



STATEN VAN ARUBA

Ingek: 30 JAN 2023

Volgnr: IS/438/22-23

Presidente di Parlamento di Aruba
sr. mr. E.G.A. Vrolijk
L.G. Smith Blvd. 72
Aruba

Oranjestad, 30 januari 2023

Apreciado Sr. Presidente,

Pa medio di e carta aki suscrito kier a pidi sr. Presidente dirigi e siguiente x12 preguntanan pa Minister President, sra. Evelyn Wever-Croes. Suscrito ta desea di haya contesta por escrito riba su preguntanan. Gradiciendo di antemano pa su amabel cooperacion, suscrito ta keda,

Atentamente,

Miguel J. Mansur
Lider di Fraccion ACCION 21



Preguntanan por escrito di miembro di Parlamento, sr. Miguel J. Mansur, na Minister President, sra. Evelyn Wever-Croes, conforme articulo III.17 di Staatsregeling y conforme artikel 59 di Reglement van Orde van de Staten van Aruba.

Nos fraccion a ser contacta pa varios inversionista original den e proyecto di Acqua Condominiums. Mayoria ta stranhero y varios ta pensionado di Europa y Sur America cu ta sinti nan mes estafa. Contractnan original y corespondencia cu nos a mira ta muestra cu nan lo mester a ricibi e unidadnan fe 2014. Incluso algun di e cumpradonan a bay corte pa ricibi e unidadnan cu nan a cumpra.

1. Prome Minister por comparti cu Parlamento si Ministerio di Infraestructura, DIP y/of DOW a otorga permiso pa uso nobo di e proyecto di condominio como hotel mientras tabata existi casonan den corte pa incumplimento pa parti di e desaroyado?
2. Prome Minister por splica si averigua posibel demandanan contra un desaroyado ta parti di onderzoek prome cu otorga un permiso?
3. Si esaki no ta e caso Prome Minister ta kere cu ta importante pa e respectivo departamentonan cuminsa haci onderzoek tocante posibel demanda prome cu otorga permisonan?

E proyecto original a ser bendi y e desaroyado nobo a cera un acuerdo cu Radisson Blu, esaki a sosode sin ser consulta cu e cumprado/doñonan di e unidadnan bendi y si nan conscentimento.

4. Prome Minister por comparti cu Parlamento si MinInfra, DIP y/of DOW tabata na altura cu mas o menos x30 unidad a ser bendi den Acqua Condominiums y cu lo mester a keda entrega desde 2014?
5. Prome Minister por comparti cu Parlamento si MinInfra, DIP y/of DOW a haci cualkier onderzoek riba e status di e x30 unidadnan bendi prome cu a considera permiso pa converti e proyecto den un hotel?
6. Prome Minister por comparti cu Parlamento si MinInfra, DIP y/of DOW a averigua si conscentimento di e cumpradonan tabata existi pa conversion di e proyecto pa hotel?



7. Prome Minister por comparti cu Parlamento si MinInfra, DIP y/of DOW tabata na altura cu e desaroyado nobo NO kier a honra e contractnan original cu e cumpradonan?
8. Si e contesta na pregunta 7 ta afirmativo, Prome Minister por splica ki pasonan a wordo tuma pa salvaguardia inversion y interes di e cumpradonan original manera e.o. haci otorgacion di permiso condicional riba yega na un acuerdo cu e cumpradonan y resolucion di casonan den corte?

Nos ta comprende cu e desaroyado nobo no kier honra e contractnan original y no kier entrega e condominionan na e cumpradonan a menos nan firma un addendum cu lo perhudica nan y nan inversion negativamente. Contrario na nan inversion original e addendum entre otro ta limita nan na verhuur e unidadnan unicamente atraves di e hotel cu Radisson kedando cu 57% di e entradanan, algo cu no ta comun riba nos isla. Fuera di esey e cumpradonan ta ser pedi di paga US\$ 24.500,- pa un sistema di tecnologia nobo pa cada unidad. Pa por participa den e programa di huur di hotel e cumpradonan mester muebla nan unidad segun standards di e hotel na un gasto di mas cu US\$ 40.000,- y probablemente lo mester ripiti e gasto cada tanto año. Fuera di esey e cumpradonan lo mester cumpli cu maintenance fees mas halto cu nan a premira.

