

# ECLI:NL:OGEABES:2020:35

Instantie	Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba
Datum uitspraak	02-12-2020
Datum publicatie	08-12-2020
Zaaknummer	BON201900647
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Geen toepassing concordantiebeginsel ten aanzien van schriftelijkheidsvereiste koopovereenkomst woning op Bonaire. Makelaar als bode. Geen opschortende voorwaarde overeengekomen. Overeenstemming over alle essentialia.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

### **GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN BONAIRE, SINT EUSTATIUS EN SABA**

#### **zittingsplaats Bonaire**

Zaaknummer: BON201900647

Vonnis van 2 december 2020

inzake

#### **[EISER]**

wonende te Taipei, Taiwan,  
eiser,  
gemachtigde: mr. M.D. van den Brink,

tegen

#### **[GEDAAGDE],**

wonende te Rotterdam, Nederland,  
gedaagde,  
gemachtigden: mrs. R.B. van Hees en S.C. van Lint.

Partijen zullen hierna [eiser] en [gedaagde] worden genoemd.

## 1 Het procesverloop

1.1. Het procesverloop blijkt uit:

- het inleidend verzoekschrift met producties, op 30 oktober 2019 ter griffie ingediend;
- de incidentele conclusie tot het stellen van zekerheid ex art. 122 Rv van 18 december 2019;
- de conclusie van antwoord in het incident, tevens akte overlegging producties in de hoofdzaak van 29 januari 2020;
- de intrekking van het incidentele verzoek zijdens [gedaagde] op 29 januari 2020;
- de conclusie van antwoord met producties van 26 februari 2020;
- de comparitie van partijen gehouden op 27 mei 2020 in het gerechtsgebouw op Curaçao, waarbij [eiser], [gedaagde] en de advocaat mr. Van den Brink via video-verbinding aanwezig waren en mr. Van Hees lijfelijk aanwezig was. Door de advocaten van partijen is op voorhand spreek aantekeningen overgelegd en ter zitting is door partijen het woord gevoerd;
- het bericht van partijen van 22 juni 2020 dat geen minnelijke schikking is bereikt.

1.2. Vonnis is nader bepaald op heden.

## 2 De feiten

- 2.1. De volgende feiten zullen in dit geding als tussen partijen vaststaand worden aangemerkt. Deze feiten blijken uit overgelegde stukken en/of volgen uit stellingen van partijen voor zover deze door de ene partij zijn aangevoerd en door de andere partij zijn erkend of niet dan wel onvoldoende gemotiveerd zijn betwist.
- 2.2. [ gedaagde] is sinds 2006 eigenaar van de woning gelegen te Punt Vierkant 30, kadastraal bekend als 4-H-333 (hierna verder: de woning).
- 2.3. De woning wordt door [gedaagde] en de familie af en toe gebruikt en voor de rest van de tijd wordt de woning verhuurd als vakantiewoning door tussenkomst van, onder meer, de makelaar Sunbelt Realty (hierna verder: Sunbelt).
- 2.4. [ gedaagde] heeft op 23 januari 2019 een 'opdracht dienstverlening bij verkoop' ondertekend, waarin [gedaagde] 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 [gedaagde] zijn aangepast of aangevuld):

*"De opdrachtgever heeft op 21 januari 2019 aan de makelaar een door deze aanvaarde toestemming verleend tot het verlenen van diensten bij de stille niet openbare verkoop (uitsluitend aan actieve zoekers) van een woning gelegen te Punt Vierkant 30, kadastraal bekend als 4-H-333, 1.345 m<sup>2</sup> 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,-  
(...)”*

2.5. [eiser] heeft Sunbelt eind januari 2019 benaderd over een door hem op Bonaire aan te schaffen woning. Op voorstel van Sunbelt heeft [eiser] op 8 februari 2019 de woning bezichtigd.

2.6. Uit het e-mail verkeer dat hierna tussen [eiser] en Sunbelt heeft plaatsgevonden volgt, voor zover hier van belang, het volgende:

- e-mail van 8 februari 2019 van [eiser] 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 don't need a contingency for financing.*

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

*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 had 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 [eiser] 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 [eiser]:

*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 [eiser] 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 [eiser]:

*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 [eiser]:

*I received the previous deed from the notary today and there's 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 wouldn't 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 [eiser] aan Sunbelt:

*That's 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 [eiser]:

*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 [eiser] 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 [eiser]:

*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.*

*There's 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 didn't read the purchase agreement yet)*

*Would you agree to close after May 12th 2019?*

- e-mail van 19 februari 2019 van [eiser] 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 [gedaagde] heeft na 8 februari 2019 e-mail correspondentie plaatsgevonden. Daaruit volgt, voor zover hier van belang, het volgende:

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

*beste [gedaagde],*

*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 [gedaagde] 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 [gedaagde]:

*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.*

- e-mail van 14 februari 2019 van [gedaagde] 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 [gedaagde]:*

