

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN SINT MAARTEN

Zaaknummer: KG 2014/7

Datum: 21 februari 2014

Vonnis No.: VONNIS IN KORT GEDING

In de zaak van:

1. HENRI HUGO BROOKSON;
2. ANNE PAAS,
3. ANNA MARGARETHA JOSEPHINA PAAS,
4. HARMANNUS MAURICE PAAS,
domicilie kiezende in Sint Maarten,
eisers sub 1-4,
gemachtigden: mr. B.B. Brooks en mr. M. Meijjer,

tegen

HET LAND SINT MAARTEN,
zetelende in Philipsburg te Sint Maarten,
gedaagde,
gemachtigde: mr. M. Hofman.

Eisers worden hierna gezamenlijk ook aangeduid als 'Brookson c.s.' en gedaagde als 'het Land'.

1. Het verloop van het kort geding

Het verloop van het kort geding blijkt uit:

- het op 15 januari 2014 ter griffe ingediende verzoekschrift van Brookson c.s. met producties;
- de brieven overlegging producties van 6 februari 2014 van partijen.

Op 7 februari 2014 hebben gemachtigden van partijen de zaak bepleit en zij hebben pleitaantekeningen in het geding gebracht. Op heden is het vonnis bepaald.

2. Het geschil in kort geding

2.1 Brookson c.s. vorderen - zakelijk weergegeven - dat het Gerecht bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis (i) het Land gelast om binnen 7 dagen na de datum van het vonnis de koopovereenkomst te ondertekenen in de vorm en met de inhoud van het als productie 2 aan het

verzoekschrift gehechte concept (ii) het Land gelast tot nakoming van de onder ad (i) bedoelde koopovereenkomst meer in het bijzonder door medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht van 37 hectare van de Estates Industry en Golden Rock (hierna ook te noemen: 'Emilio Wilson Estate' dan wel 'het perceel') overeenkomstig de inhoud van voornoemde koopovereenkomst, het tijdig storten onder de notaris van een 'non refundable deposit' ad US \$ 5.000.000,00 en het vestigen van een hypotheekrecht ter waarde van US \$ 15.000.000,00, zijnde de resterende koopsom van US \$ 12.000.000,00, te vermeerderen met rente en kosten, zulks op straffe van een dwangsom van US \$ 5.000.000,00 te vermeerderen met US \$ 1.000.000,00 per dag, of een gedeelte daarvan, indien en voor zover het Land daarmee in gebreke blijft (iii) het Land veroordeelt tot betaling van rente van 1% per maand te berekenen over het openstaande saldo van de koopsom en vanaf 2 maanden en 2 weken na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst als bedoeld onder ad (i), voor het eerst te betalen op 2 maanden en 2 weken na de datum van ondertekening van de hiervoor genoemde koopovereenkomst en (iv) het Land in de proceskosten veroordeelt te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf de datum van dit vonnis.

2.2 Brookson c.s. leggen aan de vordering ten grondslag dat partijen een koopovereenkomst hebben gesloten ten aanzien van een perceel grond van 370.000 m² op het Emilio Wilson Estate in Sint Maarten op grond waarvan het Land een koopsom van US \$ 17.000.000,00 aan Brookson c.s. dient te voldoen. Thans weigert het Land deze overeenkomst gestand te doen. Het Land dient de koopsom op de wijze zoals beschreven in de Sale & Purchase Agreement, versie 19-04-2013, en die als productie 2 aan het inleidende verzoekschrift is gehecht, te betalen en voor het onbetaald gebleven gedeelte van de koopsom door middel van een recht van hypotheek zekerheid te stellen. Hier staat tegenover dat Brookson c.s. dit perceel aan het Land zullen hebben te leveren en in eigendom over te dragen. Nu het Land deze koopovereenkomst niet (langer) wenst na te komen, hebben Brookson c.s. recht en belang bij de ingestelde vordering.

