

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN SINT MAARTEN

Zaaknummer: KG 2014/80

Datum: 21 augustus 2014

Vonnis No.:

VONNIS IN KORT GEDING

In de zaak van:

**1.MERCEDES ALTAGRACIA VORST,
2.INEZ MARGARET VORST,
3.PEARL HENRITA VORST,
4.KENNETH ALFONSO VORST,
5.RAMON FRANCISCO VORST,
6.FREDERICK ESTEBAN VORST,**
domicilie kiezende in Sint Maarten,
eisers sub 1-6,
gemachtigde: mr. J.G. Bloem,

tegen

HET LAND SINT MAARTEN,
zetelende in Philipsburg te Sint Maarten,
gedaagde,
gemachtigde: mr. R.F. Gibson jr.

Eisers sub 1-6 worden hierna gezamenlijk ook aangeduid als 'Vorst' (enkelvoud en mannelijk) en gedaagde als 'het Land'.

1. Het verloop van het kort geding

Het verloop van het kort geding blijkt uit:

- het op 5 juni 2014 ter griffe ingediende verzoekschrift van Vorst met producties.

Bij brieven van 26 juni 2014 en 14 augustus 2014 van de gemachtigden van partijen zijn producties in het geding gebracht. Op 15 augustus 2014 hebben gemachtigden van partijen de zaak bepleit en zij hebben pleitaantekeningen in het geding gebracht. De gemachtigde van het Land heeft bezwaar gemaakt tegen overlegging aan het Gerecht van de producties 11A – 29. Volgens de gemachtigde van het Land zijn deze producties eerst op 14 augustus 2014 na 16:00 uur bij hem op kantoor bezorgd. En dat is strijdig met het toepasselijke procesreglement. De gemachtigde van Vorst stelt dat deze

producties tijdig – vóór 14:00 uur – op 14 augustus 2014 op het kantoor van mr. Gibson zijn bezorgd. Het Gerecht zal het zekere voor het onzekere nemen en geen acht slaan op de producties die bij de brief van 14 augustus 2014 door mr. Bloem in het geding zijn gebracht met dien verstande dat zulks niet geldt voor de producties waarvan mr. Gibson reeds uit andere hoofde kennis had genomen of kennis had kunnen nemen. Zo zal het Gerecht wel acht slaan op producties 15 en 24 van Vorst maar overigens de producties buiten beschouwing laten. Met de inhoud van deze producties 15 en 24 moet de gemachtigde van het Land bekend worden verondersteld. Op heden is het vonnis bepaald.

2. Het geschil in kort geding

2.1 Vorst vordert - zakelijk weergegeven - dat het Gerecht bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis (i) het Land veroordeelt al dan niet met aanwijzing van een onzijdig persoon om binnen 48 uur na betekening van het in dezen te wijzen vonnis volledige medewerking te verlenen aan het opmaken en verlijden van de koopakte op straffe van een dwangsom van US \$ 10.000,00 voor elke dag dat de akte niet opgemaakt en ingeschreven is (ii) het Land veroordeelt al dan niet met aanwijzing van een onzijdig persoon om binnen 48 uur na betekening van het in deze te wijzen vonnis de overeengekomen koopsom van US \$ 5.500.000,00 zoals opgenomen in de koopovereenkomst van 3 februari 2014 aan Vorst te voldoen een en ander in overeenstemming de overeenkomst van 9 april 2014 tussen partijen (iii) het Land te veroordelen al dan niet met aanwijzing van een onzijdig persoon om binnen 48 uur na betekening van het in dezen te wijzen vonnis te voldoen aan de bij koopovereenkomst van 3 februari 2014 aangevuld en gewijzigd bij overeenkomst van 9 april 2014, overeengekomen rente- en boete bedingen per 27 mei 2014 en (iv) het Land in de proceskosten te veroordelen.