*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 [gedaagde], wanneer u een kopie ID naar ons toesturen zullen wij haar gegeven in de koopakte bijvoegen.*

*- e-mail van 16 februari 2019 van [gedaagde] 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 [gedaagde]:*

*Bedankt voor uw email.*

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

*- e-mail van 16 februari 2019 van [gedaagde] 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 [gedaagde] 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 [gedaagde]:*

*U had 9 februari in telefoongesprek met mijn collega [collega] toegestemd met een overdracht eind april 2019 en dat koper bestaande boeking zal overnemen. Het telefoongesprek met [collega] 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 [gedaagde] 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 [gedaagde]:*

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

- e-mail van 18 februari 2019 van [gedaagde] 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 [gedaagde]:

*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 [eiser] 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 [gedaagde] in een telefoongesprek met Sunbelt aan Sunbelt te kennen gegeven de woning uit de verkoop te willen halen.
- 2.9. Sunbelt heeft [eiser] op 22 februari 2019 gebeld en medegedeeld dat [gedaagde] van de koop afziet.
- 2.10. De gemachtigde van [eiser] heeft [gedaagde] per brief van 12 maart 2019, aan [gedaagde] betekend op 15 maart 2019, geschreven dat er een koopovereenkomst tot stand is gekomen en [gedaagde] 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. [gedaagde] heeft op 15 maart 2019 aan de gemachtigde van [eiser] het volgende gemaïld:  
*"In tegenstelling tot wat de heer [eiser] kennelijk meent, is er geen schriftelijke 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 [eiser], heeft [gedaagde] evenmin gevolg gegeven.
- 2.13. Op 30 april 2019 heeft [eiser] ten laste van [gedaagde] conservatoir leveringsbeslag gelegd op de woning.
- 2.14. Bij vonnis in kort geding van 14 juni 2019 heeft het gerecht [gedaagde] veroordeeld om binnen vijf werkdagen na betekening van het vonnis aan hem, de onderhandelingen met [eiser] ten aanzien van de koop van de woning te goeder trouw voort te zetten, onder verbeurte van een dwangsom ten gunste van [eiser].

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 [eiser] alsnog afgewezen.

### 3 Het geschil

3.1. [ eiser] vordert dat het gerecht bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

primair:

i. [gedaagde] zal veroordelen om uiterlijk binnen één maand na betekening van dit vonnis de woning gelegen te Punt Vierkant 30 aan [eiser] 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, althans;

subsidiair:

ii. [gedaagde] zal veroordelen binnen vijf werkdagen na betekening van het in dezen te wijzen vonnis de onderhandelingen met [eiser] 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, althans;

iii. zodanige veroordeling zal uitspreken in lijn met het voorgaande als het gerecht in goede justitie zal vernemen te behoren;

primair en subsidiair:

iv. [gedaagde] zal veroordelen tot betaling van een dwangsom van USD 5.000 per dag of dagdeel dat hij nalaat om uitvoering te geven aan de hiervoor bedoelde veroordelingen, met een maximum van USD 1.000.000;

v. [gedaagde] 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. [ eiser] legt – kort samengevat – het volgende aan zijn vorderingen ten grondslag. [eiser] stelt zich op het standpunt dat er reeds een (romp)overeenkomst tot stand was gekomen tussen hem en [gedaagde] betreffende de koop van de woning, althans dat [eiser] er gerechtvaardigd op mocht vertrouwen dat een koopovereenkomst tot stand zou komen. Nu op Bonaire het schriftelijkheidsvereiste bij de koop van een woning niet geldt, kan de koopovereenkomst ook als gevolg van mondelinge verklaringen of via gewisselde e-mails tot stand komen. Partijen zijn ook geen beding overeengekomen dat er pas sprake is van binding bij een volledig getekende schriftelijke overeenkomst. [gedaagde] is daarom gehouden tot nakoming van de koopovereenkomst, dan wel de onderhandelingen te goeder trouw voort te zetten.

3.3. [ gedaagde] heeft verweer gevoerd en geconcludeerd tot afwijzing van de vorderingen van [eiser] en veroordeling van [eiser] in de kosten van het geding bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad. [gedaagde] heeft de stellingen van [eiser] betwist en heeft – kort samengevat – het verweer gevoerd dat concordante toepassing van de jurisprudentie van de Hoge Raad moet leiden tot het oordeel dat [gedaagde] niet kan worden gedwongen tot het aangaan van een schriftelijke overeenkomst. Voorts betwist [gedaagde] dat over alle essentialia van de beoogde overeenkomst reeds overeenstemming bestond tussen partijen, zodat er nog geen (romp)overeenkomst tot



stand was gekomen.

- 3.4. Op de overige stellingen en standpunten van partijen zal hierna, voor zover van belang voor de beoordeling, nader worden ingegaan.

