
- 3.10 De slotsom is dat het hoger beroep faalt. Het bestreden vonnis zal worden bevestigd met veroordeling van [appellant] in de proceskosten van het hoger beroep.

B E S L I S S I N G

Het Hof:

bevestigt het bestreden vonnis;

veroordeelt [appellant] in de proceskosten van het hoger beroep aan de zijde van Different gevallen en tot aan deze uitspraak begroot op NAF 240,50 aan verschotten en NAF 6.000,- aan gemachtigdensalaris.

Dit vonnis is gewezen door mrs. E.A. Saleh, G.C.C. Lewin en C.G. ter Veer, 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 Sint Maarten uitgesproken op 16 juni 2023 in tegenwoordigheid van de griffier.