

Vonnis in kort geding van 4 september 2019

Behorend bij AUA201902451

**GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN ARUBA**

VONNIS IN KORT GEDING

in de zaak van:

de vennootschap beperkte aansprakelijkheid

**PRIME VIEW EAGLE BEACH RESORT V.B.A.**,

te Aruba,

eiseres,

hierna te noemen: Prime,

gemachtigde: de advocaat mr. P.R.C. Brown,

tegen:

de publiekrechtelijke rechtspersoon

**HET LAND ARUBA**,

te Aruba,

gedaagde,

hierna te noemen: het Land,

gemachtigde: A. Lumenier (DWJZ).

**1. DE PROCEDURE**

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het verzoekschrift met producties;
- de producties zijdens partijen;
- de pleitaantekeningen van partijen;
- de mondelinge behandeling op 16 augustus 2019.

1.2 Aan partijen is medegedeeld dat vandaag vonnis zou worden gewezen.

**2. DE VASTSTAANDE FEITEN**

2.1 In de notulen van een vergadering van onder meer de minister van Integratie, Infrastructuur en Milieu en een bestuurder van Manor Beach Resort N.V. is onder meer het volgende vermeld:

*“Het land Aruba zal aan Manor Beach Resort een nieuwe optie verlenen met betrekking tot haar verzoek om uitbreiding van het erfpachtsterrein gelegen ten noorden naast haar hotel.”*

Bij brief van 26 mei 2015 is namens Manor Beach Resort en Prime de minister verzocht het optierecht niet toe te kennen aan Manor Beach Resort, maar aan Prime, een aan Manor Beach Resort gelieerde vennootschap, opgericht voor het onderbrengen van de investering in een nieuw resort.

2.2 Bij ministeriële beschikking van 10 augustus 2015 heeft de minister van Economische Zaken, Communicatie Energie en Milieu aan Prime een vergunning verleend voor:

*“het vestigen en drijven van een zaak in het perceel J.E. Irausquin Boulevard no. 252, met als doel: “het exploiteren van een hotel, met dien verstande dat de constructie, faciliteiten en het management van het desbetreffende hotel van minimaal 4 sterren hotel keten zijn, alsook dat geen sprake is van een “all-inclusive” hotel”.*

2.3 Bij ministeriële beschikking met dagstempel van 23 november 2016 heeft de minister van Ruimtelijke Ontwikkeling, Infrastructuur en Integratie (hierna: de minister) aan Prime het recht van optie verleend tot het verkrijgen van een recht van erfpacht op:

*“een complex van vier percelen domeingrond, totaal groot 15.271m<sup>2</sup>, gelegen te Eagle Beach in Aruba, kadastraal bekend als Land Aruba, Eerste Afdeling, Sectie K, genummerd 4364, 4365, 4450, 4449, groot resp. 8.114, 2.502, 1.708, en 2.947 m<sup>2</sup>.”*

Aan dat optierecht zijn de volgende voorwaarden en bepalingen verbonden:

*“1. Het recht van optie wordt verleend tot het verkrijgen van het recht van erfpacht op vermeld complex percelen domeingrond met als bestemming voor het daarop optrekken, hebben en exploiteren van een hotel, c.q. condominium-resort, conform een door de Dienst Openbare Werken af te geven bouwvergunning.*

*2. Het recht van optie wordt verleend voor de duur van zes (6) maanden, aanvangende per dagtekening van deze beschikking.*

*3. (...)*

*4. Binnen de optietermijn dient het volgende ter goedkeuring aan de minister van Ruimtelijke Ontwikkeling, Infrastructuur en Integratie te worden overgelegd:*

*a. een bebouwingsplan van het algehele project, verdeeld over het bouwterrein (layout plan);*

b. de gedetailleerde bouwtekeningen die benodigd zijn voor de aanvraag van een bouwvergunning waaruit onder andere moet blijken dat het desbetreffende project in de omgeving past, een en ander in overleg met de Dienst Openbare Werken. (...)

c. een kopie bewijs van indiening van de bouwvergunningaanvraag;

d. een haalbaarheidsstudie ('feasibility study') van het project;

e. t/m h. (...)

i. een omschrijving van de wijze waarop de financiering van het project zal geschieden en authentieke bewijsstukken van een lokale bank of financiële instelling dat deze financiering gegarandeerd is;

i. t/m l. (...)"

