

Gerecht in eerste aanleg van Curaçao
A.R. 60184/2013
Rolzitting: 15 april 2013

CONCLUSIE VAN ANTWOORD

inzake

Christiaan Eduard van Assendelft van Wijck
gedaagde,
gemachtigde: mr S.M. Saleh

tegen

Neon Financial Services S.A.
eiseres
gemachtigde: mrs. A.C. van Hoof en X.A. Chelius

Edelachtbare,

1. Gedaagde, hierna Van Assendelft, doet zeggen en concluderen voor antwoord op
tegegen eiseres, hierna “Neon”, in haar inleidend verzoekschrift heeft aangevoerd.

Inleiding

2. Neon meent een opeisbare vordering ten bedrage van Euro 126.100 op Van
Assendelft te hebben. Neon meent rechthebbende van deze beweerdelijke
vordering te zijn geworden ingevolge een tussen Viver BVBA en Neon aangegane
overeenkomst geheten Sales Agreement van 3 september 2012 (productie 5,
inleidend verzoekschrift). Ingevolge die Sales Agreement wordt de vordering ten
bedrage van Euro 126.100 beschreven als een vordering uit hoofde van een tussen
Van Assendelft en Mountain View Capital aangegane overeenkomst van 5 april
2011, welke laatste overeenkomst Neon heeft nagelaten over te leggen.
3. **Hierna zal blijken dat de voormelde stellingen van Neon van geen kant
deugen. De vordering van Neon is alles bij elkaar een te kwader trouw
in elkaar gezette vordering. Om de reden achter deze kwade trouw te
kunnen begrijpen is achtergrondinformatie nodig. Het is zo dat een
aantal personen de afgelopen 2 jaren er een sport van maakt om Van
Assendelft failliet te krijgen. De personen die hieraan werken zijn boze
exen van Van Assendelft en een oude zakenpartner van circa 20 jaar**

geleden. Zij trommelen via advertenties schuldeisers bij elkaar op. Er zijn met behulp van de ijver van deze personen in korte tijd al twee aanvragen tot faillissement van Van Assendelft ingediend bij het Gerecht in eerste aanleg van Curaçao. Beide aanvragen zijn afgewezen. In de tweede faillissementsaanvraag was de in deze zaak centraal staande vordering al aan de orde gekomen. De rechter oordeelde bij uitspraak van 3 september 2012 (**productie 1**) dat die vordering niet opeisbaar was. Woordelijk:

“Tegen een steunvordering van de Landheer Vastgoedmakelaars in België heeft verweerder terecht bezwaar gemaakt, nu uit artikel 3 van de opdracht tot bemiddeling bij verkoop blijkt dat deze courtage ten laatste betaalbaar is bij de ondertekening van de notariële akte en de desbetreffende woning in België wel is verkocht, maar de verkoper blijkens het tussen hem en verweerder getekende contract pas in maart 2014 hoeft af te nemen en dit cxZvooralsnog niet heeft gedaan”

4. In de onderhavige zaak willen dezelfde boze exen en de oude zakenpartner de reeds door het Gerecht afgeschoten vordering opnieuw aan de orde te stellen.
5. Hieronder zal Van Assendelft de ondeugdelijkheid van de beweerdelijke vordering van diverse kanten belichten.