Het eerste onderdeel moet zo worden verstaan zo deelde mr. Bloem desgevraagd tijdens de mondelinge behandeling mede dat medewerking aan het opmaken en het verlijden van de leveringsakte is gevorderd en niet de koopakte. Het Gerecht acht het eerste onderdeel van de geformuleerde eis een kennelijke verschrijving, zodat het Gerecht voor het woord 'koopakte' 'leveringsakte' zal lezen. Een andere lezing is ook moeilijk voorstelbaar nu partijen reeds een of meerdere koopovereenkomsten hebben gesloten. Door deze lezing is het Land niet in zijn belangen geschaad en overigens is tegen deze lezing geen bezwaar gemaakt.

2.2 Vorst legt aan de vordering ten grondslag dat partijen een koopovereenkomst hebben gesloten ter zake van percelen grond beschreven in meetbrief nummer 197/1980 en meetbrief met nummer 150/2009 en van de koopovereenkomst van 3 februari 2014 tussen partijen op grond waarvan Vorst de beide percelen aan het Land heeft verkocht voor de koopsom van US \$ 5.500.000,00. Deze koop is vastgelegd in een schriftelijke koopovereenkomst gedateerd op 3 februari 2014 en die door de minister van VROMI de heer Maurice Lake, namens het Land, als koper is getekend. Na deze koop hebben partijen op 9 april 2014 een zogenoemde 'Amendment Agreement to the Purchase Agreement' of februari 3, 2014 (hierna ook: 'het Amendement') getekend. Deze koop heeft betrekking op het perceel beschreven in meetbrief 149/2009 zijnde 11.129 vierkante meter in Little Bay in Sint Maarten. De door het Land aan Vorst verschuldigde koopsom bedraagt US \$ 5.500.000,00 te betalen in twee termijnen: US \$ 3.000.000,00 'at the closing date' en US \$ 2.500.000,00 op of voor 1 mei 2015 te vermeerderen met 4% rente vanaf 3 februari 2014 tot aan de dag der voldoening. Tot zekerheid van voldoening van een bedrag van US \$ 4.000.000,00 is het Land gehouden een eerste recht van hypotheek op het perceel ten behoeve van Vorst te vestigen. Artikel 2.1. van het Amendement bepaalt dat: '*The notarial deed of closing shall be drawn up in accordance with the agreement of February 3, 2014 as well as this amendment agreement signed by both parties.*' In hetzelfde artikel is als closing date bepaald: '*on or before May 27, 2014*'. Wederom heeft de minister van VROMI, Maurice Lake, namens het Land dit

amendement getekend. Het Land heeft niet aan zijn bovenomschreven verplichtingen voldaan, zodat Vorst recht en belang heeft te vorderen als hiervoor omschreven, aldus Vorst.

2.3 Het Land betwist de vordering van Vorst gemotiveerd waarop hierna, waar nodig, zal worden ingegaan.

3. De feiten

a. In het als productie 9 van verzoekschrift in het geding gebrachte 'PURCHASE AGREEMENT' van 3 februari 2014 en ondertekend door Vorst als verkoper en de minister van VROMI namens het Land als koper is gesteld: '(...)

1.1 PURCHASE AND SALE. Subject to the conditions and on the terms contained in this Contract, on the Closing date, Sellers shall convey and transfer to Purchaser fee simple title to the Property.

1.2 PURCHASE PRICE. The total purchase price (the "Purchase Price") to be paid to Sellers by Purchaser for the Property shall be 5,500,000 United States Dollars (US\$ 5.500.000.-), and shall be paid by Purchaser to Sellers.

1.3 PAYMENT OF PURCHASE PRICE. The Purchase Price shall be paid by Purchase to Sellers is 5,500.000 United States Dollars (US\$ 5.500.000) within 30 days of closing date.