Aceptacion di e addendum tambe lo nifica dissolve e Asociacion di Propietarionan original y drenta un Asociacion di Propietarionan nobo cu condicionnan menos faborabel y diferente na loke nan a wordo priminti ora nan a cumpra. Ta parce cu desaroyado/Radisson Blu a explota un area di ley no regula na nos pais caminda e desaroyado ta haya un voto pa cada unidad cu no a ser bendi, asina nan por pasa kiko cu nan kier te hasta ora e ta contra interes di e otro propietarionan. Na otro paisnan por ehempel un desaroyado ta limita na un solo voto den Asociacion di Propietarionan independiente di cuanto unidad e tin den inventario no bendi.

Den e contract original ta limita dañonan na un maximo di 5% cual sentencia di HOF a otorga algun di e cumpradonan pero ainda e desaroyado no kier entrega e unidadnan sin cu nan firma e addendum. Ta exisiti un grupo di mas o menos 14 inversionista original cu un of mas unidad cu actualmente tin nan inversion rehen den e proyecto como cu nan no por haya nan propiedad a menos nan firma un addendum cu ta deteriora e balor di nan inversion. Esnan cu si a acepta e addendum no por logra bende nan unidadnan paso e condicionnan imponi no ta competitivo den nos mercado, specialmente cu hotel ta keda cu 57% di cualkier huur. E doñonan ey ta acumulando gastonan di maintainance fees halto cu al final lo caba na costanan e unidad cu nan a cumpra.



Den opinion di nos fraccion e situacion ta refleha malo riba nos pais y siguramente ta parce un negoshi di cangreu caminda pensionadonan cu a inverti ta ser perhudica inhustamente door di explota 'loopholes' den nos sistema legal.

9. Prome Minister por comparti cu Parlamento ki hermentnan gobierno tin, p.e. no otorga cierto permisonan solicita pa e proyecto tanten nan no yega na un areglo cu e cumpradonan original, pa resolve e situacion aki pa inversionistanan den nos pais cu ta sinti nan mes defrauda?
10. Prome Minister ta kere cu ta importante pa gobierno introduci ley(nan) cu ta proteha inversionistanan manera esnan cu a inverti den Acqua Condominiums?
11. Prome Minister por comparti cu Parlamento si gobierno ta trahando riba algun ley(nan) cu ta proteha inversionistanan den condominio contra desaroyadonan usando inventario no bendi pa manipula reglamentonan di propietario na nan favor?
12. Prome Minister ta kere cu forza e cumpradonan acepta e addendum cu ta perhudica nan inversion of haya e placa cu nan a inverti te cu 14 aña pasa sin interes bek ta un solucion husto?

Oranjestad, 30 Januari 2023

Miguel J. Mansur
Lider di Fraccion ACCION 21

Vonnis van 1 september 2022
Behorend bij K.G. nr. AUA202202264

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN ARUBA

VONNIS IN KORT GEDING

in de zaak van:

1. **Adrian Marcelo BIANCHI,**
2. **Susana Beatriz Rosa MATTEO,**

beiden wonende te Argentinië,
eisers,

hierna te noemen: Bianchi en Matteo en gezamenlijk Bianchi c.s.,
gemachtigden: de advocaten mr. M.R.M. Reinkemeyer en mr. A.A. Ruiz,

tegen:

de commanditaire vennootschap
BASIRUTI C.V.,

gevestigd te Aruba,
gedaagde,

hierna te noemen: Basiruti,

gemachtigden: de advocaten mr. W.J. Noordhuizen, mr. D.W. Ormel en mr. J.T. Vrolijk.

1. DE PROCEDURE

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het inleidend verzoekschrift met producties, ingediend ter griffie op 19 juli 2022;
- de mondelinge behandeling van de zaak ter terechtzitting van 18 augustus 2022.

1.2. Bianchi c.s. zijn ter terechtzitting verschenen bij hun voornoemde gemachtigden. Basiruti is verschenen, vertegenwoordigd door haar managing director dhr. H. Giraldo, bijgestaan door haar gemachtigden voornoemd. Partijen hebben het woord gevoerd – beide mede aan de hand van overgelegde en voorgedragen pleitnotities – en hebben gereageerd of kunnen reageren op elkaars stellingen. Partijen hebben tevens de aan hen door het Gerecht gestelde vragen beantwoord. Voorafgaand aan de zitting hebben partijen ieder nog nadere producties overgelegd en Bianchi c.s. daarnaast een akte houdende eisenwijziging en Basiruti deel 1 van haar pleitnota.