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

3. De feiten

- a. In het als productie 1 van verzoekschrift in het geding gebrachte document gedateerd op 20 juli 2012 is gesteld:

*'(...) To: Mr. H.H. Brookson
Peter John Drive 13,
Cole Bay, St. Maarten*

Ref.: sale/purchase Emilio Wilson Estate

(...)

Dear Mr. Brookson,

In reference to your letter of February 15, 2010 and your e-mail message of July 16, 2012 this letter confirms our decision, with respect to the purchase of 370.000 m² of the Emilio Wilson Estate including the historical parts (the estate house and barn), by the public legal entity St. Maarten, at the total price of US\$ 17,000,000.- (seventeen million United States dollars).

(...)

The financial aspects pertaining to the intended transaction are being worked out and we look forward to having further discussions with you within 2 weeks from the date of this letter pertaining to details of the sale/purchase and the rights of use of the buildings and the grounds of the historical part.

It is understood that all survey costs and other costs related to the sale/purchase transaction will be for the account of the buyer.

Trusting to have informed you sufficiently,

Sincerely,

*Deputy Prime-Minister of St. Maarten
W.V. Marlin*

Cc. Council of Ministers'

- b. De onder sub a van de feitenvaststelling van dit vonnis vermelde tekst is op briefpapier van de Prime Minister of Sint Maarten/ Minister President van Sint Maarten opgesteld.
- c. In een mailbericht van 9 april 2013 van Louis D. Brown, acting Secretary General – VROMI, aan Mark Meijjer is gesteld:

'(...) Dear Mr. Meijjer,

I can in principle find myself in the adjusted text formulations of the draft agreement. There are some very minor text corrections (not substantive) that I noted. I intend to forward this to the Minister (s) to see to what degree he/they can find themselves in the substance of all adjustments and the further contents of the agreement. Of course the Minister (s) is/ are end responsible to determine the date upon which the agreement can be signed. This entire week, and presumably next week are weeks of budget debate and the Minister may be quite caught up with this process. I will let you know as soon as I receive any feedback on that level.

In the meantime, we can start to prepare the necessary advice for the formal approval of the sale and purchase agreement, pending the approval of the budget. In addition, the department of Legal Affairs will also be engaged to co-advise on the technical legal aspects of the contract as is required with all legally binding civil agreements between the Country and third parties. (...)'

- d. In een mailbericht van 17 april 2013 van Louis D. Brown aan Mark Meijjer is gesteld:

'(...) Dear Mr. Meijjer

At this time I do not have any additional information. We are very busy with the handling of the budget at this time. Signing will in any case not be the approval of the budget. Hence if there is any reference in the agreement to the approval of the budget, this can be removed in my opinion. (...)'

- e. In een mailbericht van 19 april 2013 van Mark Meijjer aan Louis Brown is gesteld:

(...) Dear Mr Brown,

As I read in the newspaper that the budget has been approved by parliament in the meantime, I have deleted the referral to the required approval as per your below suggestion.

I also amended in article 20 the referral to article. Due to the former article 9 being deleted, the referral should be to article 10. (...)'

- f. In het als productie 5 van het verzoekschrift in het geding gebrachte document gedateerd op 3 juni 2013 is het volgende gesteld:

(...) Dear Mr. Brookson,

(...)

There have been several discussion with the property owners since then, concerning the possible sale en transfer of the estate to the Government of Sint Maarten. By letter dated July 20, 2012 the prime Minister of Sint Maarten confirmed to you in writing, the decision of the Council of Ministers to purchase a part of the Emilio Wilson Estate. Since then you have been very intensely and closely involved with several representatives of the Government of Sint Maarten on my behalf, in negotiations about the terms of a sale and purchase agreement for the estate, to which we have recently arrived at a principle agreement. The only outstanding matter was the approval of the budget 2013 of Sint Maarten with the required reservations made to execute the agreement.