1.4 INTEREST AND PENALTY CHARGES. Upon proper compliance by Purchaser with all its payment obligations under this sale and purchase agreement, no interest charges will accrue on the outstanding amounts. In case Purchase however fails to pay any outstanding amount in time, it will be obliged to pay 8% interest charge and 18% penalty charges per year, on all outstanding amounts. Both interest and penalty charges will be compounded yearly to the total amount of Purchaser's debt to Sellers.'

b. In het als productie 12 van het verzoekschrift in het geding gebracht AMENDMENT AGREEMENT to the purchase agreement of february 3, 2014 tussen Vorst en de minister van VROMI namens het Land, en door hen op 9 april 2014 ondertekend, is gesteld:

1.1 Sellers are selling and Purchaser is buying the property described in Certificate of Admeasurement 149/2009, being 11.129 m2, located in Little Bay; (door het Gerecht hierna ook te noemen: 'het Perceel').

1.2 The total purchase price to be paid to Sellers by Purchaser for the Property shall be five and a half million United States Dollars (US \$ 5,500,000.-), and will be paid by Purchaser to Sellers as per the following payment schedule:

a. Three (3) million United States dollars at the closing date;

b. Two and a half (2.5) million United States dollars on or before May 1, 2015;

1.3 The balance of the purchase price of two and a half (2.5) million United States dollars will be increased with 4% interest per year (compounded), until payment in full and next to the obligations of buyer as per article 1.4 of the sale and purchase agreement dated February 3rd, 2014.

1.4 Purchaser will grant Sellers, directly after the closing, a right of first mortgage on the property sold and transferred, as surety for the balance on the purchase price of 2.5 million United States dollars, plus possible interest-, penalty, charges and other execution/foreclosure expenses/costs, The total amount for the to be granted first mortgage surety right is 4 million United States dollars. (...)

2.1 *The notarial deed of closing shall be drawn up in accordance with the agreement of February 3, 2014 as well as this amendment agreement signed by both parties. The closing date of "on or before November 1, 2013", as mentioned in the agreement of February 3, 2014 is not feasible and therewith hereby adjusted to a closing date on or May 27, 2014.(...)*

3.1 *All other terms and conditions contained in the Agreement of February 3, 2014 will remain unchanged. (...)*

c. In de brief van 30 mei 2014 (productie 15 van het inleidende verzoekschrift) bericht mr. Bloem het Land als volgt: (...)

Zeer geachte Minister Lake,

Bovengenoemde zaak betreft de overeenkomst die het land Sint Maarten, hierna : "het Land" is aangegaan met de familie Vorst, hierna: "Vorst", ten aanzien van de aankoop van het aan Vorst toebehorende perceel van 11.129 m2 met meetbriefnummer 149/2009.

De datum waarop het Land het eerste gedeelte van het overeengekomen bedrag zou overmaken was afgelopen dinsdag, 27 mei 2014. Deze datum dient – ten overvloede – te worden beschouwd als een zogenoemde fatale termijn in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

Vorst heeft tot nu toe zeer veel geduld gehad met het Land, maar thans is het geduld op. Reeds in oktober 2013 was tussen Vorst en het Land overeenstemming bereikt over de onderhavige koopovereenkomst waarbij het Land de aan Vorst toebehorende percelen waartoe het Land eerder een pachtovereenkomst is aangegaan, in volle eigendom zou verkrijgen.

De overeenkomst van 3 februari 2014 is bij aanvullende overeenkomst van 9 april 2014 voor laatste maal aangepast. Overeengekomen is daarbij dat het land USD 3.000.000,-- zal overmaken op of voor 27 mei 2014. Het resterende bedrag van USD 2.500.000,-- dient op of voor 1 mei 2015 te zijn overgemaakt. Het Land komt haar verplichtingen echter wederom niet na.

Daarbij zijn partijen overeengekomen dat boete en rente dient te worden betaald in geval van niet nakoming (...). Nu het Land de overeenkomst niet nakomt, treden deze clausules per heden direct in werking. Vanaf 28 mei 2014, is daarmee 4% rente verschuldigd over het bedrag van USD 3.000.000,-- dat reeds betaald had moeten zijn aan Vorst. Daarbij is een boeterente van 18% over datzelfde bedrag van USD 3.000.000.- verschuldigd vanaf 28 mei 2014. Deze boete- en rente bedragen zijn opeisbaar en Vorst zal hier ook aanspraak op maken.

