

KANTONGERECHT IN HET EERSTE KANTON

A.R. No. 17-5033
28 november 2017



Vonnis in kort geding in de zaak van:

De Stichting STICHTING ORANGE COUNTY, rechtspersoon,
gevestigd te Paramaribo,
domicilie kiezende te Paramaribo aan de Frederik Derbystraat 13-13A, ten kantore van
Sewcharan advocaten,
eiseres,
gemachtigde: mr. G.R. Sewcharan, advocaat,

tegen

De stichting STICHTING GUARALHOS, rechtspersoon,
gevestigd te Paramaribo,
gedaagde,
gemachtigde: mr. M.G.A. Vos, advocaat.

1. Het verloop van het proces

- 1.1 Dit blijkt uit de volgende processtukken en –handelingen:
- het inleidend verzoekschrift dat met de producties op 22 november 2017 op de Griffie der Kantongerechten is ingediend;
 - de conclusie van eis die mondeling is genomen op 24 november 2017;
 - de conclusie van antwoord d.d. 27 november 2017;
 - het mondeling afpleiten d.d. 27 november 2017.
- 1.2 De uitspraak van het vonnis is bepaald op heden.

2 De feiten

- 2.1 Stichting Rafsel was eigenares van de hierna omschreven percelen:
- "1. het perceelland, met al hetgeen daarop staat, groot zeven hectare en vijftien are, gelegen in het district Para aan de linkeroever van de Surinamerivier, op de kaart van de landmeter Lcs. J.O.A. Mans de dato acht en twintig januari tweeduizend vijf, vervaardigd naar de kaart van de bovengenoemde landmeter de dato elf augustus tweeduizend vier, aangeduid met het nummer 9806b;*
- 2. het perceelland, met al hetgeen daarop staat, groot vier hectare en vijf en dertig are, gelegen in het district Para aan de linkeroever van de Surinamerivier, op de kaart van de landmeter Lcs. J.O.A. Mans de dato acht en twintig januari tweeduizend vijf, vervaardigd naar de kaart van de bovengenoemde landmeter de dato elf augustus tweeduizend vier, aangeduid met het nummer 9806c,*
- Welke beide percelen deel uitmaken van het perceelland, groot tweehonderd veertig hectare, gelegen in het district Para aan de linkeroever van de Surinamerivier, op de kaart van de landmeter Ir. K.R. Kole de dato acht en twintig februari negentienhonderd vier en negentig, aangeduid met de letters A B E*

"P"K"L'D en met het nummer VII, deel uitmakende van het resterend deel van de grond Overbrug en Crommie, gelegen aan de Surinamerivier, met alle rechten en lasten, heersende en lijdende erfdiensbaarheden die daaraan van ouds en met recht behoren en daaraan verbonden waren volgens de titels van eigendom daarvan bestaande, welk resterend deel is groot ongeveer zevenhonderd vier en veertig hectare en elf are, welk resterend deel is groot ongeveer zevenhonderd vier en veertig hectare en elf are, met uitzondering van een verkocht en overgedragen gedeelte groot ongeveer 50 hectare;

3. het perceelland, met al hetgeen, daarop staat, groot eenhonderd hectare en acht en twintig are, gelegen in het district Commewijne ten noorden van de Oost-Westverbinding, op de kaart van de landmeter in Suriname Lcs. J.O.A. Mans de dato drie mei tweeduizend vijf, vervaardigd naar de kaart van bovengenoemde landmeter de dato twintig mei tweeduizend vier, aangeduid met de letters ABCD en met het nummer I, welk perceelland deel uitmaakt van de verlaten plantage Hooyland, gelegen aan de Commewijnerivier in het district Commewijne, vroeger district Cottica, met alle daarop staande gebouwen en beplantingen en voorts met al hetgeen daartoe behoort en door bestemming of wetsduiding als onroerend goed wordt beschouwd, metende een oppervlakte van ongeveer negenhonderd twee en twintig hectare, zes en negentig are en acht en dertig centiare of zoveel meer of minder als na meting zal blijken te zijn.", hierna aangeduid als de onroerende goederen.