5. t/m 7. (...)

8. Bij niet nakoming van één van de hierboven gestelde voorwaarden en/of bepalingen, alsmede indien de ingediende stukken niet door de Minister worden goedgekeurd vervalt het recht van optie en zal het erfpachtrecht niet worden gevestigd. (...)"

2.4 Op 22 mei 2017 heeft Prime bij Departamento Obra Publico (DOW) een bouwaanvraag ingediend voor de nieuwbouw van een condominiumresort op de percelen waarvoor het optierecht is verleend.

2.5 Op 23 mei 2017 heeft Prime een aantal van de in artikel 4 van de ministeriële beschikking vermelde stukken aan de minister ter goedkeuring overgelegd. Voorts heeft Prime de minister verzocht om de optietermijn met zes maanden te verlengen om de haalbaarheidsstudie en bewijsstukken dat de financiering van het project gegarandeerd is in te dienen.

2.6 Op 11 september 2017 heeft Prime voormelde stukken ingediend. Voorts heeft Prime de minister daarbij verzocht:

*"gezien de magnitude en complexiteit van het project verzoeken we nogmaals – conform het gebruik – om een eerste verlenging van de optietermijn met 6 maanden."*

2.7 Op 20 november 2017 heeft Prime de hiervoor onder 2.6 en 2.7 vermelde stukken doen toekomen aan de minister en hem daarbij verzocht:

*"aangezien er sindsdien enige maanden zijn verlopen en de verdere voorbereidingen op de realisatie van het condominiumresort (nagenoeg) zijn afgerond, verzoek ik u hierbij (nogmaals) formeel om een verlenging van de optietermijn (conform gebruik) alsmede het vestigen van het erfpachtrecht, zodat op korte termijn een aanvang kan worden gemaakt met de bouw."*

2.8 Op 10 juli 2018 heeft Prime bij DOW in het kader van haar bouwaanvraag gewijzigde bestektekeningen ingediend.

2.9 Bij brief van 16 november 2018 heeft DOW Prime geïnformeerd dat de ingediende tekeningen en/of berekeningen onvolledig zijn. DOW heeft Prime bij dezelfde brief in de gelegenheid gesteld om de daarin vermelde nadere inlichtingen in te dienen.

2.10 Bij brief van 14 december 2018 heeft Prime DOW verzocht om haar uitstel te verlenen tot 31 januari 2019 om aan het verzoek van DOW te voldoen.

2.11 Bij brief van 21 maart 2019 heeft DOW Prime geïnformeerd dat de alsnog ingediende tekeningen en/of berekeningen onvolledig zijn en haar in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van dertig dagen alsnog de ontbrekende inlichtingen te verstrekken.

2.12 Prime heeft de minister bij e-mail van 27 februari 2019 voor zover hier van belang het volgende bericht:

*"(...) Er bestond aanvankelijk het voornemen om een condominiumresort te gaan bouwen op de erfpachtgronden. Echter, thans overwegen wij om bij nader inzien te kiezen voor een boutique resort, hetgeen evenzeer binnen de mogelijkheden van de optie past. Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag:*

- Sinds de aanvraag van de bouwvergunning en het overleggen van de documenten zijn de marktomstandigheden ingrijpend veranderd (...).*
- De Arubaanse maatschappij staat negatief tegenover de ontwikkeling van verdere condominiumprojecten (...)*
- Wij hebben jarenlange ervaring met het Amsterdam Manor Beach Resort; een succesvol boutique resort dat eind 1989 haar eerste studio's en suites heeft geopend. Een tweede boutique hotel, in het verlengde van het Amsterdam Manor Beach Resort, sluit uiteraard veel beter aan bij onze kennis en ervaring (...)*