While the budgetary process to that effect has not yet been finalized, I would hereby like to confirm that the necessary preparations thereto have been made. I would furthermore hereby like to affirm the (unchanged) intention of the Government of Sint Maarten to purchase the estate in question on the terms and conditions that have been agreed upon in principle in the draft sale and purchase agreement, and that this can be carried into effect as soon as the budgetary process as aforementioned has been finalized.

(...)

*Mr. William V. Marlin,
Minister of Public Housing, Spatial Planning, Environment and Infrastructure*

cc. Council of Minister of Sint Maarten

- g. In Landsverordening van 16 e september 2013 tot wijziging van het goedgekeurde ontwerp van de Landsverordening begroting 2013, waaraan terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2013 is verleend, (AB 2013, no 36) is op pagina 18 vermeld:

'(...)

Kapitaaldienst

In de oorspronkelijke begroting 2013 is voor slechts NAf. 30,0 miljoen (naast NAf 4,2 miljoen studieleningen) aan nieuwe investeringen 2013 begroot. Daarnaast zijn de niet verzilverde leningen uit 2011 en 2012 opnieuw begroot teneinde deze leningen alsnog in 2013 aan te gaan. Daarmee kwam het totale leenbedrag oorspronkelijk op NAf 115 miljoen.

Extra middelen blijken nodig voor:

. aankoop van gronden van het Emilio Wilson Park. (...)

De daartoe te faciliteren lening beloopt een bedrag van NAf 35 miljoen hetgeen het totaal te lenen bedrag op NAf 153 miljoen. (...)

- h. In het als productie 6 van het inleidend verzoekschrift in het geding gebrachte document gedateerd op 28 oktober 2013 is gesteld:

'(...) As you are probably aware, the 2013 budget has been forwarded to the College Financieel Toezicht (...) for its advice, which in the meantime we have received. Although Cft issued a positive advice for the 2013 budget, such advice is subject to Government not obtaining any loans (e.g. via a bond issue) during the budgetary year.

The condition given by Cft prevents Government from continuing the negotiations on a possible purchase of the estate at this point in time.

(...)

Martin J. Hassink

(Minister of Finance)

- i. In het als productie 7 van het inleidend verzoekschrift in het geding gebrachte document gedateerd op 30 oktober 2013 is gesteld:

(...)

His Excellency,

Subject: Emilio Wilson Estate

Through mister H.H. Brookson I received a copy of your letter dated October 28, addressed to the owners of the Emilio Wilson Estate.

Although my clients do not necessarily agree with the full contents of your afore mentioned letter, they have your letter under consideration and will explore alternative solutions. They reserve the right to revert to your letter at a later stage.

(...)

M. Meijjer

- j. In het als productie 8 van het inleidende verzoekschrift in het geding gebrachte document gedateerd op 20 december 2013 is gesteld:

'(...)

Due to the above I kindly request you to confirm to me in writing, within 72 hours from receipt hereof, that the Sale & Purchase agreement (in its latest, form i.e. the draft dated April 19, 2013) will be signed ultimately on December 27, 2013 and that the contractual agreed upon non-refundable down payment, pay the monthly interest and pay the remainder amount within the time limits set in the agreement.

(...)'

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 Brookson c.s. volgt dat partijen met elkaar een overeenkomst hebben gesloten, nadat zij over de inhoud ervan jaren met elkaar hebben onderhandeld, en die kort na het sluiten ervan door één van de partijen niet meer wenst te worden nageleefd. Brookson c.s. wensen door middel van dit kort geding hiertegen op te komen zodat zij op korte termijn de uitvoering van deze overeenkomst af kunnen dwingen. Voor zover het Land zich heeft verweerd tegen de juistheid van het door Brookson c.s. gestelde spoedeisende belang wordt deze stelling derhalve gepasseerd.

4.2 Het Land heeft formele en materiële verweren opgeworpen. Hierna zal het Gerecht eerst de formele verweren beoordelen en vervolgens het verweer ten gronde.

