

Burgerlijke zaken over 2018

Vonnis no.:

Registratienummers: AR 76943/15 - H 26/18
CUR201501235 - CUR2017H00212

Uitspraak: 24 juli 2018

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:

de stichting particulier fonds
STICHTING PARTICULIER FONDS STIARA,
gevestigd in Curaçao,
oorspronkelijk eiseres,
thans appellante,
gemachtigde: mr. E. Kleist, ✕

tegen

de naamloze vennootschap
N.V. PENSIOEN ESC,
gevestigd in Curaçao,
oorspronkelijk gedaagde,
thans geïntimeerde,
gemachtigde: mr. M.Th. Aanstoot.

De partijen worden hierna Stiara en ESC genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Bij akte van appel van 26 april 2017 is Stiara in hoger beroep gekomen van het tussen partijen gewezen en op 20 maart 2017 uitgesproken vonnis van het Gerecht in eerste aanleg van Curaçao (verder: GEA).

1.2 Bij op 7 juni 2017 ingekomen memorie van grieven heeft Stiara vier grieven tegen het vonnis aangevoerd en toegelicht. Haar conclusie strekt ertoe dat het Hof het vonnis zal vernietigen en haar vorderingen alsnog zal toewijzen, met veroordeling van ESC in de proceskosten in beide instanties.

1.3 Bij op 21 augustus 2017 ingekomen memorie van antwoord heeft ESC de grieven bestreden. Haar conclusie strekt ertoe dat het Hof het bestreden vonnis in stand zal laten, kosten rechtens.

1.4 Op 8 mei 2018 hebben partijen pleitnotities overgelegd. Vonnis is gevraagd en nader bepaald op heden.

2. De beoordeling

2.1 Tussen partijen staat het volgende vast.

2.1.1 Op 9 september 2014 hebben E. Donata namens ESC en D.M. Maduro namens Stiara een geschrift ondertekend, getiteld "Intentieverklaring" (hierna: de Intentieverklaring), en luidende als volgt:

"OVERWEGENDE DAT:

- i. Verkoper (d.i. ESC, opm. Hof) eigenaar is van een perceel gelegen in Plantage Brievengat te Curaçao welk perceel nog moet worden opgemeten waarvan de nadere omschrijving zijnde de schriftelijke inzage uit het Kadaster later wordt toegevoegd en hierna te noemen: "het Perceel".
- ii. Het Perceel in het Eilandelijk Ontwikkelingsplan 1995 ("EOP") is bestemd tot Conserveringsgebied zoals gedefinieerd in artikel 9 van het EOP zoals vastgelegd in BIJLAGE 2 zijnde een plattegrond uit het EOP.
- iii. Partijen voornemens zijn een overeenkomst tot koop en verkoop van het Perceel aan te gaan.
- iv. Partijen hun intenties en tot nu toe gemaakte afspraken, op basis waarvan zij hun onderhandelingen wensen te vervolgen, wensen vast te leggen in deze intentieverklaring.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

ALGEMEEN

1. De considerans maakt deel uit van deze intentieverklaring.

METINGEN EN KOSTEN

2. Verkoper verplicht zich het Kadaster op te dragen het Perceel te laten meten en op te nemen in één meetbrief. De kosten hiervoor zijn voor rekening van Koper (d.i. Stiara, opm. Hof).
3. Verkoper verplicht zich om de marktwaarde van het Perceel te laten taxeren door Brouwer Taxaties N.V. De kosten hiervoor zijn voor rekening van Koper. Indien de taxateur voorafgaand aan de taxatie een voorschot verlangt, dient dat voorschot door Koper te worden voldaan. De koopprijs tussen partijen zal in ieder geval niet hoger zijn dan de verkoopwaarde als vervat in het uitgebracht taxatierapport van Brouwer Taxaties NV.

Ontbindende voorwaarden

4. Deze Intentieverklaring wordt, zonder dat daartoe enige nadere actie vereist is, ontbonden geacht indien niet uiterlijk drie maanden na ontvangst van de bijbehorende meetbrieven tussen Partijen een overeenkomst tot koop en verkoop van het perceel tot stand is gekomen.
5. Behoudens de in de kosten genoemd in artikel 1 en 2 van deze Intentieverklaring hebben Partijen op grond van deze intentieverklaring over en weer geen verplichtingen meer ten opzichte van elkaar indien deze Intentieverklaring wordt geacht te zijn ontbonden krachtens artikel 4 van deze Intentieverklaring.