#### **4 De beoordeling**

- 4.1. De vraag die ter beantwoording voor ligt is of er tussen [eiser] en [gedaagde] een koopovereenkomst tot stand is gekomen, op grond waarvan [gedaagde] gehouden is tot levering van de woning aan [eiser], dan wel of [gedaagde] gehouden is door te onderhandelen over de verkoop van de woning.
- 4.2. Artikel 6:217 lid 1 BW BES bepaalt dat een overeenkomst tot stand komt door een aanbod en de aanvaarding daarvan. De wet in Bonaire stelt aan de totstandkoming van een overeenkomst ter zake van de koop en verkoop van een onroerend goed, bestemd tot bewoning, geen vormvereiste. Dit betekent dat een koopovereenkomst aangaande een woning, in beginsel, ook mondeling tot stand kan komen. Of sprake is van een aanbod en of dit aanbod is aanvaard, moet worden beoordeeld aan de hand van de artikelen 3:33 en 3:35 BW BES. Het hangt af van wat partijen hebben verklaard en uit elkaars verklaringen en gedragingen hebben afgeleid, overeenkomstig de zin die zij daaraan in de gegeven omstandigheden redelijkerwijze mochten toekennen (Haviltex). Daarbij geldt dat het aanbod alle essentiële elementen van de te sluiten overeenkomst moet bevatten om als aanbod te kunnen worden aangemerkt en ook de aanvaarding op die essentialia moet zien, conform het bepaalbaarheidsvereiste van artikel 6:227 BW BES.
- 4.3. [eiser] stelt dat de onderhandelingen waren afgerond en er tussen partijen mondelinge overeenstemming bestond over de essentialia. Alleen formaliteiten en praktische zaken hoefden nog te worden geregeld. De essentialia zijn volgens [eiser] het object dat de koop betreft, de koopprijs, de ontbindende voorwaarden en de leveringsdatum. Over al die punten is volgens [eiser] overeenstemming bereikt. Uit de e-mail correspondentie zou blijken dat beide partijen er ook van uitgingen dat de onderhandelingen waren voltooid en er geen punten waren waarover partijen nog overeenstemming wilden bereiken alvorens zich gebonden te achten. De omstandigheid dat [gedaagde] het concept van de schriftelijke overeenkomst nog door een jurist wilde laten nakijken, doet aan het gerechtvaardigde vertrouwen van [eiser] dat een bindende koop tot stand was gekomen, niets af. De schriftelijke overeenkomst diende immers alleen ter vaststelling van de reeds bereikte mondelinge overeenstemming.
- 4.4. [gedaagde] heeft het verweer opgevoerd dat er sprake dient te zijn van concordante toepassing van jurisprudentie en wetgeving, wat tot de conclusie dient te leiden dat het schriftelijkheidsvereiste ook in Bonaire gelding heeft.
- Voorts betwist [gedaagde] de stellingen van [eiser] en stelt zich op het standpunt dat de inhoud van de e-mails tussen [eiser] en Sunbelt niet aan [gedaagde] kan worden toegeschreven. Zo voert [gedaagde] aan dat er nimmer rechtstreeks contact heeft plaatsgevonden tussen [gedaagde] en [eiser], maar dat [eiser] steeds en alleen met Sunbelt heeft onderhandeld. Sunbelt trad volgens [gedaagde] niet op als bode voor hem, nu [gedaagde] Sunbelt niet geïnstrueerd had dergelijke berichten aan [eiser] over te brengen. Door middel van de boodschappen van Sunbelt kan volgens [gedaagde] dus geen overeenkomst tot stand zijn gekomen tussen hem en [eiser]. Verder stelt [gedaagde] zich op het standpunt dat Sunbelt als makelaar (bode) geen rechtshandeling tot stand heeft kunnen brengen. [eiser] mocht niet op basis van alleen de berichten van Sunbelt aannemen dat zij een verklaring van [gedaagde] overbracht. [gedaagde] doet voorts een beroep op artikel 3:37 lid 4 BW BES en voert aan dat het niet [gedaagde] is

geweest die Sunbelt heeft geïnstrueerd een tot totstandkoming van een koopovereenkomst strekkende boodschap over te brengen aan [eiser], zodat de e-mails van Sunbelt niet kunnen worden beschouwd als verklaringen van [gedaagde].

Voor zover het gerecht de inhoud van de e-mails tussen Sunbelt en [eiser] wel aan [gedaagde] toeschrijft, stelt [gedaagde] zich op het standpunt dat de opschortende voorwaarde, namelijk dat voor de totstandkoming van de koopovereenkomst de condities schriftelijk moesten zijn overeengekomen, niet is vervuld.

[gedaagde] voert verder aan dat door hem geen aanbod is aanvaard en er evenmin overeenstemming bestond over alle essentialia. Naast de door [eiser] genoemde essentialia bestonden er volgens [gedaagde] nog meer essentialia waarover zeker nog geen overeenstemming was bereikt.