Formele verweren

4.3 Het Land beroept zich op artikel 32 van de Staatsregeling van het Land. Volgens het Land volgt uit deze bepaling dat het Land wat betreft civielrechtelijke rechtshandelingen wordt vertegenwoordigd door de regering. Van betrokkenheid van de regering bij de gevoerde besprekingen en correspondentie is geen sprake geweest en reeds op deze grond kan van een (rechtsgeldige) overeenkomst met het Land geen sprake zijn.

4.4 Artikel 32 van de Staatregeling van het Land bepaalt:

1. *De regering wordt gevormd door de Koning en de ministers.*
2. *De Koning wordt vertegenwoordigd door de Gouverneur.*
3. *De ministers zijn verantwoordelijk aan de Staten.*

4.5 Dit voorschrift geeft geen vertegenwoordigingsbevoegdheid aan de regering om het Land aan civielrechtelijke rechtshandelingen te binden op straffe van nietigheid als de regering bij de civielrechtelijke rechtshandeling niet betrokken is geweest. Het door het Land aangehaalde voorschrift geeft geen regel van vertegenwoordiging van het Land bij civielrechtelijke rechtshandelingen. In de toelichting op het aangehaalde voorschrift is hiervoor evenmin enig aanknopingspunt te vinden. Het Land heeft deze toelichting ook niet verstrekt. Dit verweer wordt gepasseerd.

4.6 Daarnaast beroept het Land zich op artikel 41 lid 1 van de Comptabiliteitslandsverordening (AB 2010, no. 24) (hierna ook te noemen: 'Cv') . Het Land betoogt dat de minister slechts bevoegd is financiële verplichtingen aan te gaan ten aanzien van de bij de begroting toegestane bedragen.

4.7 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.

4.8 Dit voorschrift geeft wel een regel van vertegenwoordiging van het Land: kort gezegd de zaaksminister is bevoegd om namens het Land civielrechtelijke overeenkomsten aan te gaan en waaruit financiële verplichtingen voor het Land voortspuiten. Hieruit volgt niet dat als deze minister dit voorschrift niet in acht neemt hij het Land niet aan een rechtshandeling kan hebben gebonden 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 dit voorschrift is de sanctie van nietigheid van de rechtshandeling ook niet opgenomen. Zou dit anders zijn en zou moeten worden aangenomen dat het Land zich wel op de nietigheid van een in strijd met artikel 41 lid 1 Cv verrichte rechtshandeling kan beroepen, doet deze situatie zich niet voor. Hiervoor heeft het Gerecht immers vastgesteld dat de met tot 1 januari 2013 terugwerkende kracht goedgekeurde en vastgestelde begroting 2013 nadrukkelijk voorziet in de dekking van de uitgaven voor de aankoop van het Emilio Wilson Estate. Het Gerecht wijst op sub g van de feitenvaststelling van dit vonnis. Zo bezien heeft de minister in 2013 artikel 41 lid 1 Cv in acht genomen. In 2012 heeft de minister nadrukkelijk een voorbehoud gemaakt bij de aankoop van het Emilio Wilson Estate: namelijk dat een goedgekeurde begroting voorhanden diende te zijn. Het Gerecht vermag derhalve niet in te zien dat de minister op grond van artikel 41 lid 1 Cv het Land niet heeft kunnen binden aan de aankoop van het Emilio Wilson Estate.

4.9 Als laatste formele verweer beroept het Land zich op artikel 20 lid 1 en 21 lid 3 van de Rijkswet Financieel Toezicht Curaçao en Sint Maarten (Staatsblad 2010, 334) (hierna ook: 'de Rijkswet') .

4.10 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.

4.11 Niet gesteld of gebleken is dat de begroting van 2013 op grond van artikel 13 is opgeschort. Hiervoor is reeds vastgesteld dat de uitgaven voor de aankoop van het Emilio Wilson Estate in de begroting 2013 zijn opgenomen. Ook dit beroep kan niet slagen.