Vorst heeft langdurig gewacht op het goedkeuren van de begroting door het land in haar nieuwe samenstelling na verkiezingen. Hoewel de aankoop door het Land al maanden geleden is goedgekeurd, laat elke nakoming van de overeenkomst, tot teleurstelling van Vorst, nog steeds op zich wachten.

(...) De tekortkomingen van het Land zijn ernstig en worden door Vorst niet langer getolereerd. (...)

In deze brief kondigt mr. Bloem namens Vorst ook rechtsmaatregelen aan.

d. Een dag voordat het geplande kort geding op 27 juni 2014 door het Gerecht was geëquipeerd heeft mr. Bloem op 26 juni 2014 de navolgende e-mail/ brief aan de gemachtigde van het Land, de landsadvocaat van Sint Maarten, gezonden:

'(...) Partijen spraken het volgende af:

- 1. Partijen zullen het Gerecht gezamenlijk verzoeken de behandeling van de kort geding procedure d.d. 27 juni 2014 aan te houden voor een betrekkelijk korte periode van 1 a 2 weken, indien de agenda van het Gerecht dit uiteraard toelaat;*
- 2. Het land Sint Maarten zal uiterlijk op of voor vrijdag, 4 juli 2014, de eerste termijnbetaling ad US\$ 3.000.000.- onder de koopovereenkomst d.d. 3 februari 2014, zoals aangevuld op 9 april 2014, verrichten. Dit bedrag wordt bijschrijven op de rekening van het notaris kantoor SPS;*
- 3. Het Land St. Maarten zal bewerkstelligen dat de notariële overdracht van het perceel grond op of voor 4 juli 2014 plaatsvindt;*
- 4. (...)*
- 5. Het Land St. Maarten zal op of voor vrijdag 4 juli 2014 het bedrag van US\$ (...) 30*4% of US\$ 5.500.000 + 18% of US\$ 3.000.000.-) aan contractuele rente en boetekosten over de periode tussen 27 mei 2014 en 26 juni 2014 aan Vorst betalen, middels het doen bijschrijven van dit bedrag op de derdenrekening van (...);*
- 6. (...)*
- 7. De regeling opgenomen in deze brief dient, als die aanvaard wordt, aangemerkt te worden als een vaststellingsovereenkomst ex artikel 7:900 BW;*
- 8. Aanvaarding van de regeling opgenomen in deze brief kan door middel van schriftelijke bevestiging door het land St. Maarten dan wel diens gemachtigde, dat het Land St. Maarten met de inhoud van deze brief en aldus de vaststellingsovereenkomst instemt;*
- 9. Na instemming zullen partijen een kopie van deze brief en aldus vaststellingsovereenkomst verstrekken aan het Gerecht, met een begeleidende brief waarin de overige aan het Gerecht te richten verzoeken conform de vaststellingsovereenkomst gedaan worden.*

Voor de goede orde zij opgemerkt dat voor zover het vorenstaande niet afspraken de inhoud van de brief gelezen moet worden als een voorstel zijdens Vorst dat morgenochtend, 26 juni 2014, om 11:00 uur vervalft. (...)

Deze brief/ e-mail is voorzien van de handtekening van Maurice Lake en door hem gedagtekend op 'June 26, 2014'.

e. Ook deze afspraak heeft het Land niet nageleefd.

4. De beoordeling in kort geding

4.1 In de aard van de vordering ligt de spoedeisendheid besloten. Immers, uit de stellingen en de onderbouwing van Vorst volgt dat partijen met elkaar een overeenkomst hebben gesloten, nadat zij over de inhoud ervan jaren met elkaar hebben onderhandeld, eerst over uitgifte van erfpachtrechten en vervolgens over koop van het Perceel, en die kort na het sluiten ervan door één van de partijen niet meer wenst te worden nageleefd. Vorst wenst door middel van dit kort geding hiertegen op te komen, zodat hij op korte termijn de uitvoering van deze overeenkomst kan afdwingen. Leden van de familie Vorst hebben voorts een spoedeisend financieel belang om het Land tot nakoming te dwingen en wel om hun eigen financiële verplichtingen te kunnen blijven nakomen, en die zijn aangegaan in het vooruitzicht dat de koopovereenkomst tussen partijen hen de nodige financiële armslag zou bieden.