1.3. Vonnis is bepaald op heden.

2. DE FEITEN

2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend dan wel niet of onvoldoende bestreden, alsmede op grond van overgelegde producties voor zover niet of onvoldoende bestreden, staat onder meer het volgende tussen partijen vast.

2.2. Op 10 februari 2012 hebben partijen twee overeenkomsten gesloten krachtens welke Bianchi c.s. van Basiruti tegen betaling van de overeengekomen koopprijzen hebben gekocht twee appartementsrechten deel uitmakende van het zogeheten "Acqua Project", te weten condominium nummer 180 en nummer 216 (hierna: de koopovereenkomsten en de appartementsrechten of de units).

2.3. Krachtens artikel 12 van de koopovereenkomsten moesten de appartementsrechten in januari 2013 (nummer 216) respectievelijk juni 2015 (nummer 180) door Basiruti aan Bianchi c.s. worden geleverd. Het deel van het Acqua Project waarin de units zich bevinden diende in juni 2015 te zijn voltooid, terwijl het project in zijn geheel opgeleverd diende te worden in juni 2016.

2.4 Artikel 14 van de beide koopovereenkomsten luidt - voor zover thans van belang - als volgt:

"If Seller fails to complete the Unit within the period mentioned in Article 12 of this Agreement or if Seller is unable to transfer the Unit within 60 working days as of the end of such period, the Buyer may declare the Seller in default by a written notice of default. If Seller fails to cure the default within 30 working days as of the date the notice of default has been received by Seller the Buyer is from that moment on entitled to a penalty of one (1) per mille of the Purchase price for every working day until the transfer of the Unit. This Penalty shall not exceed an amount equal to 5% of the Purchase Price. (...). Payment by Seller of the Penalty is the sole remedy of Buyer. Buyer is not entitled to any (additional) compensation for damages or loss of profit for the late completion, late transfer of the Unit or any other default of Seller.

However, Buyer will remain entitled to specific performance by Seller of its obligations in accordance with the terms of this Agreement, provided however that such performance may not be enforced or sanctioned by a monetary claim, penal sum or penalty.

(...).".

2.5 In artikel 11 van de koopovereenkomsten is onder meer bepaald dat Basiruti wijzigingen in de units mag aanbrengen en dat dat artikel "does not limit the generality of Seller's rights, set out elsewhere in this Agreement, to make other changes in the Unit and the ACQUA CONDOMINIUM ARUBA".

Verder is in artikel 22 van de koopovereenkomsten onder meer bepaald:

“Seller may make changes in the ACQUA CONDOMINIUM ARUBA Documents in its sole discretion by providing Buyer with all such amendments that are made, provided that, as to these changes, Buyer will have thirty (30) days from the date of receipt of such changes from seller which materially alter or modify the offering of the ACQUA CONDOMINIUM ARUBA in a manner adverse to Buyer in which to cancel this Agreement (...) and receive a refund of any deposits. (...)

Buyer will not be permitted to prevent Seller from making any changes it wishes in its sole discretion, not to pursue any remedy other than the 30-day cancellation remedy described above (...).

Without limiting the generality of the foregoing and other provisions of this Agreement, Seller is specifically authorized to:

- (1) Substitute the final legal descriptions and as-built surveys for the proposed legal description and plot plans (...)*
- (2) combine and/or subdivide units prior to the recordation of the Declaration (...), provided that the percentage share of ownership of common elements of any unit not affected in the combination or subdivision is not affected. (...).”*

2.6 Omdat levering van de appartementsrechten uitbleef, hebben Bianchi c.s. Basiruti in rechte betrokken en (onder meer) gevorderd dat Basiruti wordt veroordeeld tot nakoming van de tussen partijen gesloten koopovereenkomsten, in diër voege dat de levering en overdracht door Basiruti aan Bianchi c.s. van de appartementsrechten van het Acqua Project uiterlijk drie maanden na het uit te spreken vonnis op straffe van een dwangsom dient plaats te vinden.