4.12 Het derde lid van artikel 20 van de Rijkswet 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.

4.13 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.

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.

4.14 Ter zitting heeft de gemachtigde van het Land niet gesteld dat de minister van VROMI niet in het register is opgenomen. Desgevraagd heeft deze gemachtigde zelfs gesteld dat er geen register ex artikel 21 van de Rijkswet is gepubliceerd. De zekerheid die het register beoogt te geven aan burgers en het bedrijfsleven, waaronder Brookson c.s., is niet door het Land geboden. Nu het Land zelf heeft verzuimd dit register op te stellen dan wel te publiceren, heeft het Land het aan zich zelf wijten als onzekerheid ontstaat wie bevoegd is om namens het Land civielrechtelijke overeenkomsten te sluiten. Deze onzekerheid dient slechts voor risico en rekening te komen van het Land en niet van derden. Immers, Brookson c.s. hebben zich er niet van kunnen vergewissen of de minister van VROMI bevoegd was het Land aan de koop van het Emilio Wilson Estate te binden. Overigens zou uit voormelde documenten (vergelijk sub a en sub f van de feitenvaststelling van dit vonnis) kunnen worden afgeleid dat het gehele bestuur (zie artikel 1 van de Rijkswet) akkoord was met deze aankoop namens het Land, zodat artikel 21 van de Rijkswet verder niet van belang is. Het bestuur -dat is de raad van ministers- moet namelijk in elk geval op grond van de Rijkswet bevoegd worden geacht het Land aan de aankoop van het Emilio Wilson Estate te binden.

Het verweer ten gronde

4.15 Het Land betoogt dat partijen geen wilsovereenstemming hebben bereikt, zodat geen koop tussen partijen tot stand is gekomen. Naar het voorlopige oordeel van het Gerecht kan uit de brieven van de hand van W.V. Marlin – de minister van VROMI en tevens vice minister-president van het Land in 2012 – 2013 geen andere conclusie getrokken worden dan dat het Land de koop tussen partijen ter zake van het perceel *bevestigt*, ook namens de ministerraad, met dien verstande dat deze minister aan het sluiten van de koopovereenkomst in overeenstemming met het concept van 19 april 2013 (vergelijk productie 2 van het inleidende verzoekschrift) een voorbehoud verbindt namelijk de goedkeuring van de begroting van het Land waarin de bekostiging van de aankoop is opgenomen. Vaststaat dat de begroting 2013 is goedgekeurd en dat hierin een post is opgenomen die dekking biedt voor de uitgaven benodigd voor de aankoop van het perceel. Partijen hebben naar het voorlopige oordeel van het Gerecht mitsdien een koop gesloten ter zake van het Emilio Wilson Estate.

4.16 Het Gerecht is verder van oordeel dat met de bewoordingen *'intended transaction'* en *'the possible sale and transfer of the estate to the Government of Sint Maarten'* waaraan het Land refereert betrekking hebben op het door het Land gemaakte voorbehoud van de goedgekeurde begroting met de hiervoor omschreven opgenomen post. Zoals hiervoor reeds door het Gerecht is uiteengezet, is de begroting 2013 goedgekeurd met de door het Land verlangde begrotingspost. Zulks geldt ook voor de zinsnede *'The only outstanding matter was the approval of the budget 2013 of Sint Maarten with the required reservations made to execute the agreement.'* Deze begroting voorziet in een post die de uitgaven van de aankoop van het perceel mogelijk maakt: namelijk de hiervoor vermelde lening. Het Land wijst nog op het mailbericht van 9 april 2013 van de plaatsvervangend secretaris-generaal. Kort en goed komt dit mailbericht er op neer dat de concept-overeenkomst nog door de 'legal affairs' moet worden beoordeeld. Hieraan verbindt het Land de conclusie dat dus van een koop tussen partijen geen sprake kan zijn. Het Gerecht volgt het Land hier niet. Nog daargelaten dat onder deze omstandigheden wel degelijk tussen partijen een koop tot stand kan zijn gekomen, mochten Brookson c.s. na de brief van 3 juni 2013 ervan uitgaan, en er op mocht vertrouwen, dat deze beoordeling had plaatsgevonden en dat deze beoordeling kennelijk niet heeft geleid tot aanpassing van het concept. Immers, in deze brief valt te lezen *'in negotiations about the terms of a sale and purchase agreement for the estate, to which we have recently arrived at a principle agreement. The only outstanding matter was the approval of the budget 2013 of Sint Maarten with the required reservations made to execute the agreement.'*