- 2.2 Op 19 augustus 2008 heeft de Stichting Rafsel op grond van een geldbedrag dat zij van gedaagde heeft geleend, welke geldlening in een schuldbekentenis d.d. 19 augustus 2008 is vastgelegd, ten behoeve van gedaagde een hypotheek gevestigd op de onroerende goederen.
- 2.3 Op 07 mei 2009 heeft eiseres de onroerende goederen van Stichting Rafsel gekocht en zijn deze onroerende goederen op 10 juni 2009 aan eiseres in eigendom overgedragen. Zij heeft reeds een deel van de koopsom aan Stichting Rafsel voldaan en is nog bezig met het aflossen van de saldokoopsom aan Stichting Rafsel.
- 2.4 Daar Stichting Rafsel niet heeft voldaan aan haar betalingsverplichting jegens gedaagde, had gedaagde eerder tot tweemaal toe de openbare verkoop van de onroerende goederen aangezegd. Van deze openbare verkopen heeft eiseres middels het instellen van een vordering tegen gedaagde de stopzetting gevorderd in de zaken bekend onder respectievelijk A.R. No. 14-1102 en 14-3478.
- 2.5 Bij vonnis van 18 maart 2014 heeft de kantonrechter in de zaak bekend onder A.R. No. 14-1102 de stopzetting van de openbare verkoop gelast. In deze zaak was tegen eiseres verstek verleend.
- 2.6 Bij vonnis van 22 augustus 2014 heeft de kantonrechter ook de openbare verkoop van de onroerende goederen gelast, en wel op grond van de volgende overwegingen:
"(...)
Naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter is hiermee voldoende aannemelijk dat de onroerende goederen aan eiseres in eigendom toebehoren. De blote ontkenning van gedaagde wordt daarom verworpen.



Nu aannemelijk is dat de onroerende goederen aan eiseres in eigendom toebehoort, diende de aanzegging van de openbare verkoop ook aan haar te geschieden.

Aangezien gedaagde dat heeft nagelaten, is de openbare verkoop onrechtmatig jegens haar. De gevorderde stopzetting daarvan is dan ook toewijsbaar als in het dictum te melden. De mede gevorderde dwangsom zal worden gemitigeerd nu deze de kantonrechter bovenmatig voorkomt."

- 2.7 Bij exploit d.d. 12 oktober 2017 no. R. 1615 heeft gedaagde de openbare verkoop van de onroerende goederen aan zowel Stichting Rafsel als eiseres aangezegd, welke openbare verkoop op 28 november 2017 om 09.00 uur ten kantore van mr. D.S.P. Chitoe zal plaatsvinden.
- In dit exploit staat vermeld dat eiseres en Stichting Rafsel in gebreke zijn gebleven met de regelmatige aflossing van het kapitaal en de betaling der interesten op de wijze zoals in de hypotheekakte is bepaald en overeengekomen, waardoor eiseres en Stichting Rafsel het bedrag ad € 261.500,- (bestaande uit de hoofdsom en interesten) verschuldigd zijn welk bedrag terstond en in zijn geheel met renten en kosten opvorderbaar is.