*Het voorgaande heeft uiteraard tot gevolg dat de ingediende aanvraag voor de bouwvergunning alsdan dient te worden gewijzigd. Ook zullen de overige documenten die in het kader van de optieverlening zijn overgelegd gewijzigd dienen te worden (zoals haalbaarheidsstudie, bebouwingsplan, taxatierapport, investeringspecificatie etc.)"*

2.13 Bij brief van 6 mei 2019 heeft de minister Prime, voor zover hier van belang, het volgende geschreven:

*"Met referte aan uw schrijven d.d. 27 februari 2019 t.n.v. de vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Prime View Eagle Beach Resort VBA, bericht ik u het volgende. (...)*

*Om bovengenoemd percelen in erfpacht te krijgen dient u aan alle optievoorwaarden te voldoen zoals opgenomen in bovengenoemde Ministeriele Beschikking. U heeft niet aan alle optievoorwaarden volledig voldaan en/of de ingediende stukken kunnen niet worden goedgekeurd. Tevens is het recht van optie op bovengenoemde percelen per 31 april 2018 komen te verlopen.*

*U heeft per schrijven d.d. 27 februari 2019 verzocht om het optierecht zoals vastgelegd in de ministeriele beschikking van 31 oktober 2016 (no DIP/6173) te beëindigen en derhalve zal het verzoek afgedaan worden beschouwd en het dossier zal worden gedeponereerd.*

*Daarnevens de Prime View Eagle resort VBA verzoek d.d. 27 februari 2019 genoemde percelen te gebruiken voor het oprichten van een boutique hotel. Uw verzoek te Eagle Beach, voor het oprichten van een boutique hotel, kan niet worden ingewilligd aangezien er een moratorium is ingesteld vanaf 1 december 2018.*

*Derhalve zal uw verzoek als afgedaan worden beschouwd en uw dossier zal worden gedeponereerd, conform uw verzoek d.d. 27 februari 2019".*

2.14 In antwoord daarop heeft Prime de minister bij brief van 20 juni 2019 onder meer verzocht om het optierecht te verlengen tot 31 december 2019 om de documenten en gegevens ten aanzien van het gewijzigde plan, het boetiekhôtel, in te kunnen dienen.

### **3. DE VORDERING EN HET VERWEER**

- 3.1 Prime vordert dat het gerecht bij vonnis voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:
- a. het Land beveelt om geen rechtsgevolgen aan de brief van 6 mei 2019 van de minister te verbinden;
  - b. het Land beveelt om Prime toe te laten om uiterlijk binnen zes (6) maanden na het in het te wijzen vonnis aan de in de optie van 31 oktober 2016 genoemde voorwaarden te voldoen ten aanzien van het inmiddels gewijzigde boutique hotelproject, conform het verzoek van eiseres van 20 juni 2019;
  - c. het Land verbiedt om binnen de onder b gegeven termijn de percelen domeingrond kadastraal bekend als Land Aruba, Eerste Afdeling, Sectie K, nummers 4364, 4365, 4450, 4449, groot respectievelijk 8.114, 2.502, 1.708 en 2.947 m<sup>2</sup>, aan een ander dan eiseres in erfpacht uit te geven of een overeenkomst daartoe te sluiten met een derde;
  - d. een en ander op verbeurte van een direct opeisbare dwangsom van Afl. 50.000, -- per dag of gedeelte van een dag dat het Land niet aan het in deze te geven geboden en verbod zal voldoen;
  - e. dan wel enige voorlopige voorziening te treffen die het gerecht in goede justitie geraden acht;

- f. alles met veroordeling van het Land in de kosten van deze procedure.