2.7 Bij tussenvonnis van dit Gerecht van 7 oktober 2020 (met zaaknummer AUA201901701) is de vordering tot het opleggen van een dwangsom afgewezen, omdat - zo oordeelde het Gerecht - uit het tussen partijen overeengekomen exoneratiebeding volgt dat aan een vordering tot nakoming zoals aan de orde, geen dwangsommen kunnen worden verbonden. Naar het oordeel van het Gerecht bestaat geen grond om het exoneratiebeding buiten werking of ter zijde te stellen:

“Niet gesteld is immers dat Bianchi c.s. ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomsten het bepaald niet cryptisch geredigeerde artikel 14 van de koopovereenkomsten over de kop hebben gezien of niet hebben begrepen wat betreft haar strekking en geest. Voorts is niet door Bianchi c.s. gesteld dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat Basiruti zich te dezen beroept op het tussen partijen overeengekomen exoneratiebeding. Tot slot is niet gesteld dat het exoneratiebeding een algemene voorwaarde betreft die als onredelijk bezwarend jegens Bianchi c.s. heeft te gelden of als zodanig moet worden vermoed. Een beroep op vernietiging van het exoneratiebeding op die gronden is dan ook uitgebleven.”

2.8 Bij eindvonnis van dit Gerecht van 13 januari 2021 in voornoemde zaak heeft het Gerecht overwogen dat Basiruti ter zitting te kennen heeft gegeven dat de levering van de appartementsrechten aan Bianchi c.s. naar verwachting zal plaatsvinden begin februari 2021, zodat wat haar betreft het in dat verband gevorderde kan worden toegewezen. Het

Gerecht heeft daarop Basiruti veroordeeld om ten titel van nakoming uiterlijk binnen drie maanden na het vonnis de appartementsrechten na goedgekeurde oplevering daarvan in eigendom over te dragen aan Bianchi c.s. door middel van levering daarvan bij notariële akte.

2.9 Bianchi c.s. hebben hoger beroep ingesteld tegen voormelde vonnissen. Het hoger beroep is niet gericht tegen de veroordeling van Basiruti om ten titel van nakoming de appartementsrechten aan Bianchi c.s. te leveren. Op het hoger beroep is nog niet beslist.

2.10 Basiruti heeft een addendum op de koopovereenkomsten opgesteld, waarin onder meer is bepaald dat een nieuwe splitsing van de verschillende appartementsrechten zal worden doorgevoerd waarbij een aantal onderdelen van het project (zoals het zwembad en het clubhuis) aan de gemeenschappelijke gedeelten zal worden onttrokken, dat het Acqua Project als een hotel zal worden geëxploiteerd en dat het de eigenaren van de appartementsrechten niet is toegestaan de units vrijelijk te verhuren, maar verplicht zijn om aan een 'rental program' deel te nemen.

2.11 Bianchi c.s. hebben geweigerd het addendum voor akkoord te tekenen.

2.12 De appartementsrechten zijn tot op heden niet aan Bianchi c.s. geleverd. De op 30 juni 2022 geplande levering heeft geen doorgang gevonden.

3. HET GESCHIL

3.1 Bianchi c.s. vorderen - na wijziging van eis, zonder bezwaar - bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, letterlijk weergegeven:

Primair:

gedaagde ter zake voormeld te gelasten c.q. bevelen c.q. veroordelen binnen twee (2) weken, althans binnen een door U E.A. naar redelijkheid te bepalen termijn, te voldoen aan de veroordeling als vervat in het eerste gedachtestreepje van het vonnis van 13 januari 2021 behorende bij zaaknummer AUA201901701AR door volledig mee te werken aan elke handeling en/of documenten te ondertekenen die nodig is/blijkt te zijn om de notariële levering van (...) hiervoor vermelde appartementsrechten aan eisders ten overstaan van notaris mw. Mr. C.A. Tromp te bewerkstelligen, zulks op verbeurte van een aan eisders te betalen dwangsom van Afl. 25.000,00 voor elke dag of dagdeel dat gedaagde in gebreke blijft aan de/het ten deze te geven last c.q. bevel c.q. veroordeling te voldoen, zulks tot een maximum van Afl. 2.250.000,00, althans een dwangsom die U E.A. in goede justitie geraden voorkomt;