#### *het concordantiebeginsel*

- 4.5. Het verweer van [gedaagde], dat de in Nederland geldende, en op Curaçao en Sint Maarten gelijklopende, wetgeving en de jurisprudentie van de Hoge Raad ten aanzien van die wetgeving, concordant dienen te worden toegepast, zal als eerste worden beoordeeld. [eiser] heeft de stelling van [gedaagde] betwist en aangevoerd dat het structureel overnemen van een Nederlandse rechtsregel bij het ontbreken van een soortgelijke lokale rechtsregel, te ver gaat.
- 4.6. Artikel 39 van het Statuut voor het Koninkrijk der Nederlanden bepaalt dat onder meer het burgerlijk en handelsrecht in Nederland, Aruba, Curaçao en Sint Maarten zoveel mogelijk op overeenkomstige wijze worden geregeld. In dit artikel ligt het zogeheten concordantiebeginsel besloten.
- 4.7. Artikel 7:2 lid 1 van het Nederlandse BW bepaalt dat de koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan, indien de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk wordt aangegaan. Het tweede lid bepaalt dat de tussen partijen opgemaakte akte of een afschrift daarvan aan de koper ter hand moet worden gesteld, desverlangd tegen afgifte aan de verkoper van een gedateerd ontvangstbewijs. Gedurende drie dagen na deze terhandstelling heeft de koper het recht de koop te ontbinden. In het Burgerlijk Wetboek van Curaçao en in dat van Sint Maarten staan vergelijkbare bepalingen opgenomen. De Hoge Raad heeft in het arrest van 9 december 2011 bepaald dat ook aan een particuliere verkoper jegens een particuliere koper een beroep op het schriftelijkheidsvereiste van artikel 7:2 lid 1 BW NL toekomt. In Curaçao en Sint Maarten is het schriftelijkheidsvereiste ook ten aanzien van de verkoper bij wet geregeld en geldt dit bovendien ten aanzien van alle transacties van onroerende goederen. In Aruba bestaat er een wetsvoorstel tot invoering van het schriftelijkheidsvereiste.
- 4.8. Zoals reeds onder r.o. 4.2. overwogen, kent de wet van Bonaire geen gelijklopende bepaling en heeft het schriftelijkheidsvereiste hier geen gelding. De vraag of de in Nederland en op Curaçao en Sint Maarten geldende wetgeving en de daaruit voortvloeiende jurisprudentie ten aanzien van Bonaire concordant dienen te worden uitgelegd, wordt ontkennend beantwoord. Daarvoor is het volgende redengevend.
- 4.9. Het concordantiebeginsel houdt in dat onder meer het burgerlijk recht in de vier landen van het Koninkrijk zoveel mogelijk op overeenkomstige wijze wordt geregeld. Onderscheid moet worden gemaakt tussen concordantie van wetgeving en concordantie van rechtspraak. De naleving van de concordantie van wetgeving is de taak van de wetgever van de landen. Aan het beginsel van concordantie van rechtspraak – dat afgeleid is van en complement is aan het beginsel van concordantie van wetgeving – ligt, naast het artikel 39 lid 1 Statuut, volgens de Hoge Raad ook artikel 23 lid 1 Statuut ten grondslag. Ongeacht dat deze bepalingen de Hoge Raad betreffen, zullen ook feitenrechtens dit beginsel toepassen. Voorts dient er nog onderscheid te worden gemaakt tussen concordantie van rechtspraak bij woordelijk gelijklopende wetgeving en bij woordelijk verschillende wetgeving. Van dat laatste is in dezen sprake. Daarbij zij vooropgesteld

dat de totstandkoming in Nederland van een naar de inhoud nieuwe wettelijke regel omtrent een onderwerp van burgerlijk recht, niet reeds uit kracht van het concordantiebeginsel tot gevolg heeft dat de inhoud van die regel van rechtswege deel gaat uitmaken van het in de overige landen geldende recht. Concordantie heeft de voorkeur, maar ongelijke wetgeving blijft mogelijk. Uit de jurisprudentie van de Hoge Raad valt af te leiden dat in de volgende gevallen in ieder geval geen sprake zal zijn van concordantie, namelijk wanneer de wetgever van een ander land bewust heeft gekozen voor afwijking, wanneer een bepaling van het andere land zich verzet tegen toepassing van de Nederlandse bepaling of wanneer een relevant verschil in maatschappelijke opvattingen afwijking rechtvaardigt.

Nu is het sinds 10 oktober 2010 zo dat de staatkundige structuur van Bonaire is gewijzigd en Bonaire niet meer deel uitmaakt van de voormalige Nederlandse Antillen, maar juist als bijzondere gemeente deel is gaan uitmaken van Nederland. Voor de eilanden, waaronder Bonaire, die nu Caribisch Nederland vormen, is gekozen voor legislatieve terughoudendheid, ingegeven door het beperkte absorptievermogen van de eilanden voor nieuwe wetgeving. De enkele stelling van [gedaagde] dat niet alleen in Nederland maar ook op Curaçao en Sint Maarten het schriftelijkheidsvereiste geldt en tevens in Aruba het voornemen bestaat dit vereiste in de wet te verankeren, wordt niet voldoende geacht voor concordante uitleg.