Geen vordering van Euro 126.100 van Landheer Vastgoedmakelaars op Van Assendelft

6. De opdracht tot bemiddeling bij verkoop van 5 juni 2009 (productie 2, inleidend verzochtschrift) is aangegaan tussen Van Assendelft en zijn toenmalige echtgenote enerzijds en de Landheer Vastgoedmakelaars anderzijds. Nu zowel van Assendelft en zijn toenmalige echtgenote partij waren bij deze overeenkomst, zouden zij hooguit ieder voor 50% (dus Euro 63.050 elk) het beweerdelijke ereloon verschuldigd kunnen zijn aangezien er geen hoofdelijkheid is bedongen.
7. Het is zoals hierna zal blijken niet duidelijk welke vordering Neon door cessie heeft verkregen, want de Sales Agreement is daarover helemaal niet duidelijk. Mocht Neon de beweerdelijke vordering uit hoofde van de opdracht tot bemiddeling bij verkoop van 5 juni 2009 door cessie hebben verkregen, dan geldt in ieder geval dat deze beweerdelijke vordering niet Euro 126.100 maar hooguit Euro 63.050 kan zijn.
8. Zoals hierna zal blijken is Van Assendelft echter helemaal niets verschuldigd uit hoofde van de opdracht tot bemiddeling bij verkoop van 5 juni 2009.

Er is geen sprake van een cessie, dan wel de cessie is niet rechtsgeldig, dan wel is de cessie onvoldoende bepaalbaar

9. Van Assendelft betwist dat er sprake is geweest van een cessie van enige vordering op hem aan Neon.
10. Op de eerste plaats heeft Van Assendelft nooit mededeling gehad dat welke vordering dan ook op hem aan Neon is overgedragen. Dit betekent dat Neon dus geen rechthebbende is op enige vordering op Van Assendelft en kan Neon in rechte geen betaling van Van Assendelft vorderen.
11. Op de tweede plaats staat vast dat Landheer Vastgoedmakelaars als wederpartij bij de opdracht tot bemiddeling bij verkoop van 5 juni 2009, de enige partij is die uit hoofde van deze overeenkomst zou mogen menen – hoewel geheel ten onrechte – een vordering te hebben op Van Assendelft. Nergens blijkt echter dat Landheer Vastgoedmakelaars een beweerdelijke vordering heeft gecedeerd aan Neon. Van Assendelft betwist dan ook op deze grond dat Neon rechthebbende is geworden van enige beweerdelijke vordering op Van Assendelft.
12. De Sales Agreement van 3 september 2012 waar Neon zich op beroept is een overeenkomst tussen Viver BVBA en Neon, terwijl nergens blijkt dat Landheer Vastgoedmakelaars haar beweerdelijke vordering eerst heeft gecedeerd aan Viver BVBA. Van Assendelft betwist dan ook dat Neon rechthebbende kon zijn geworden op enige beweerdelijke vordering op hem.
13. Betwist wordt tevens dat de Sales Agreement van 3 september 2012 überhaupt de strekking heeft om de beweerdelijke vordering uit hoofde van de opdracht tot bemiddeling bij verkoop over te dragen aan Neon aangezien in de Sales Agreement staat dat een vordering uit hoofde van de overeenkomst van 5 april 2011 tussen van Assendelft en Mountain View Capital wordt overgedragen. Er wordt niet bedoeld op de beweerdelijke vordering uit hoofde van de opdracht tot bemiddeling bij verkoop van 5 juni 2009. Er is hier dan ook sprake van een onvoldoende bepaalde verbintenis.
14. In herinnering wordt gebracht de hiervoor belichte achtergrondinformatie met betrekking tot de boze ex en de boze zakenpartner van 20 jaar geleden. Welnu, de boze ex in deze kwestie is Vivian Verhoeven. Zij is opgetreden als niemand minder dan de vertegenwoordiger van Viver BVBA. Viver BVBA is inmiddels failliet. De boze zakenpartner is Leo Nipshagen die niemand minder is dan de vertegenwoordiger van Neon. Het zijn deze twee partijen die geheel in hun stijl op grove wijze een ondeugdelijke vordering tegen Van Assendelft hebben geconstrueerd.
15. Hoe het ook zij, Neon is niet als rechthebbende op enige beweerdelijke vordering op Van Assendelft aan te merken. Neon is dan ook niet

bevoegd geworden om in rechte van Van Assendelft betaling te vorderen van welke beweerdelijke vordering dan ook. Reeds op grond hiervan dienen de vorderingen van Neon te worden afgewezen.