3.2 Prime heeft aan haar vordering ten grondslag gelegd dat het Land jegens haar onrechtmatig heeft gehandeld. Door zich op het standpunt te stellen dat de optietermijn is verlopen en Prime niet in de gelegenheid te stellen om, middels het opnieuw verlengen van de optietermijn met zes maanden, ook voor het gewijzigd project te voldoen aan de aan de optie verbonden voorwaarden, heeft de minister in strijd met diverse algemene beginselen van behoorlijk bestuur gehandeld, onder meer het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. In dit verband voert Prime aan dat een boetiekhôtel past binnen de omschrijving van de optie, omdat daarin als bestemming is vermeld "hotel, c.q. condominium-resort", dat de optietermijn niet is verlopen, omdat de minister deze steeds heeft verlengd, dan wel dat Prime erop mocht vertrouwen dat de termijn steeds is verlengd, en dat zij aan alle aan de optie verbonden voorwaarden heeft voldaan. Het is voorts aan de trage besluitvorming van het Land te wijten dat zij genoodzaakt was haar bedrijfsplannen te wijzigen van het oprichten en exploiteren van een condominiumresort naar het oprichten en exploiteren van een boetiekhôtel, omdat de economische omstandigheden en de toeristische markt door het verloop van tijd dusdanig zijn veranderd dat een condominiumresort, in tegenstelling tot een boetiekhôtel, voor haar commercieel gezien niet langer haalbaar is, aldus Prime.

3.3 Het Land voert gemotiveerd verweer. Het betwist onder meer dat een boetiekhôtel past binnen de omschrijving van de optie, omdat de optie in samenhang met de vestigingsvergunning moet worden gelezen, waarin is vermeld dat deze verleend is voor het exploiteren van een hotel van minimaal 4 sterren. Verder worden optietermijnen in de regel bij ministeriële beschikking verlengd, hetgeen in dit geval niet is gebeurd. Uit de brief van de minister van 6 mei 2019 valt weliswaar af te leiden dat deze zich op het standpunt stelt dat de optietermijn tot 31 april 2018 is verlengd, waarbij, gezien de brief van Prime van 20 november 2017, bedoeld zal zijn 31 mei 2018, maar nadien is de termijn niet meer verlengd. Ten slotte betwist het Land dat Prime aan de optievoorwaarden heeft voldaan, nu onder meer geen bankgarantie is afgegeven en de voor de bouwaanvraag vereiste bouwtekeningen niet volledig zijn ingediend.

#### **4. DE BEOORDELING**

4.1 Ter zitting is namens Prime te kennen gegeven dat het eerder beoogde condominiumresort aanzienlijk verschilt van het boetiekresort dat zij nu beoogt op te richten. De in het kader van het verkrijgen van het recht van erfpacht voor het realiseren van een condominiumresort ingediende stukken, zoals een haalbaarheidsstudie, bebouwingsplan,

taxatierapport en investeringsspecificatie, dienen dan ook te worden aangepast. Ook dient een gewijzigde bouwaanvraag te worden ingediend. Daar is vanzelfsprekend enige tijd mee gemoeid, aldus Prime.

4.2 In deze procedure gaat het er in de kern om of het Land gehouden is om de optietermijn te verlengen, opdat Prime in de gelegenheid wordt gesteld ter goedkeuring aan de minister over te leggen de vereiste stukken, uitgaande van een bestemming als boetiekhotel. Aan de beantwoording van deze vraag gaat een drietal vragen vooraf, te weten of (1) het bouwen en exploiteren van een boetiekhotel past binnen de in de optie gegeven bestemming, (2) de optietermijn nog loopt en (3) Prime aan de optievoorwaarden heeft voldaan. Het gerecht laat beantwoording van deze voorvragen evenwel in het midden, omdat, ook indien deze bevestigend worden beantwoord, zoals door Prime voorgestaan, de vordering niet voor toewijzing in aanmerking komt. Daarbij wordt volgende in aanmerking genomen.