4.17 De eventuele omstandigheid dat thans het College Financieel Toezicht ('Cft') het Land heeft geadviseerd om geen kapitaaluitgaven te doen, kan aan het voorgaande niet afdoen. Immers, partijen hebben de koop van het perceel niet laten afhangen van een positief advies van het Cft over de begroting 2013 in zijn algemeenheid en evenmin van het vermogen van het Land om te lenen voor de uitgaven van de aankoop van het perceel in het bijzonder. Daarenboven adviseert het Cft het Land. Het Cft heeft geen bevoegdheid om een voor het Land bindende aanwijzing te geven. Het Cft heeft dat ook ter zake van de aankoop van het perceel of het lenen voor de aankoop van het perceel niet gedaan. Dat thans het Cft negatief heeft geadviseerd, levert voor het Land dan ook geen overmacht op: dit advies komt slechts voor risico en rekening van het Land.

4.18 De stelling van het Land dat uit de besprekingen tussen Brookson c.s. en St. Maarten Harbour Group of Companies dient te worden afgeleid dat (dus) geen overeenkomst tussen partijen tot stand is gekomen, kan het Gerecht niet volgen. Immers, bij brief van 30 oktober 2013 van Brookson c.s. nadat het Land Brookson c.s. schriftelijk had kennis gegeven dat wat het Land betreft de koop niet doorging, hebben Brookson c.s. de minister van Financiën bericht hun rechten voor te behouden en naar alternatieven te zoeken. Bij brief van 20 december 2013 hebben Brookson c.s. de minister van VROMI van hun definitieve standpunt bericht: namelijk dat het Land de concept koopovereenkomst dient te ondertekenen en dat het Land het perceel dient af te nemen en hiervoor te betalen. Ook dit verweer passeert het Gerecht.

4.19 Het Land verweert zich met de stelling dat Brookson c.s. er geen belang bij hebben dat het Land wordt veroordeeld tot ondertekening van de koopovereenkomst (productie 2 van het inleidende verzoekschrift). Hiervoor heeft het Gerecht voorshands geoordeeld dat partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van de koopovereenkomst. Bij brief van 3 juni 2013 heeft de minister dat bevestigd. Die inhoud hiervan is weergegeven in het concept dat door Brookson c.s. als productie 2 van het inleidend verzoekschrift in het geding is gebracht. Dat Brookson c.s. over een door het Land ondertekende koopovereenkomst wensen beschikken, nu het Land deze overeenkomst betwist, spreekt voor zich nu hieruit de rechten en verplichtingen van de partijen kunnen worden gekend. Nu deze koop vaststaat heeft het Land geen belang bij het voeren van dit verweer zodat het zal worden gepasseerd.

4.20 Het verweer dat toewijzing van de vordering tot een declaratoir vonnis van het Gerecht zal leiden, is onjuist. Het is juist dat het Gerecht in kort geding niet bevoegd is om een verklaring van recht te geven omtrent de rechtsverhouding van partijen maar daartoe strekt de vordering dan ook niet. Voor zover het Land zich met de stelling verweert dat toewijzing van de vordering zal leiden tot een onomkeerbare situatie brengt het Gerecht hiertegen in dat op grond van HR 11 februari 1994, NJ 1994, 651 het Gerecht hiertoe wel bevoegd is. Overigens zal de koop en de levering van het perceel aan het Land niet leiden tot een onomkeerbare situatie dan wel onherstelbare situatie omdat in een bodemprocedure Brookson c.s. tot terugbetaling en tot teruglevering zouden kunnen worden veroordeeld. De huidige (rechts-)verhouding tussen partijen kan hierdoor worden hersteld. Ook dit verweer van het Land passeert het Gerecht.