Toepasselijk recht en geschillen

6. Op deze Intentieverklaring is uitsluitend Curaçaos recht van toepassing.
7. Alle geschillen die in verband met deze Intentieverklaring ontstaan, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan daaronder begrepen, zullen bij uitsluiting worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter te Curaçao."

2.1.2 Op 9 april 2015 heeft het Kadaster een meetbrief met betrekking tot het in de Intentieverklaring bedoelde perceel opgesteld (de gemeten oppervlakte bedraagt 714.353 m²). Hiervoor heeft Stiara op 3 september 2015 NAF 20.000,00 en op 11 september 2015 NAF 3.075,00 betaald.

2.1.3 Op 7 september 2015 heeft Brouwer Taxaties N.V. een taxatie met betrekking tot het perceel uitgebracht. Hierin is de onderhandse verkoopwaarde (marktwaarde) getaxeerd op NAF 350.000,00.

2.1.4 Bij e-mailbericht van 9 september 2015 heeft E. Donata van ESC aan Stiara medegedeeld dat de getaxeerde marktwaarde veel lager is dan het bedrag waarvoor ESC het perceel in de boeken heeft staan, dat verkoop tegen de getaxeerde marktwaarde een tamelijk groot verlies zou opleveren, dat ESC zich dit niet kan permitteren en dat de kwestie zal worden voorgelegd aan de aandeelhouders van ESC.

2.2 In dit geding heeft Stiara – samengevat weergegeven – veroordeling van ESC gevorderd, primair tot nakoming door levering van het perceel, subsidiair tot schadevergoeding door levering van het perceel of betaling van een geldsom wegens wanprestatie, meer subsidiair tot schadevergoeding door levering of betaling van vermogensschade waaronder het positief contractsbelang wegens onrechtmatige afbreking van de onderhandelingen, uiterst subsidair tot voortzetting van de onderhandelingen. Het GEA heeft de vorderingen afgewezen. Daartegen is het hoger beroep gericht.

2.3 Bij de uitleg van de intentieverklaring komt het aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de bepalingen van de intentieverklaring mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien

redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Daarbij kan mede van belang zijn tot welke maatschappelijke kringen partijen behoren en welke rechtskennis van zodanige partijen kan worden verwacht (HR 13 maart 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4158 (Haviltex)).

2.4 Bewoordingen die erop wijzen dat ESC zich na ontvangst van de meetbrief en de taxatie nog mocht terugtrekken zijn "intentie" (onder meer in de titel), "voornemens" (considerans onder iii) en "onderhandelingen" (considerans onder iv). Dit zijn woorden die erop duiden dat een partij zich nog niet bindt aan een koopovereenkomst.

Ook de bewoordingen van de onder 4 genoemde ontbindende algemene voorwaarde duiden erop dat partijen zich nog niet binden, want zij wijzen erop dat met de Intentieverklaring nog geen overeenkomst tot koop en verkoop tot stand is gekomen.

Bewoordingen die erop wijzen dat ESC zich na ontvangst van de meetbrief en de taxatie niet meer mocht terugtrekken, ontbreken geheel en al.

Een taalkundige uitleg van de Intentieverklaring wijst er dus op dat ESC geen verbintenis op zich heeft genomen tot levering van het perceel, ook niet na ontvangst van de meetbrief en de taxatie, en dat haar weigering om het perceel te leveren geen tekortkoming oplevert.

Feiten of omstandigheden waaruit volgt dat partijen over en weer redelijkerwijs een andere zin mochten toekennen aan de bepalingen van de Intentieverklaring of ten aanzien daarvan redelijkerwijs iets anders van elkaar mochten verwachten, zijn gesteld noch gebleken. Uit de totstandkomingsgeschiedenis van de Intentieverklaring (er zijn diverse concepten geweest, en volgens Stiaara is er over de bedoeling van de artikelen niet gediscussieerd) volgt dat niet.

2.5 Er is geen verbintenis tot levering van het perceel tot stand gekomen, zodat de op nakoming van die verbintenis gebaseerde vorderingen niet kunnen worden toegewezen. Het niet leveren van het perceel levert geen tekortkoming op, zodat op die tekortkoming gebaseerde vorderingen evenmin kunnen worden toegewezen.