Geen vordering uit hoofde van de exclusieve opdracht tot bemiddeling bij verkoop

16. Hoewel Neon geen rechthebbende is op de beweerdelijke vordering uit hoofde van de opdracht tot bemiddeling bij verkoop, treedt Van Assendelft hierbij nader in op de aard van die beweerdelijke vordering. Reden hiervoor is dat onjuiste stellingen van Neon rechtgezet moeten worden. Realiteit is namelijk dat Neon, zelfs bij een deugdelijke cessie, geen betaling van Van Assendelft had kunnen vorderen. De reden hiervoor is dat uit hoofde van de opdracht tot bemiddeling bij verkoop, geen vordering op Van Assendelft is ontstaan, althans teniet is gegaan, althans niet opeisbaar is geworden en ook nooit zal worden. Hiertoe dient het volgende.
17. De exclusieve opdracht tot bemiddeling bij verkoop is blijkens artikel 3 aangegaan voor 6 maanden. Partijen zijn in artikel 3 afgeweken van de standaardbepaling door de standaardtekst in een rechthoek te omlijnen. Hetgeen partijen wel zijn overeengekomen staat onder de rechthoek. Daar staat dat partijen rekening houdende met de aard en de bijzondere kenmerken van het onroerend goed een overeenkomst van 6 maanden zijn aangegaan welke overeenkomst automatisch is geëindigd op 5 december 2009. De opdracht tot bemiddeling bij verkoop was dan ook allang verlopen en na het verlopen daarvan had Landheer Vastgoedmakelaars geen aanspraak op ereloon. Die situatie doet zich hier voor, want terzake de betreffende woning werd pas op 5 april 2011 (dus lang na 5 december 2009) een overeenkomst gesloten, namelijk de door Neon niet overgelegde Overeenkomst Inhoudende een Tijdelijke Verkoop/Aankoop Belofte. Landheer Vastgoedmakelaars heeft dus geen aanspraak op ereloon.
18. Van Assendelft heeft ook nooit facturen en aanmaningen van Landheer Vastgoedmakelaars ontvangen. Hij betwist dat de door Neon overgelegde factuur en de aanmaningen daadwerkelijk zijn verstuurd. Hij betwist tevens dat hij altijd heeft erkend dat hij het ereloon verschuldigd is.
19. Het ereloon is niet opeisbaar, want deze is ingevolge artikel 3 van de opdracht tot bemiddeling bij verkoop pas opeisbaar bij de ondertekening van de notariële akte. De faillissementsrechter oordeelde geheel terecht reeds zo in zijn vonnis van 3 september 2012. De uitleg van Neon dat de vordering reeds opeisbaar is bij de verkoop is onnavolgbaar nu artikel 3 in het geheel gezien zo niet kan worden uitgelegd. De vordering dient dus ook op grond hiervan te worden afgewezen.
20. Echter ook het oordeel dat de vordering niet opeisbaar is, moet een nuance krijgen. Het is namelijk zo dat er helemaal geen vordering op Van Assendelft tot stand is gekomen. In de overeenkomst van 5 april 2011, geheten Overeenkomst

Inhoudende een Tijdelijke Verkoop/Aankoop Belofte (**productie 2**), wordt de woning namelijk niet verkocht. In artikel A.3 staat nadrukkelijk dat de verkoop pas tot stand komt door, en op het ogenblik van verlijden van de authentieke akte vaststellende die verkoop. Zolang de authentieke akte niet wordt verleden, bestaat er dus geen verkoop maar enkel een verbintenis tot kopen en/of een verbintenis tot kopen.