Zo wordt hier voorop gesteld dat het burgerlijk recht in de verschillende landen van het Koninkrijk momenteel op verschillende punten aanzienlijk afwijkt van elkaar. De koop van een woning is een waardevolle transactie. Dit laat echter onverlet dat de (nieuwe) wetgever in Bonaire een wetwijziging niet dringend noodzakelijk heeft geacht. Immers is er thans tien jaar na de staatkundige wijziging zelfs nog geen voornemen tot wetwijziging in de maak.

Uit de memorie van toelichting op de Aanpassingswet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba van 16 juni 2009, volgt dat er wijzigingen zijn doorgevoerd in Boek 7 van het BW voor de BES. Die hebben echter niet geleid tot invoering van het schriftelijkheidsvereiste.

[gedaagde] heeft voorts nog aangevoerd dat het schriftelijkheidsvereiste bij wetsvoorstel werd aangeboden op 19 juni 2010 ter invoering in het recht van de Nederlandse Antillen, waar ook Bonaire toen nog deel van uitmaakte. Dat deze wet vervolgens na wijziging van de staatkundige structuren alleen door Curaçao en Sint Maarten is aangenomen, en niet in Bonaire, heeft volgens [gedaagde] alleen te maken met de legislatieve terughoudendheid, zodat er geen sprake was van een bewuste keuze voor afwijking. Ook deze stelling kan niet tot een ander oordeel leiden. Uit de memorie van toelichting op de Aanpassingswet voor de BES volgt dat afwijkingen in wetgeving welbewust mogelijk is gemaakt. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen tijdelijke afwijkingen en niet-tijdelijke afwijkingen. Niet-tijdelijke afwijkingen zijn ingegeven door de specifieke situatie op de kleine eilanden, die toepassing van Nederlandse wetgeving niet zonder meer geschikt maakt. Uit de memorie van toelichting op de Aanpassingswet volgt verder dat ook met voorgenomen maar niet tijdig doorgevoerde wetwijzigingen van de Nederlandse Antillen rekening is gehouden. Dit geldt bijvoorbeeld ten aanzien van Boek 4 BW en boek 7A BW. In het laatste geval zijn wijzigingen doorgevoerd vooruitlopend op de concept-Landsverordening arbeidsovereenkomst.

Uit de memorie van toelichting op de Landsverordening koop van onroerende zaken en aanneming van werk volgt dat bij de voorgenomen wijziging van de wet voor de toenmalige Nederlandse Antillen – die verder gaat dan het schriftelijkheidsvereiste in Nederland – in aanmerking is genomen dat: *'De transactie grijpt diep in het persoonlijk leven van de koper (de plaats waar hij met zijn gezin jaren zal wonen) en de koop vormt de titel van de eigendomsoverdracht en bepaalt daardoor, in ons causale stelsel, de geldigheid van die overdracht.'* Op uitbreiding tot alle koopovereenkomsten betreffende een onroerende zaak is vanuit de praktijk aangedrongen omdat het om financieel gewichtige goederen zou gaan en de schriftelijke vorm kan waken tegen onbezonnenheid.

De Nederlandse wetgever heeft er desondanks voor gekozen deze wet niet van toepassing te

laten zijn voor de BES. Het gerecht is van oordeel dat het al dan niet invoeren van een schriftelijkheidsvereiste primair een taak is van de wetgever en ziet gelet op al het voorgaande geen aanleiding om over te gaan tot concordante toepassing van het schriftelijkheidsvereiste. Het verweer van [gedaagde] wordt in zoverre verworpen.

*totstandkoming overeenkomst*

4.10. Het volgende staat tussen partijen vast. Sunbelt heeft in opdracht van [gedaagde] de woning te koop aangeboden tegen de vraagprijs van USD 2.500.000,-. [eiser] heeft als kandidaat koper een bod uitgebracht gelijk aan die vraagprijs. Dit bod is door tussenkomst van Sunbelt aan [gedaagde] uitgebracht en vervolgens niet door [gedaagde] afgewezen. Vervolgens is tussen partijen overeenstemming bereikt over de tekst van de ontbindende voorwaarde in verband met de bouwkundige inspectie en over de eis van [eiser] dat aan de woning geen zakelijke verplichtingen zouden zijn verbonden. Verder heeft er nimmer rechtstreekse correspondentie plaatsgevonden tussen [eiser] en [gedaagde], maar heeft dit steeds door tussenkomst van Sunbelt plaatsgevonden.

- trad Sunbelt op als bode?

4.11. [gedaagde] heeft het verweer opgeworpen dat Sunbelt niet als bode voor hem optrad en voor zover dat al wel het geval zou zijn, de boodschappen van Sunbelt aan [eiser] geen overeenkomst tot stand hebben kunnen doen komen tussen hem en [eiser].