Voor zover het Land zich heeft verweerd tegen de juistheid van het door Vorst gestelde spoedeisende belang wordt deze stelling derhalve gepasseerd.

4.2 Het Land heeft een aantal verweren opgeworpen. Hierna zal het Gerecht deze verweren bespreken.

4.3 Het Land beroept zich er op dat de koopovereenkomst nietig is. In dit verband beroept het Land zich op de artikelen 20 en 21 van de Rijkswet financieel toezicht Curaçao en Sint Maarten (hierna te noemen: 'de Rijkswet Cft'). Volgens het Land blijkt niet uit een register als bedoeld in artikel 21 Rijkswet Cft dat de minister van VROMI bevoegd is om de koop namens het Land betreffende het Perceel te sluiten. Dat heeft tot gevolg, aldus het Land, dat de koop van rechtswege nietig is. Daarenboven brengt de Comptabiliteitsverordening (hierna ook: 'de Clv') mee dat de minister van VROMI niet bevoegd is verplichtingen aan te gaan waarvoor geen dekking in een begroting is te vinden.

4.4 Artikel 20 lid 1 van de Rijkswet bepaalt:

De besturen gaan uitsluitend financiële verplichtingen aan voor zover deze zijn opgenomen in een begroting die niet ingevolge artikel 13 is opgeschort.

4.5 Niet gesteld of gebleken is dat de begroting van 2013 of 2014 van het Land op grond van artikel 13 van de Rijkswet Cft is opgeschort. Het derde lid van artikel 20 van de Rijkswet Cft bepaalt:

Privaatrechtelijke rechtshandelingen betreffende het aangaan van financiële verplichtingen als bedoeld in eerste lid zijn nietig indien zij zijn aangegaan door personen die daartoe blijkens het register, bedoeld in het eerste en tweede lid, niet of niet voldoende gemachtigd zijn.

4.6 In de toelichting op artikel 20 van de Rijkswet (Tweede Kamer, vergaderjaar 2008-2009, 32 026 (R 1888), nr. 3, pagina 14 en 15 is gesteld:

(...) De contracterende burgers en het bedrijfsleven hebben er belang bij dat zij er op mogen vertrouwen dat het contract de overheid juridisch alleen dan niet bindt als het contract met andere personen is aangegaan dan de in het openbare register opgenomen gemachtigden dan wel iemand met een schriftelijke machtiging als hierboven bedoeld. Dat levert voor die burgers en bedrijfsleven meer duidelijkheid en zekerheid op dan in een systeem waarbij zij tot na het sluiten van een contract moeten wachten om te weten of er een bindend contract tot stand is gekomen. Om die reden is er niet gekozen voor een systeem waarbij achteraf, door bekrachtiging, alsnog gebondenheid kan worden bewerkstelligd. (onderstreping Gerecht)

De introductie van het openbare register heeft voor burgers en bedrijfsleven verstrekkende gevolgen. Het is van belang dat zij zich voorafgaande aan het sluiten van een contract met de overheid ervan vergewissen wie gemachtigd is om de betrokken entiteit juridisch te binden. Om hen op dat belang te wijzen, zal bij de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel door de besturen brede voorlichting worden gegeven over de werking van het register. Gelet op dat belang is in artikel 21, eerste lid, bepaald dat publicatie van het register geschiedt op de website van het Ministerie van Financiën.

4.7 Voor zover het Land aanvoert dat, nu geen register als bedoeld in artikel 21 Rijkswet Cft ten tijde van het sluiten van de koop van het Perceel was gepubliceerd, de minister van VROMI niet bevoegd was

om de koop te sluiten – alléén de ministerraad was volgens het Land bevoegd om in de gegeven omstandigheid de koop te sluiten – verwerpt het Gerecht deze stelling.