4.21 Het verweer dat de vordering niet kan worden toegewezen omdat de gevorderde dwangsom is gekoppeld aan een geldsomvordering kan in zijn algemeenheid niet worden gehonoreerd. Immers, de dwangsom is gevorderd ter zake van de gevorderde last de koopovereenkomst te ondertekenen. Verder is de dwangsom gevorderd ter zake van de medewerking van het Land aan de eigendomsoverdracht van het perceel van Brookson c.s. aan het Land en de hypotheekverstrekking voor het onbetaald gebleven gedeelte van de koopsom. Verder is gevorderd het Land te veroordelen om het bedrag van US \$ 5.000.000,00 onder de notaris te storten een en ander in overeenstemming met de tussen partijen tot stand gekomen koopovereenkomst. Deze verbintenis kan wel degelijk worden versterkt met een dwangsom nu het een veroordeling betreft om het Land te bewegen aan een derde te betalen (HR 9 april 1949, NJ 1950, 595 en BenGH 9 juli 1981, NJ 1982, 190): de notaris. Hierna zal het Land worden veroordeeld om de koopovereenkomst tussen partijen na te komen zonder oplegging van een dwangsom maar met in achtneming van het overige in dictum van het vonnis bepaalde. Zulks geldt ook voor de gevorderde rente onder sub (iii) van het petitum van het verzoekschrift. De rente zal overigens eerst verschuldigd zijn vanaf 5 (zegge: vijf) maanden en 2 (zegge: twee) weken nu het Land enige tijd moet worden gegund om de voor de aankoop noodzakelijke financiering aan te trekken.

4.22 Uit artikel 7:20 BW juncto artikel 7:15 BW volgt dat Brookson c.s. het perceel aan het Land zullen hebben te leveren vrij van hypotheek, beslagen en andere beperkingen. Ter zake van het beslag staat inmiddels vast dat dit beslag door het Gerecht is opgeheven. De inschrijving komt niet overeen met de werkelijke rechtstoestand. De hypotheekrechten zullen op grond van de aangehaalde voorschriften moeten worden doorgehaald, zodat Brookson c.s. vorenstaande voorschriften in acht kunnen nemen. Nu de levering van het perceel aan het Land door een notaris zal worden voorbereid, zal (door-)betaling van het bedrag van US \$ 5.000.000,00 aan Brookson c.s. niet plaatsvinden, voordat deze rechten van hypotheek zullen zijn doorgehaald. Er is voldoende zekerheid dat Brookson c.s. eerst de koopsom zullen ontvangen nadat het perceel vrij van rechten van hypotheek aan het Land zal worden geleverd.

4.23 Op grond van het voorgaande is het Gerecht van voorshands van oordeel dat de vordering grotendeels dient te worden toegewezen.

4.24 Het Gerecht is van oordeel dat aan het Land tijd zal moeten worden gegund om aan de verbintenissen te kunnen voldoen voordat dwangsommen zullen worden verbeurd. Het zal enige tijd kosten voordat het Land de financiering zal kunnen verwerven voor de uitgaven van de kosten van de aankoop van het perceel. Het Gerecht zal voorts de dwangsommen matigen zoals hierna is vermeld. Voor de naleving van de veroordeling betrekkelijk tot het ondertekenen van de koopovereenkomst zal het Land een kortere termijn worden gegeven omdat het Land hieraan op korte termijn kan voldoen.