4.12. In welke hoedanigheid heeft Sunbelt gehandeld? De Hoge Raad heeft in de uitspraak van 26 juni 2009 (ECLI:NL:HR:2009:BH9284) het volgende overwogen:

*"(...) 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. Als uitgangspunt moet worden aanvaard dat de wederpartij in een zodanig geval dient aan te nemen dat de makelaar optreedt als bode van zijn opdrachtgever."*

De stellingen van [gedaagde] dat Sunbelt niet als zijn gevolmachtigde optrad (wat door [eiser] wordt erkend), adviezen heeft gegeven aan [eiser] over de koop van een huis, handelde in eigen belang in verband met de te toucheren courtage en [gedaagde] Sunbelt niet had geïnstrueerd de berichten over te brengen, kunnen niet tot het oordeel leiden dat Sunbelt de boodschappen niet als bode voor [gedaagde] overbracht aan [eiser]. Uit de e-mail correspondentie tussen [gedaagde] en Sunbelt blijkt dat [gedaagde] steeds op de hoogte werd gebracht van de correspondentie tussen Sunbelt en [eiser] en werd door Sunbelt steeds om de reactie van [gedaagde] gevraagd, die vervolgens weer aan [eiser] werd doorgecommuniceerd. Dat hetgeen door Sunbelt over en weer werd gecommuniceerd, onjuist is en niet overeenkwam met de wil van [gedaagde] is door [gedaagde] niet gesteld en evenmin gebleken. Het voorgaande bezien in het licht van het vaststaande gegeven dat Sunbelt in opdracht van [gedaagde] de woning te koop heeft aangeboden, leidt tot de conclusie dat een grond voor afwijking van het uitgangspunt dat de boodschappen van Sunbelt door haar als bode zijn doorgegeven aan [eiser], ontbreekt.

4.13. Dan de vraag of de boodschappen van Sunbelt een overeenkomst tussen [eiser] en [gedaagde] tot stand hebben kunnen brengen. Uitgangspunt is dat de makelaar als bode de wil van de opdrachtgever overbrengt. Zonder feiten of omstandigheden die wijzen op het tegendeel, wordt door dit overbrengen van die boodschap dus een overeenkomst tot stand gebracht tussen de opdrachtgever en de partij aan wie de boodschap wordt overgebracht (artikel 3:35 BW BES). De algemene stelling van [gedaagde], dat de boodschappen van de makelaar gedaan als bode, geen koopovereenkomst tot stand kunnen brengen, is dus onjuist. Daarvoor dienen feiten en omstandigheden te worden aangevoerd, waarom dit niet het geval zou zijn. Dat niet aan de vereisten van artikel 3:35 BW BES is voldaan, is door [gedaagde] niet gesteld en door hem is in dit kader niets ter zake dienend aangevoerd. Zo heeft [gedaagde] de juistheid van de boodschappen

niet weersproken, en evenmin gesteld dat die boodschappen niet overeenstemmen met zijn wil. De enkele stelling dat [eiser] niet op basis van de enkele inhoud van de mededelingen van de makelaar mocht aannemen dat hij een verklaring van [gedaagde] overbracht, omdat dit tot ongewenste en te verstrekkende gevolgen zou leiden, kan niet tot een ander oordeel leiden.

- 4.14. [gedaagde] heeft voorts nog een beroep gedaan op artikel 3:37 lid 4 BW BES. [gedaagde] stelt in dat kader dat het [eiser] was die de makelaar vroeg of een koopovereenkomst tot stand was gekomen en niet [gedaagde] die de makelaar instrueerde een daartoe strekkende boodschap over te brengen aan [eiser], zodat de e-mails waar [eiser] zijn vorderingen op baseert niet kunnen worden beschouwd als verklaringen van [gedaagde].
- 4.15. Artikel 3:37 lid 4 BW BES bepaalt dat wanneer een door de afzender aangewezen persoon of middel een tot een ander gerichte verklaring onjuist heeft overgebracht, het ter kennis van de ontvanger gekomene geldt als de verklaring van de afzender, tenzij de gevolgde wijze van overbrenging door de ontvanger was bepaald.
- 4.16. Het verweer van [gedaagde] kan niet worden gevolgd. Immers is de stelling van [eiser] niet (alleen) dat door de mededeling van de makelaar dat er een koopovereenkomst tot stand is gekomen, er een koopovereenkomst tot stand is gekomen, maar door de aanvaarding van het bod van [eiser] door [gedaagde] en de overeenstemming over de overige gestelde essentialia. Aan het verweer van [gedaagde] wordt dus voorbij gegaan. Voor zover [gedaagde] heeft bedoeld te stellen dat ook de overige verklaringen van de makelaar aan [eiser] niet op instructie van hem aan [eiser] zijn gedaan, kan dit verweer ook geen stand houden, gelet op hetgeen reeds overwogen onder r.o. 4.12. en 4.13.