4.8 Het Land baseert deze visie op artikel 20 Rijkswet Cft in verbinding en in samenhang gelezen met artikel 21 Rijkswet Cft. Deze visie is naar het oordeel van het Gerecht onjuist. Immers, uit de toelichting zoals hiervoor geciteerd dient te worden afgeleid dat als geen register is gepubliceerd op de website van het ministerie van Financiën de eventuele onbevoegdheid van de handelende persoon nu juist niet aan de wederpartij kan worden tegengeworpen. Vorst mocht erop vertrouwen dat de minister van VROMI bevoegd was namens het Land de koop ter zake van het Perceel aan te aangaan. Zulks volgt ook uit de Clv. Een andere visie zou ook tot ongehoorde gevolgen leiden. Immers, die visie heeft tot gevolg dat de ministers van het Land tot de publicatie van het register op de website van het ministerie van Financiën niet bevoegd waren rechtshandelingen namens het Land aan te gaan en dat bijgevolg alle vanaf 10 oktober 2010 tot deze publicatie van het register op de website van het ministerie van Financiën de door ministers aangegane rechtshandelingen van rechtswege nietig zijn. Of vóór 24 juli 2014 een register op de website is gepubliceerd is verder hoogst onzeker. En of het vanaf 24 juli 2014 gepubliceerde register (vergelijk productie 24 van Vorst) door de ministerraad van het Land is vastgesteld, mag worden betwijfeld, nu relevante documentatie niet in het geding is gebracht en vragen daaromtrent ter zitting onbeantwoord zijn gebleven. Hieraan voegt het Gerecht nog toe dat dit register in elk geval niet in overeenstemming is met de Clv. De minister moet namelijk bevoegd worden geacht alle privaatrechtelijke rechtshandelingen betreffende zijn ministerie namens het Land te kunnen verrichten die zijn politieke verantwoordelijkheid meebrengt.

4.9 Voor zover het Land stelt dat het als productie 1 door het Land in het geding gebracht document op de website van het ministerie van Financiën was geplaatst, overweegt het Gerecht dat hieruit niet blijkt dat de minister van VROMI niet bevoegd was de koop ter zake van het Perceel te sluiten. Ook op deze grond kan van nietigheid van de koop ter zake van het Perceel geen sprake zijn. Desgevraagd heeft het Land overigens niet de vraag ter zitting kunnen beantwoorden wanneer dit zogenoemde register op de website van het ministerie van Financiën is gepubliceerd. De aan het register te geven publiciteit en brede voorlichting, zodat burgers en het bedrijfsleven de rechtsgevolgen van het register kunnen onderkennen, is in elk geval uitgebleven, zo beaamde de gemachtigde van het Land ter zitting.

4.10 Ook verwijst het Land naar de Clv en stelt dat deze wet dient mee te brengen dat de minister van VROMI onbevoegd was de koop aan te gaan, omdat geen begrotingspost voor deze kapitaaluitgave is gereserveerd. Dat in de begroting 2014 deze uitgave niet is opgenomen, is gemotiveerd door Vorst weersproken. Of deze post nu opgenomen is in de begroting 2014, of niet, is verder voor de geldigheid van de koop niet van belang. Artikel 41 lid 1 van de Cv bepaalt:

Behoudens het derde en vierde lid wordt over de bij de begroting toegestane bedragen beschikt door de minister die met het beheer van de betreffende functies in de begroting is belast. Met beschikken wordt bedoeld de bevoegdheid tot en het aangaan van financiële verplichtingen.