21. Aangezien er dan ook geen koop tot stand gekomen is, is het welbeschouwd niet juist om te stellen dat de vordering op ereloon niet opeisbaar is. Het is die vordering op ereloon als zodanig die niet bestaat, laat staan dat deze opeisbaar kan zijn.
22. **Volgens Neon bestaat er reeds een koopovereenkomst op het moment van de eenzijdige aankoopbelofte van 28 januari 2011. Volgens Neon doet de Overeenkomst Inhoudende een Tijdelijke Verkoop/Aankoop Belofte niet terzake. Van Assendelft betwist allereerst de echtheid van de handtekening aan de zijde van Mountain View op de eenzijdige aankoopbelofte van 28 januari 2011. De handtekening van de koper, vertegenwoordigd door Dhr. Konrad Lang is onecht, hetgeen blijkt als deze handtekening wordt vergeleken met de handtekening van dezelfde heer Konrad Lang onder de Overeenkomst Inhoudende een Tijdelijke Verkoop/Aankoop Belofte.**
24. Afgezien van de betwisting van het geldige bestaan van de eenzijdige aankoopbelofte, is de stelling van Neon bovendien niet juist aangezien in de eenzijdige aankoopbelofte als bijzondere voorwaarde is opgenomen de regel: “De Aankoopverkoop belofte zal uiterlijk 28/04/2011 worden opgemaakt.” Hiermee staat vast dat de koopovereenkomst nog tot stand moest komen.
25. Landheer Vastgoedmakelaars heeft bovendien zelf aangenomen dat er geen koopovereenkomst tot stand was gekomen op 28 januari 2011. Dat blijkt uit het feit dat het gevorderde ereloon Euro 126.100 bedraagt. Dat is het ereloon gebaseerd op een koopsom van Euro 3.152.500 zoals overeengekomen in artikel F.11 van de Overeenkomst Inhoudende een Tijdelijke Verkoop/Aankoop Belofte van 5 april 2011. In de eenzijdige aankoopbelofte staat als koopsom echter vermeld een koopsom van Euro 3.350.000. Dat hebben partijen en ook Landheer Vastgoedmakelaars nooit als de overeengekomen koopsom beschouwd, want zij hebben nooit aanspraak gemaakt op ereloon gebaseerd op deze hogere koopsom. Vast staat hiermee dus dat de koopsom als essentialia – anders dan Neon stelt – nog niet vast stond ten tijde dat de eenzijdige aankoopbelofte zou zijn getekend. Ook om deze reden zou de eenzijdige aankoopbelofte indien rechtsgeldig getekend,

geen koopovereenkomst inhouden op grond waarvan ereloon verschuldigd kon zijn, want de koopsom stond niet vast.

26. **De Overeenkomst Inhoudende een Tijdelijke Verkoop/Aankoop Belofte van 5 april 2011 is bovendien door het Gerecht in Antwerpen ontbonden bij vonnis van 21 maart 2013 (productie 3). Verwezen wordt in dit verband naar artikel 3 van de opdracht tot bemiddeling bij verkoop. In de laatste volzin van dit artikel staat dat de opdrachtgever geen kosten heeft (lees: geen ereloon hoeft te betalen) aan de Landheer Vastgoedmakelaars in geval van ontbinding. Ook op grond hiervan is Van Assendelft het ereloon niet verschuldigd.**
27. Overeenkomst Inhoudende een Tijdelijke Verkoop/Aankoop Belofte kon niet worden nagekomen omdat Mountain View Capital failliet is gegaan. Mountain View Capital is gebleken een vehikel voor frauduleuze handelingen te zijn van een zekere Wout van Loon die op dit moment in België in hechtenis zit. In België hebben de kranten er vol over gestaan. Van Assendelft is zelf ook ernstig benadeeld door deze Van Loon die na ontbinding van de Overeenkomst Inhoudende een Tijdelijke Verkoop/Aankoop Belofte de hele woning heeft leeggeroofd. De totale schade bedraagt die de failliete Mountain View Capital heeft veroorzaakt aan de woning is circa Euro 400.000.

Conclusies

27. De vorderingen van eiseres dienen om alle redenen voornoemd te worden verworpen.

Curaçao, 15 april 2013

gemachtigde,

mr S.M. Saleh