4.3 Prime heeft onvoldoende toegelicht dat en waarom het Land in strijd met algemene beginsel van behoorlijk bestuur en derhalve onrechtmatig jegens haar handelt, door haar niet in de gelegenheid te stellen middels het verlengen van de optietermijn de vereiste stukken in te dienen, uitgaande van een bestemming als boetiekhotel. In dit verband heeft Prime onvoldoende toegelicht dat en waarom het tijdsverloop sinds de verlening van de optie volledig aan het Land te wijten is. Prime heeft onbetwist gesteld op 23 mei, 11 september en 20 november 2017 de minister te hebben verzocht om verlenging van de optietermijn met zes maanden. Indien ervan uit wordt gegaan dat de optietermijn in elk geval tot 31 mei 2018 is verlengd, op welk standpunt de minister zich ook in de brief van 6 mei 2019 heeft gesteld, is deze verlenging op verzoek van Prime gegeven. Ook de omstandigheid dat DOW Prime eerst op 16 november 2018 te kennen heeft gegeven dat de op 22 mei 2017 ingediende bouwtekeningen dan wel berekeningen onvolledig zijn en haar eerst bij die brief in de gelegenheid heeft gesteld deze aan te vullen, geeft geen grond voor het oordeel dat het tijdsverloop sinds de verlening van de optie volledig aan het Land te wijten is. Aan de optie is in artikel 4, aanhef en onder b, de voorwaarde verbonden dat Prime binnen de optietermijn de gedetailleerde bouwtekeningen die benodigd zijn voor de aanvraag van een bouwvergunning ter goedkeuring aan de minister dient over te leggen. Prime heeft op 10 juli 2018 gewijzigde bestektekeningen ingediend. Uit de brief van DOW van 21 maart 2019 valt af te leiden dat DOW zich op het standpunt stelt dat de bouwaanvraag niet kan worden behandeld op grond van de door Prime ingediende bouwtekeningen, ook nadat Prime deze heeft aangevuld, waartoe zij door DOW bij brief van 16 november 2018 in de gelegenheid is gesteld, omdat deze nog altijd onvolledig zijn.

Voorts slaagt het door Prime in dit verband gedane beroep op het vertrouwensbeginsel niet. Dat de minister vanaf het eerste contact in 2011 welwillend tegenover het project heeft gestaan, zoals Prime stelt, is daarvoor op zichzelf onvoldoende. Een welwillende houding brengt niet met zich dat het Land gehouden is onder alle omstandigheden in te stemmen met de wensen van Prime. Prime heeft niet gesteld dat door of namens de minister de toezegging is gedaan dat de optietermijn (opnieuw) zal worden verlengd dan wel dat Prime in de gelegenheid zal worden gesteld om stukken ten behoeve van een volledig nieuw project in te dienen. Evenmin heeft Prime gesteld dat zij de gestelde investeringen heeft gedaan in het kader van de mogelijke verlenging van het optierecht ten behoeve van een gewijzigde bestemming als boetiekhotel.

4.4 Gelet op het bovenstaande zal de vordering worden afgewezen.

4.5 Als de in het ongelijk te stellen partij zal Prime in de proceskosten van Land worden veroordeeld. Nu het Land zich heeft doen vertegenwoordigen door een ambtenaar in zijn dienst, zullen de kosten op nihil worden begroot.

## **5. DE UITSPRAAK**

Het gerecht:

wijst de vordering af;

veroordeelt het Prime in de kosten van de procedure, die tot aan deze uitspraak aan de kant van het Land worden begroot op nihil.

Dit vonnis is gewezen door mr. M.E.B. de Haseth, rechter, en werd uitgesproken ter openbare terechtzitting van woensdag 4 september 2019 in aanwezigheid van de griffier.