- opschortende voorwaarde overeengekomen?

- 4.17. [gedaagde] heeft verder een beroep gedaan op het bestaan van een opschortende voorwaarde, namelijk dat de overeenkomst op schrift diende te worden gesteld en hij door een jurist hierover zou worden geadviseerd. Die voorwaarde zou volgens [gedaagde] niet zijn vervuld. [gedaagde] stelt in dat kader dat zowel hij als [eiser] als voorwaarde voor de totstandkoming van een koopovereenkomst hadden gesteld dat alle condities schriftelijk waren overeengekomen. Nu vaststaat dat van een schriftelijk contract geen sprake is, is die voorwaarde niet in vervulling gegaan.
- [eiser] heeft de stellingen van [gedaagde] weersproken. [eiser] heeft aangevoerd dat hij noch [gedaagde] een schriftelijkheidsvereiste als voorwaarde heeft gesteld. De mededeling met betrekking tot de check door de jurist is pas gedaan nadat er al een koopovereenkomst tot stand was gekomen.
- 4.18. Ter onderbouwing van zijn verweer heeft [gedaagde] gesteld dat het concept van de modelovereenkomst op 14 februari 2019 eerst naar [gedaagde] werd gestuurd door Sunbelt en Sunbelt vervolgens een door [gedaagde] goedgekeurd exemplaar zou doorsturen naar [eiser]. [eiser] begreep dat de overeenkomst pas tot stand zou komen als deze op schrift was gesteld en ondertekend. Dat [eiser] hier ook van uitging, volgt volgens [gedaagde] uit de e-mail van 15 februari 2019 van [eiser] aan Sunbelt waarin hij aangeeft: *"that means we have a deal if the purchase agreement reflects what we discussed."*
- 4.19. Geoordeeld wordt dat in het licht van de gemotiveerde betwisting van [eiser], [gedaagde] zijn stelling dat er sprake was van een opschortende voorwaarde onvoldoende nader onderbouwd. Immers is onvoldoende gesteld en evenmin gebleken dat de voorwaarde op enig moment door [gedaagde] aan [eiser] (door tussenkomst van Sunbelt) is voorgelegd en dat daar door [eiser] mee is ingestemd. De e-mail van 15 februari 2019 van [eiser] aan Sunbelt kan niet tot een ander oordeel leiden. De inhoud van de e-mail is immers niet als voorwaarde aan [gedaagde] voorgelegd (en [gedaagde] heeft er daarom ook niet mee kunnen instemmen), terwijl in de correspondentie daarna tussen [eiser] en Sunbelt, [eiser] juist nadrukkelijk uitgaat van het reeds bestaan van een

mondelinge koopovereenkomst en daarvan bevestiging vraagt van Sunbelt. Daar komt bij dat uit de e-mail van 14 februari 2019 van [gedaagde] aan Sunbelt juist blijkt dat ook [gedaagde] ervan uitging dat het schriftelijke koopcontract slechts ter vastlegging van de verkoopvoorwaarden diende. Daarin zegt hij: "(...) *Wel wil ik graag de mogelijkheid hebben na te gaan of mijn wensen ten aanzien van de verkoopvoorwaarden goed in een koopcontract zijn opgenomen.*" Dat [gedaagde] zich pas gebonden achtte na ondertekening van een koopovereenkomst kan hier niet uit worden opgemaakt. Ook dit verweer van [gedaagde] wordt verworpen.

- overeenstemming essentialia?

4.20. Dan rest de vraag of partijen over alle essentialia overeenstemming hebben bereikt en er reeds een perfecte koopovereenkomst tot stand is gekomen. Volgens [eiser] betreffen de essentialia van de koopovereenkomst voor een vakantiewoning: het object, de koopprijs en de ontbindende voorwaarden. Partijen hadden over al deze punten reeds overeenstemming bereikt, zodat de koopovereenkomst tot stand is gekomen.

[gedaagde] heeft de stellingen van [eiser] weersproken en aangevoerd dat hij geen aanbod heeft aanvaard en dat er ook andere essentialia waren, zoals de leveringsdatum, de persoon van de koper, het toepasselijk recht en enkele verdere voorwaarden, waarover (nog) geen overeenstemming was bereikt.

4.21. Aan het standpunt van [gedaagde] dat hij geen aanbod heeft aanvaard, wordt voorbij gegaan. [gedaagde] heeft zijn woning met inboedel te koop aangeboden voor de vraagprijs van USD 2.550.000,-. Dit bod is door [eiser] aanvaard, welke aanvaarding vervolgens niet door [gedaagde] is verworpen. Voor zover de aanvaarding van [eiser] al als een aanbod moet worden beschouwd, heeft het volgende te gelden. De e-mail van 9 februari 2019 van [gedaagde] aan Sunbelt, in reactie op de e-mail van 9 februari 2019 van Sunbelt aan hem waarin het aanbod van [eiser] aan hem wordt voorgelegd, kon en mocht in redelijkheid worden opgevat als een aanvaarding van dat aanbod door [gedaagde] onder de voorwaarde dat de tekst van de ontbindende voorwaarde zou worden aangepast. De aanvaarding kan dus in ieder geval worden beschouwd als een aanvaarding in de zin van artikel 6:225 lid 2 BW BES.