3. De vordering, de grondslag daarvan en het verweer

- 3.1 Eiseres vordert, om bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad,:
- I) gedaagde te verbieden om op dinsdag 28 november 2017 des voormiddags om 09.00 uur ten kantore van de notaris mr. D.S.P Chitoe door hem, de notaris, of diens plaatsvervanger in het openbaar te verkopen de onroerende goederen als omschreven onder 2.1 in dit vonnis,
 - II) op straffe van een aan eiseres te betalen dwangsom van € 1.000.000,-, althans een door de kantonrechter in goede justitie te bepalen dwangsom, indien gedaagde in strijd met het gegeven verbod handelt;
 - III) gedaagde te veroordelen om tegen behoorlijk bewijs van finale kwijting aan eiseres te betalen de schade totaal begroot op USD 1.620,- en SRD 320,-, althans een voorschot hierop door de kantonrechter in goede justitie te bepalen;
 - IV) gedaagde te veroordelen in de kosten van het geding.
- 3.2 Eiseres legt aan haar vordering ten grondslag dat de aangezegde openbare verkoop onrechtmatig is. Daartoe stelt zij tegen de achtergrond van de feiten vermeld onder 2, onder meer het volgende:
- hetgeen in de exploit van aanzegging staat vermeld, berust niet op waarheid en is daarom nietig. Eiseres is niet degene die in gebreke is gebleven met de regelmatige aflossing van het kapitaal en de betaling van de interesten zoals daarin staat vermeld;
 - het recht van hypotheek is verleend tot een bedrag van € 87.500,- en wenst gedaagde dit recht te executeren voor een bedrag van € 261.500,-, bestaande uit de hoofdsom en interest;
 - bij schrijven d.d. 14 november 2017 heeft eiseres aan gedaagde kenbaar gemaakt bereid te zijn het bedrag ad € 87.500,- te voldoen, doch heeft gedaagde niet op dit voorstel gereageerd;
 - als gevolg van de onrechtmatige aanzegging van de openbare verkoop leidt eiseres schade, zijnde advocaatkosten ad USD 1.620,- en overige kosten ad SRD 320,-.



3.3 Gedaagde heeft verweer gevoerd. De kantonrechter komt op dit verweer, voor zover voor de beslissing van belang, hierna in de beoordeling terug.

4. De beoordeling

4.1 Het spoedeisend belang blijkt uit de aard van het gevorderde. Daarom zal eiseres in het kort geding worden ontvangen.

4.2 De kantonrechter stelt het volgende voorop. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 1207 lid 2 van het Surinaams Burgerlijk Wetboek is de hypotheekhouder, in casu gedaagde, bevoegd om tot openbare verkoop over te gaan indien de schuldenaar in verzuim is met de voldoening van zijn hypothecaire verplichtingen dan wel schuld. De hypotheekhouder, in casu gedaagde, is in beginsel vrij om te bepalen op welk moment zij tot executoriale verkoop overgaat. Indien de belangen van de hypotheekhouder bij executie niet zwaar wegen, terwijl daartegen de belangen van de hypotheekgever door een executie onevenredig zwaar zou worden getroffen, kan hierop een uitzondering worden gemaakt.

4.3 Voldoende aannemelijk is dat de schuldenaar, zijnde Stichting Rafsel, de hoofdsom die zij van gedaagde heeft geleend en de inmiddels opgelopen rente daarop nog niet aan gedaagde heeft voldaan. Tevens is voldoende aannemelijk dat eiseres voor de koop van de onroerende goederen wist dat Stichting Rafsel een hypotheekrecht ten behoeve van eiseres op de onroerende goederen had gevestigd en eiseres desondanks toch is overgegaan tot de koop van de met hypotheek belaste onroerende goederen. Deze wetenschap van eiseres brengt de kantonrechter tot de voorlopige slotsom dat eiseres het risico heeft aanvaard dat, indien Stichting Rafsel niet voldoet aan diens betalingsverplichting jegens gedaagde, de onroerende goederen ten alle tijde door gedaagde geveild kunnen worden. Uitgaande van hetgeen hiervoor is overwogen, is gedaagde dus bevoegd om over te gaan tot de openbare verkoop van de onroerende goederen en is de enige mogelijkheid om deze openbare verkoop te voorkomen het voldoen van de schuld die Stichting Rafsel bij gedaagde heeft. Daar eiseres het risico heeft aanvaard om de met hypotheek belaste onroerende goederen van Stichting Rafsel te kopen, ligt het naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter op haar weg, om indien zij deze openbare verkoop thans en in de toekomst wenst te voorkomen om het door Stichting Rafsel aan eiseres verschuldigde bedrag te voldoen, doch beperkt tot de hoofdsom van € 87.500,-. Dit, daar partijen het met elkaar over eens zijn dat de hypotheek die Stichting Rafsel ten behoeve van gedaagde op de onroerende goederen heeft gevestigd, een vaste hypotheek betreft.