2.6 Als maatstaf voor de beoordeling van de schadevergoedingsplicht bij afgebroken onderhandelingen heeft te gelden dat ieder van de onderhandelende partijen – die verplicht zijn hun gedrag mede door elkaars gerechtvaardigde belangen te laten bepalen – vrij is de onderhandelingen af te breken, tenzij dit op grond van het gerechtvaardigd vertrouwen van de wederpartij in het totstandkomen van de overeenkomst of in verband met de andere omstandigheden van het geval onaanvaardbaar zou zijn. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de mate waarin en de wijze waarop de partij die de onderhandelingen afbreekt tot het ontstaan van dat vertrouwen heeft bijgedragen en met de gerechtvaardigde belangen van deze partij. Hierbij kan ook van belang zijn of zich in de loop van de onderhandelingen onvoorziene omstandigheden hebben voorgedaan, terwijl, in het geval onderhandelingen ondanks gewijzigde omstandigheden over een lange tijd worden voortgezet,

wat betreft dit vertrouwen doorslaggevend is hoe daaromtrent ten slotte op het moment van afbreken van de onderhandelingen moet worden geoordeeld tegen de achtergrond van het gehele verloop van de onderhandelingen (HR 12 augustus 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT7337, NJ 2005/467 (CBB/JPO)).

2.7 De Intentieverklaring voorzag in een taxatie van de marktwaarde. De marktwaarde was ten tijde van de totstandkoming van de Intentieverklaring dus niet aan partijen bekend. Een marktwaarde van een goed is (in de regel) naar zijn aard van groot belang voor partijen om de aantrekkelijkheid van de koop of verkoop van het goed te kunnen beoordelen. Daarom moest Stiara redelijkerwijs begrijpen dat ESC zich zou willen en mogen terugtrekken, indien de marktwaarde die de taxatie zou opleveren en de prijs die Stiara op basis daarvan bereid zou zijn te betalen, lager zou zijn dan de prijs waartegen ESC het perceel minimaal zou wensen te verkopen, ook indien ESC geen minimumprijs had genoemd. Daarvoor is geen beding in de Intentieverklaring nodig waarbij ESC zich dat recht uitdrukkelijk voorbehoudt. Stiara kon dus niet enig gerechtvaardigd vertrouwen koesteren dat de koopovereenkomst tot stand zou komen, ongeacht de uitkomst van de taxatie. Een dergelijk vertrouwen mocht zij niet ontleenen aan het beding in art. 3 dat de koopprijs in ieder geval niet hoger zou zijn dan de marktwaarde die deze taxatie zou opleveren, noch aan enige andere omstandigheid. Ook voor het overige kan niet gezegd worden dat het onaanvaardbaar is dat ESC na kennisneming van de uitkomst van de taxatie de onderhandelingen heeft afgebroken. Het feit dat de onderhandelingen één jaar nadat zij waren begonnen, zijn afgebroken, maakt dat niet onaanvaardbaar. Het feit dat Stiara kosten heeft gemaakt bij deze onderhandelingen en bij onderhandelingen met derden, maakt het evenmin onaanvaardbaar. Ook in samenhang beschouwd zijn deze omstandigheden onvoldoende voor een ander oordeel. De afbreking van de onderhandelingen kan daarom niet als onrechtmatig worden beschouwd. De op onrechtmatige afbreking van de onderhandelingen gebaseerde vorderingen kunnen niet worden toegewezen. Er is dan ook geen grond voor een bevel tot dooronderhandelen.

2.8 Stiara heeft geen feiten of omstandigheden te bewijzen aangeboden die aanleiding zouden kunnen geven tot een ander oordeel.

2.9 De vorderingen zijn dus terecht afgewezen. Het vonnis waarvan beroep dient te worden bevestigd. Stiara zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van het hoger beroep.

BESLISSING

Het Hof:

bevestigt het vonnis waarvan beroep;

veroordeelt Stiara in de kosten van het hoger beroep, aan de zijde van ESC gevallen en tot op heden begroot op NAf 262,50 aan verschotten en NAf 6.000,00 aan salaris voor de gemachtigde.

Dit vonnis is gewezen door mrs. G.C.C. Lewin, H.J. Fehmers en J. de Boer, 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 Curaçao uitgesproken op 24 juli 2018 in tegenwoordigheid van de griffier.

w.g. S. Mathe

w.g. G.C.C. Lewin

De Voor afschrift
De griffier van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie
Zittingsplaats Curaçao.