Subsidiair:

de veroordeling van de in het handelsregister ingeschreven directielid en diens rechtsgeldige vertegenwoordigers van gedaagde bij vonnis van 13 januari 2021 behorende

bij zaaknummer AUA201901701AR uitvoerbaar bij lijfswang te verklaren, zo nodig met behulp van de sterke arm van politie en justitie, voor zover gedaagde het onder het eerste gedachtestreepje bepaalde van het vonnis van 13 januari 2021 niet nakomt, met verfofverlening tot dadelijke tenuitvoerlegging, telkens voor een periode van dertig (30) dagen met de maximale wettelijke termijn van één (1) jaar, althans een termijn in goede justitia te bepalen;

Meer subsidiair:

indien gedaagde de onder de primaire petitum bedoelde medewerking niet verleent, dat het in deze te wijzen vonnis, op de voet van artikel 3:300 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba, dezelfde kracht zal hebben als een in wettige vorm opgemaakte notariële akte, met betrekking tot de eigendomsoverdracht van het onroerend goed, welk vonnis voor inschrijving vatbaar is in de openbare registers, welk vonnis alsdan in de plaats treedt van een notariële akte tot levering van deze onroerende goederen;

althans zodanig andere of verdere beslissing te nemen die U E.A. in goede justitie geraden voorkomt;

met veroordeling van gedaagde in de kosten van het geding.

3.2 Bianchi c.s. leggen aan hun vordering ten grondslag dat Basiruti het vonnis van 13 januari 2021 moet nakomen en dat, nu zij dit zonder enige gegronde reden nalaat, het niet redelijk en billijk is dat artikel 14 van de koopovereenkomst onverkort van toepassing blijft en geen dwangsom aan de verplichting tot levering van de appartementsrechten kan worden verbonden. Indien geen dwangsom kan worden opgelegd om nakoming van de veroordeling te bewerkstelligen, resteert niets anders dan te verzoeken de veroordeling uitvoerbaar bij lijfswang te verklaren.

3.3 Basiruti voert verweer en concludeert tot afwijzing van het gevorderde, met veroordeling van Bianchi c.s., hoofdelijk en uitvoerbaar bij voorraad, in de kosten van het geding (de betekeningkosten van het inleidend verzoek daaronder niet begrepen).

3.4 Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, ingegaan.

4. DE BEOORDELING

4.1 Bij vonnis van dit Gerecht van 13 januari 2021 is Basiruti veroordeeld om ten titel van nakoming de appartementsrechten in eigendom over te dragen aan Bianchi c.s. door middel van levering daarvan bij notariële akte. In dit kort geding is de vraag aan de orde of de gevorderde veroordeling tot nakoming van dat vonnis onder verbeurte van een dwangsom (dan wel uitvoerbaar bij lijfswang dan wel met toepassing van het bepaalde in artikel 3:300 lid 2 BW) toewijsbaar is.

Spoedeisend belang

4.2 Het spoedeisend belang volgt uit de aard van het gevorderde en de daaraan ten grondslag gelegde stellingen. Dat de vereniging van eigenaren van het Acqua Project inmiddels het (in 2.10 aangehaalde) 'rental program' heeft aangenomen, maakt dat (te meer nu dit niet het enige bezwaar betreft van Bianchi c.s. tegen de door Basiruti gewenste wijzigingen) niet anders.

Afstemmingsregel

4.3 Basiruti heeft in de eerste plaats als verweer gevoerd dat in de bodemprocedure met betrekking tot dit geschil is geoordeeld dat aan een vordering tot nakoming geen dwangsommen kunnen worden verbonden en dat geen grond bestaat om het in artikel 14 van de koopovereenkomsten overeengekomen exoneratiebeding, waarin zulks is bepaald, buiten werking of ter zijde te stellen. De kort gedingrechter dient zijn voorlopig oordeel daarop af te stemmen. Tegen het oordeel dat de vordering tot levering op straffe van een dwangsom niet mogelijk is, hebben Bianchi c.s. niet duidelijk gegriefd. Maar ook als dit in hoger beroep wel wordt getoetst, ligt er op dit moment een uitspraak in een bodemzaak die meebrengt dat het voorlopig oordeel van de kort gedingrechter daarop moet worden afgestemd, aldus nog steeds Basiruti.