4.4 De vraag rijst of het exploit van aanzegging betreffende de openbare verkoop nietig is. Gedaagde erkent dat hetgeen in het exploit van aanzegging staat vermeld niet juist is, doch dat de deurwaarder zulks reeds bij exploit d.d. 24 november 2017 no. R. 1864 heeft gecorrigeerd. Eiseres is bij repliek hierop niet ingegaan, hetgeen de kantonrechter tot de slotsom brengt dat zij de stelling ter zake heeft verlaten. Dit brengt de kantonrechter tot het voorlopig oordeel dat de aanzegging van de openbare verkoop aan eiseres correct is geschied en zal de kantonrechter daarom voorbijgaan aan de stelling van eiseres ter zake.

- 4.5 Tot slot rijst de vraag of het belang van eiseres zwaarder weegt dan het belang van gedaagde om over te gaan tot de openbare verkoop. Eiseres heeft op vragen van de kantonrechter verklaard dat de administratieve handelingen met betrekking tot het vrijkomen van het bedrag ad € 87.500,- dat zij bij een bankinstelling heeft liggen binnen een week na heden in orde zullen zijn en zij dit bedrag dan aan gedaagde zal kunnen voldoen. Zij is bereid hieraan te voldoen, omdat het belang tot behoud van de onroerende goederen voor haar zwaarder weegt dan het belang van gedaagde om over te gaan tot de openbare verkoop van de onroerende goederen. Het belang zit, zoals de kantonrechter eiseres begrijpt, daarin dat de openbare verkoop een veel lager bedrag zal opbrengen dan de werkelijke economische waarde van de onroerende goederen en zij hierdoor schade zal lijden. Tevens is zij nog bezig met het aflossen van de saldokoopsom van de onroerende goederen aan Stichting Rafsel en is zij bezig met het treffen van voorbereidingen om over te gaan tot het verkavelen en verkopen van de thans met hypotheek belaste onroerende goederen. Daar het een feit van algemene bekendheid is dat een openbare verkoop altijd veel lager opbrengt dan de economische waarde van op veiling zijnde onroerende goederen, eiseres heeft kenbaar gemaakt dat zij binnen een week de hoofdsom aan gedaagde zal kunnen voldoen, en gedaagde thans niet gebaat is bij een lagere opbrengst van de openbare verkoop, zal de kantonrechter eiseres tot uiterlijk 31 december 2017 de gelegenheid bieden om het bedrag ad € 87.500,- volledig aan gedaagde te voldoen. Gezien het feit dat de openbare verkoop op heden om 09.000 uur zal plaatsvinden en het vonnis op heden vanwege de administratieve handelingen die nog gepleegd moeten worden op heden nog niet aan gedaagde zal kunnen worden verstrekt, zal de kantonrechter anders dan door eiseres is gevorderd de stopzetting van de openbare verkoop gelasten. Daarnaast zal eiseres ook tot uiterlijk 31 december 2017 de kosten die gedaagde in het kader van de aangezegde openbare verkoop heeft gemaakt, aan gedaagde dienen te vergoeden. Dit, omdat het een feit van algemene bekendheid is dat er kosten zijn verbonden aan een openbare verkoop en eiseres door de met hypotheek belaste onroerende goederen te kopen en Stichting Rafsel niet aan haar betalingsverplichting voldoet, voor dit risico dient in te staan. Ten overvloede oordeelt de kantonrechter dat, indien eiseres uiterlijk 31 december 2017 het hiervoor vermelde bedrag en de kosten die gedaagde in verband met de aangezegde openbare verkoop heeft gemaakt niet volledig aan gedaagde voldoet, eiseres er nadien niet in zal slagen om een herhaalde vordering tot stopzetting van een veiling te vorderen.

- 4.5 Daar eiseres zelf het risico heeft aanvaard om de met hypotheekbelaste onroerend goederen te kopen en hoort in te staan voor de gevolgen van het niet voldoen van de schuld door degene van wie eiseres de onroerende goederen heeft gekocht, acht de kantonrechter het niet redelijk en billijk om gedaagde in de proceskosten te veroordelen.