Gelet op enerzijds en belang van Brookson c.s. bij nakoming van de koopovereenkomst door het Land en anderzijds de hoogte van de gematigde dwangsommen ziet het Gerecht geen reden om de dwangsommen te maximeren. Het hiertoe strekkende verweer wordt gepasseerd.

4.25 Ten overvloede overweegt het Gerecht nog dat mocht het Land van mening zijn dat (gewezen) ambtsdragers en functionarissen van het Land ingevolge het sluiten van de koopovereenkomst met Brookson c.s. het Land door opzet dan wel grove schuld schade hebben berokkend, kan het Land overwegen om op het vermogen van deze (gewezen) ambtsdragers en functionarissen verhaal te nemen (vergelijk ook Gerecht in eerste aanleg van Sint Maarten van 17 september 2013, AR 2013/34).

4.26 Als de overwegend in het ongelijk gestelde partij zal het Land in de proceskosten van Brookson c.s. worden veroordeeld die tot op heden kunnen worden begroot op NAfl. 9.296,50 waarvan NAfl. 7.500,00 aan vastrecht, NAfl. 296,50 aan betekeningkosten en NAfl. 1.500,00 aan gemachtigdensalaris.

4.27 De veroordelingen van dit vonnis zullen uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard op de minuut en op alle dagen en uren.

5. De beslissing in kort geding

Het Gerecht:

5.1 veroordeelt het Land om binnen 14 (zegge: veertien) dagen na betekening van dit vonnis een document te ondertekenen in de vorm en met de inhoud van het als productie 2 aan het inleidende verzoekschrift van Brookson c.s. gehechte concept koopovereenkomst op straffe van een dwangsom van US \$ 100.000,00 alsmede US \$ 10.000,00 voor elke dag of een gedeelte daarvan dat het Land hiermee in gebreke blijft;

5.2 veroordeelt het Land om deze onder sub 5.1 van het dictum van dit vonnis vermelde koopovereenkomst na te komen maar met in achtneming van het onderstaande;

5.3 veroordeelt het Land om binnen 90 (zegge: negentig) dagen na betekening van dit vonnis medewerking te verlenen aan de levering van 37 hectare van de Estates Industry en Golden Rock van Brookson c.s. aan het Land op straffe van een dwangsom van US \$ 100.000,00 alsmede US \$ 10.000,00 voor elke dag of een gedeelte van een dag dat het Land hiermee in gebreke blijft;

5.4 veroordeelt het Land om binnen 90 (zegge: negentig) dagen na betekening van dit vonnis een bedrag als 'non refundable deposit' van US \$ 5.000.000,00 onder een door het Land te kiezen notaris te storten op verbeurte van een dwangsom van US \$ 100.000,00 alsmede US \$ 10.000,00 voor elke dag of een gedeelte van een dag dat het Land hiermee in gebreke blijft;

5.5 veroordeelt het Land om binnen 90 (zegge: negentig) dagen na betekening van dit vonnis ten gunste van Brookson c.s. een recht van hypotheek op het perceel van 37 hectare van de Estates Industry en Golden Rock te vestigen voor de zekerheid van de betaling van een bedrag van US \$ 15.000.000,00 op straffe van een dwangsom van US \$ 100.000,00 alsmede US \$ 10.000,00 voor elke dag of een gedeelte van een dag dat het Land hiermee in gebreke blijft;

5.6 veroordeelt het Land om rente van 1% per maand aan Brookson c.s. te betalen te berekenen over het openstaande saldo van de koopsom en vanaf 5 maanden en 2 weken na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst als bedoeld onder sub 5.1 van het dictum van dit vonnis;

5.7 veroordeelt het Land om de proceskosten van NAfl. 9.296,50 aan Brookson c.s. te betalen te vermeerderen met de gevorderde wettelijke rente;

5.8 verklaart de veroordelingen van dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad op de minuut en op alle dagen en uren;

5.9 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 februari 2014.