Dit voorschrift geeft een regel van vertegenwoordiging van het Land: kort gezegd de zaaksminister is bevoegd om namens het Land civielrechtelijke overeenkomsten aan te gaan waaruit financiële verplichtingen voor het Land voortvloeien. Hieruit volgt niet dat als de minister dit voorschrift niet in acht neemt – de minister beschikt zonder de middelen, een begrotingspost, de machtiging op grond van een begrotingswet, te hebben – hij het Land niet aan een rechtshandeling bindt en evenmin dat het Land zich op nietigheid van de in strijd met dit voorschrift verrichte rechtshandeling kan beroepen. In dit verband wijst het Gerecht onder andere op HR 5 oktober 1849, W 1058 (Bourbon) en HR 22 februari

1974, AB 153, NJ 1975, 381 en noot bij HR 24 mei 1991, NJ 675, AB 693. In het aangehaalde voorschrift is de sanctie van nietigheid van de rechtshandeling ook niet opgenomen. Verzuim van de minister om de bepaling in acht te nemen brengt mee dat hij politiek ter verantwoording kan worden geroepen door de Staten, maar schending van de bepaling kan geen afbreuk doen aan de geldigheid van de civielrechtelijke rechtshandeling.

4.11 In verbinding met de voorgaande verweren stelt het Land nog dat Vorst er niet op mocht vertrouwen dat het Land de koop gestand zou doen. Het Land verwijst naar door het Land in het geding gebrachte taxatierapporten. Immers, de koopprijs van US \$ 5.500.000,00 bedraagt viermaal de normale marktprijs, aldus het Land. Het Gerecht passeert dit verweer. Niet alleen is naar het oordeel van het Gerecht de koopovereenkomst betreffende het Perceel geldig (vergelijk hiervoor onder sub 4.3 - sub 4.10 van dit vonnis) een essentieel uitgangspunt van het Sint Maartense verbintenissenrecht is 'pacta sunt servanda' hetgeen betekent dat overeenkomsten moeten worden nageleefd. Krachtens een geldige overeenkomst is tussen partijen een koopsom ter zake van het Perceel overeengekomen. Als al moet worden aangenomen dat deze koopsom viermaal de normale marktwaarde vertegenwoordigt, houdt zulks nog niet in dat het Land zich eenzijdig aan zijn verbintenis tot nakoming van de koop kan onttrekken.

4.12 Tot driemaal toe heeft de minister van VROMI immers zijn handtekening gezet onder de koop met vermelding van een koopsom van US \$ 5.500.000,00. De minister van VROMI moet zich hebben gerealiseerd en geweten tegen welke koopsom het Perceel door het Land werd gekocht. Deze minister als politiek verantwoordelijke en hoeder van het algemene belang van Sint Maarten (en dat is dus niet de taak van het Gerecht zoals wel ten onrechte wordt gedacht) heeft tot driemaal toe de koop kennelijk in het algemeen belang geacht van het Land en zijn bevolking. De Staten van Sint Maarten kan de minister ter verantwoording roepen als blijkt dat de koop – bijvoorbeeld gelet op 's Lands financiën – desondanks onverantwoord was. Ook kan het Land de ingevolge de koop geleden schade proberen te verhalen op de handelende minister als het Land meent dat deze schade door opzet of grove schuld door hem is veroorzaakt. Schuldeisers van het Land kunnen in de toekomst in een vergelijkbaar geval naast het Land ook de handelende minister in rechte betrekken en deze handelende minister op grond van artikel 6:162 BW (en zekerheidshalve al dan niet in verbinding met artikel 3:70 BW) aansprakelijk houden om de geleden schade te vergoeden. Maar Vorst mag en kan het Land aan de koop houden en mag zijn eigen belangen behartigen door de uitvoering van de koop af te dwingen.

4.13 Het Land voert nog aan dat de financiële positie van het Land niet goed is. Hiervan uitgaande is volgens het Gerecht niet goed te begrijpen waarom het Land tot driemaal toe zich schriftelijke heeft gebonden aan de koopovereenkomst ter zake van het Perceel. Deze gestelde lastige financiële positie is overigens geen grond om de koop niet gestand te doen. Wel om de minister ter verantwoording te roepen of aansprakelijk te houden in welk verband het Gerecht wijst op het rechtsoverweging sub 4.12 van dit vonnis.