5. De beslissing

- 5.1 Gelast de stopzetting van de openbare verkoop van de hierna omschreven onroerende goederen, welke openbare verkoop op dinsdag 28 november 2017



des voormiddag om 09.00 uur ten kantore van mr. D.S.P. Chitoe, notaris of dienst plaatsvervanger, te weten:

"1. het perceelland, met al hetgeen daarop staat, groot zeven hectare en vijftien are, gelegen in het district Para aan de linkeroever van de Surinamerivier, op de kaart van de landmeter Lcs. J.O.A. Mans de dato acht en twintig januari tweeduizend vijf, vervaardigd naar de kaart van de bovengenoemde landmeter de dato elf augustus tweeduizend vier, aangeduid met het nummer 9806b;
2. het perceelland, met al hetgeen daarop staat, groot vier hectare en vijf en dertig are, gelegen in het district Para aan de linkeroever van de Surinamerivier, op de kaart van de landmeter Lcs. J.O.A. Mans de dato acht en twintig januari tweeduizend vijf, vervaardigd naar de kaart van de bovengenoemde landmeter de dato elf augustus tweeduizend vier, aangeduid met het nummer 9806c, Welke beide percelen deel uitmaken van het perceelland, groot tweehonderd veertig hectare, gelegen in het district Para aan de linkeroever van de Surinamerivier, op de kaart van de landmeter Ir. K.R. Kole de dato acht en twintig februari negentienhonderd vier en negentig, aangeduid met de letters A B E "P"K"L'D en met het nummer VII, deel uitmakende van het resterend deel van de grond Overbrug en Crommie, gelegen aan de Surinamerivier, met alle rechten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden die daaraan van ouds en met recht behoren en daaraan verbonden waren volgens de titels van eigendom daarvan bestaande, welk resterend deel is groot ongeveer zevenhonderd vier en veertig hectare en elf are, welk resterend deel is groot ongeveer zevenhonderd vier en veertig hectare en elf are, met uitzondering van een verkocht en overgedragen gedeelte groot ongeveer 50 hectare;
3 het perceelland, met al hetgeen, daarop staat, groot eenhonderd hectare en acht en twintig are, gelegen in het district Commewijne ten noorden van de Oost-Westverbinding, op de kaart van de landmeter in Suriname Lcs. J.O.A. Mans de dato drie mei tweeduizend vijf, vervaardigd naar de kaart van bovengenoemde landmeter de dato twintig mei tweeduizend vier, aangeduid met de letters ABCD en met het nummer I, welk perceelland deel uitmaakt van de verlaten plantage Hooyland, gelegen aan de Commewijnerivier in het district Commewijne, vroeger district Cottica, met alle daarop staande gebouwen en beplantingen en voorts met al hetgeen daartoe behoort en door bestemming of wetsduiding als onroerend goed wordt beschouwd, metende een oppervlakte van ongeveer negenhonderd twee en twintig hectare, zes en negentig are en acht en dertig centiare of zoveel meer of minder als na meting zal blijken te zijn."

- 5.2 Verklaart hetgeen hiervoor onder 5.1 is beslist uitvoerbaar bij voorraad.
- 5.3 Veroordeelt eiseres in de proceskosten aan de zijde van gedaagde gevallen en tot aan deze uitspraak begroot op nihil.
- 5.4 Weigert het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen en ter openbare terechtzitting uitgesproken door de kantonrechter in het eerste kanton, mr. S.M.M. Chu, op dinsdag 28 november 2017 te Paramaribo, in aanwezigheid van de fungerend-griffier.

neg. D. Ramin

neg. S.M.M. Chu

EISERES IN KORT GEDING IS VERTEGENWOORDIGD DOOR MR. WITTENBERG NAMEWS HAAR
GEMACHTIGDE BIJ DE UITSpraak TER TERECHTZITTING VERSCHENEN EN DE GEDAAGDE
IS NOCH IN PERSOON NOCH BIJ GEM. VERSCHENEN.

Voor grosse uitgegeven aan gemachtigde van eiser(es) ^{in kort geding} verzoeker
(~~er~~) op boden d. 4 DEC 2017

Doorkop
De Griffier van het Kantongerecht
in het Arrondissement Dordrecht

88-1-12
vond. Griffier ter griffie der Kantongerechten

Mr. L.J. van Boesé