4.22. Ten aanzien van de essentialia wordt het volgende overwogen. Tot de essentialia van de onderhavige koopovereenkomst behoren in ieder geval die onderwerpen die de kern van de prestatie raken, en zonder overeenstemming waarover de koopovereenkomst niet geacht kan worden te bestaan. Relevant zijn daarbij naast de aard van de overeenkomst, ook de bedoelingen van partijen. Tussen partijen is niet in geschil dat over de essentialia, namelijk het object, de koopprijs, de ontbindende voorwaarde en de eis van [eiser] dat er geen zakelijke verplichtingen aan de woning waren verbonden, overeenstemming bestond. Dat de overige punten die door [gedaagde] zijn aangevoerd essentialia betroffen is door [gedaagde] onvoldoende onderbouwd. Zo volgt uit de door partijen overgelegde correspondentie dat partijen over de voor hen van belang zijnde essentialia, ook de leveringsdatum en de persoon van de koper, uitonderhandeld waren en in het stadium waren beland die essentialia in de schriftelijke overeenkomst vast te leggen. Dat voor de totstandkoming van de koopovereenkomst nog andere punten als essentieel werden beschouwd door [gedaagde], is achteraf in de procedure door [gedaagde] aangevoerd, maar vloeit niet voort uit de destijds tussen partijen en Sunbelt gevoerde correspondentie. Door [gedaagde] zijn geen feiten en/of omstandigheden aangevoerd waaruit enige verklaring of gedraging voortvloeit die op het tegendeel wijst. Sterker nog, uit de overgelegde correspondentie blijkt juist dat een dispuut tussen [gedaagde] en Sunbelt over door Sunbelt aan [gedaagde] in rekening gebrachte reparatiekosten voor de woning, de reden lijkt te zijn voor het afzien van de verkoop door [gedaagde]. Dit dispuut tussen [gedaagde] en Sunbelt kan echter niet tot de conclusie leiden dat er niet reeds overeenstemming bestond tussen [gedaagde] en [eiser].

4.23. De vraag of er reeds een perfecte koopovereenkomst tot stand is gekomen, beantwoordt het gerecht dus bevestigend. Immers bestond er overeenstemming over alle essentialia en diende de schriftelijke overeenkomst slechts ter vastlegging van die reeds overeengekomen essentialia. 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 door [gedaagde] onvoldoende onderbouwd.

- 4.24. De primaire vordering tot levering van de woning aan [eiser] zal, gelet op al het voorgaande, worden toegewezen. Dat er sprake is van enige bijzonderheden met betrekking tot de woning die vaststelling van nadere voorwaarden vereisen, is gesteld noch gebleken, zodat kan worden volstaan met de reeds overeengekomen voorwaarden voor levering van de woning aan [eiser]. De termijn voor levering zal worden bepaald op drie maanden na de dag van betekening van het vonnis aan [gedaagde].
- 4.25. Dat de gevolgen van dit te wijzen vonnis onomkeerbaar zijn, zoals gesteld door [gedaagde], is onjuist. Een andere grond voor het niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren van het vonnis is niet gesteld of gebleken, zodat de veroordeling uitvoerbaar bij voorraad zal worden verklaard zoals gevorderd. Ook de gevorderde dwangsom zal worden toegewezen.
- 4.26. De overige standpunten van partijen behoeven gelet op al het voorgaande geen verdere bespreking.
- 4.27. [ gedaagde] zal als de in het ongelijk te stellen partij worden veroordeeld in de kosten van de procedure. Die worden begroot op USD 4.190,- aan griffierechten, USD 136,58 aan oproepingskosten en USD 8.380,- aan gemachtigdensalaris (2 ½ punten x USD 3.352,-)

## 5 De beslissing

Het Gerecht:

- 5.1. **veroordeelt** [gedaagde] om uiterlijk binnen drie (3) maanden na betekening van dit vonnis aan hem de woning gelegen te Punt Vierkant aan [eiser] 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;
- 5.2. **veroordeelt** [gedaagde] tot betaling van een dwangsom van USD 5.000,- per dag of dagdeel dat hij nalaat om uitvoering te geven aan de veroordeling onder 5.1., zulks tot een maximum van USD 1.000.000,-;
- 5.3. **veroordeelt** [gedaagde] in de kosten van de procedure gevallen aan de zijde van [eiser], tot op heden begroot op USD 12.706,58;
- 5.4. **verklaart** dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;
- 5.5. **wijst af** het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. K.A.M. Lasten rechter, en op 2 december 2020 uitgesproken ter openbare terechtzitting in aanwezigheid van de griffier.