4.14 Tot slot voert het Land nog aan dat ernstige gebreken, althans onzekerheden, kleven aan de verkrijging door Vorst van het Perceel. Desgevraagd heeft de gemachtigde van het Land toegegeven dat dit argument nog niet eerder door het Land in stelling is gebracht. En overigens is het ook niet ter zake doende naar het oordeel van het Gerecht. Deze stelling -waaraan géén juridische conclusies zijn verbonden- kan niet afdoen aan de geldigheid van de overeenkomst en de verbintenis van het Land om de koop na te komen. Mocht de stelling juist zijn dat Vorst de eigendom van het Perceel niet heeft verkregen, kan het Land op grond van de koopovereenkomst tegen Vorst ageren. Ook het commune civiele recht geeft hiervoor een afdoende voorziening ten behoeve van het Land (vergelijk bijvoorbeeld

artikel 7:9 BW). Alsdan is het Land onder andere bevoegd om schadevergoeding van Vorst te vorderen. Nu het Land overigens dit verweer onvoldoende concreet jegens Vorst in stelling heeft gebracht – en nog niet eerder heeft aangevoerd, herhaalt het Gerecht maar – kan het niet meebrengen de vordering in kort geding moet worden afgewezen.

4.15 Het Gerecht zal de vordering als hierna omschreven toewijzen met dien verstande dat onder het eerste onderdeel van het petitum voor het woord ‘koopakte’ ‘leveringsakte’ zal worden gelezen. Dit onderdeel zal worden versterkt met de hierna te melden dwangsom. Het tweede onderdeel van de vordering zal worden toegewezen in overeenstemming met de tussen partijen gemaakte afspraken. Het Gerecht zal geen onzijdig persoon aanwijzen, omdat een dergelijke aanwijzing afbreuk zou kunnen doen aan het functioneren van het Land als democratische rechtstaat zoals vastgelegd in de Staatsregeling van Sint Maarten.

4.16 Als de overwegend in het ongelijk gestelde partij zal het Land in de proceskosten van Vorst worden veroordeeld die tot op heden kunnen worden begroot op NAF 8.796,50 waarvan NAF 7.500,00 aan vastrecht, NAF 296,50 aan betekeningkosten en NAF 1.000,00 aan gemachtigdensalaris.

4.17 De veroordelingen van dit vonnis zullen uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard.

5. De beslissing in kort geding

Het Gerecht:

5.1 veroordeelt het Land om binnen 4 (zegge: vier) dagen na betekening van dit vonnis volledige medewerking te verlenen aan het opmaken en verlijden van de akte tot levering van het Perceel van Vorst aan het Land op straffe van een dwangsom van US \$ 10.000,00 voor elke dag of een gedeelte daarvan dat het Land hiermee in gebreke blijft;

5.2 veroordeelt het Land om binnen 4 (zegge: vier) dagen een deel van de koopsom zijnde US \$ 3.000.000,00 aan Vorst te betalen en het overige deel van de koopsom ten bedrage van US \$ 2.500.000,00 te betalen aan Vorst op de wijze en in overeenstemming met de betalingsvoorwaarden van het Amendement;

5.3 veroordeelt het Land om binnen 4 (zegge: vier) dagen na betekening van dit vonnis de rente - en boetebedingen uit hoofde van de koopovereenkomst van 3 februari 2014 na te komen zoals aangevuld en gewijzigd bij het Amendement en wel met ingang van 27 mei 2014 tot aan de dag der algehele voldoening;

5.4 veroordeelt het Land om de proceskosten van NAF 8.796,50 aan Vorst te betalen;

5.5 verklaart de veroordelingen van dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

5.6 wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit kort geding vonnis is gewezen door mr. C.T.M. Luijks, rechter in het Gerecht in eerste aanleg te Sint Maarten, en uitgesproken in het openbaar in tegenwoordigheid van de griffier op 21 augustus 2014.