4.4 De rechter die in kort geding beslist op een vordering tot het geven van een voorlopige voorziening nadat de civiele bodemrechter een uitspraak in de hoofdzaak heeft gedaan, dient in beginsel zijn uitspraak af te stemmen op het oordeel van die bodemrechter, ongeacht of dit oordeel is gegeven in een tussenuitspraak of in een einduitspraak, in de overwegingen of in het dictum van de uitspraak, en ongeacht of de uitspraak in kracht van gewijsde is gegaan. Onder omstandigheden kan er plaats zijn voor het aanvaarden van een uitzondering op dit uitgangspunt. Dit zal het geval kunnen zijn indien de uitspraak van de civiele bodemrechter op een evidente misslag berust, alsook indien sprake is van een zodanige wijziging van omstandigheden dat moet worden aangenomen dat de bodemrechter, ingeval hij daarvan op de hoogte zou zijn geweest, tot een andere beslissing zou zijn gekomen (HR 7 januari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BP0015, NJ 2011/304).

4.5 Met Bianchi c.s. is het Gerecht van oordeel dat de na het vonnis van 13 januari 2021 gebleken omstandigheid dat Basiruti - ondanks dat de appartementsrechten kunnen worden geleverd en zij had verklaard tot levering in staat en bereid te zijn - niet (zonder meer) aan de levering meewerkt en ook aan een daartoe veroordelend vonnis geen gehoor geeft, met zich brengt dat van een zodanige wijziging van omstandigheden sprake is dat moet worden aangenomen dat de bodemrechter, ingeval hij daarvan op de hoogte zou zijn geweest, tot een andere beslissing zou zijn gekomen. In dit geval bestaat daarom aanleiding een uitzondering op voormeld uitgangspunt te maken.

Artikel 14 koopovereenkomsten

4.6 Bianchi c.s. hebben zich op het standpunt gesteld dat nu de appartementsrechten gereed zijn om te worden geleverd, Basiruti tot levering in staat is en ook bij rechterlijke uitspraak is veroordeeld om de appartementsrechten te leveren en Basiruti desondanks haar medewerking aan de levering weigert omdat Bianchi c.s. een addendum op de koopovereenkomsten niet willen tekenen, het niet redelijk en billijk is dat artikel 14 van de koopovereenkomsten onverkort van toepassing blijft en geen dwangsom aan de verplichting tot levering van de appartementsrechten aan Bianchi c.s. kan worden verbonden. Het kan volgens Bianchi c.s. toch niet zo zijn dat ook onder de omstandigheden als hier aan de orde, het met een dwangsom afdwingen van de nakoming van een rechterlijk vonnis wordt uitgesloten. Ook was het volgens Bianchi c.s. niet de bedoeling van partijen dat evenmin aan de nakoming van een rechterlijk vonnis een dwangsom kan worden verbonden. Niet alleen de redelijkheid en billijkheid, maar ook de openbare orde en goede zeden verzetten zich tegen een zodanig vergaande interpretatie van het bepaalde in artikel 14 van de koopovereenkomsten, zo stellen Bianchi c.s.

4.7 Dienaangaande geldt als volgt.

4.8 Partijen zijn in artikel 14 van de koopovereenkomsten overeengekomen dat aan de nakoming van de koopovereenkomst door levering van het appartementsrecht geen dwangsommen kunnen worden verbonden, dan wel dat dit anderszins kan worden afdwongen of gesanctioneerd. Dat partijen, zoals Bianchi c.s. stellen, met dit artikel niet de bedoeling hadden dat ook aan een rechterlijke veroordeling tot nakoming van de koopovereenkomst geen dwangsom (of ander dwangmiddel) kan worden verbonden, kan vooralsnog niet worden aangenomen. Basiruti heeft dit weersproken en Bianchi c.s. hebben hun stelling in het geheel niet onderbouwd. Ook de enkele, niet nader onderbouwde stelling dat het uitsluiten van de afdwingbaarheid van een rechterlijk vonnis in strijd is met de openbare orde en goede zeden, treft vooralsnog geen doel. Het doen van afstand van rechtsbeschermingsmogelijkheden brengt dat op zichzelf immers nog niet mee.

4.9 Het Gerecht begrijpt de hiervoor weergegeven stellingen van Bianchi c.s., alle tezamen bezien en in het licht van de ter zitting daarop gegeven nadere toelichting, aldus dat zij betogen dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat zij aan artikel 14 van de koopovereenkomsten zijn gebonden.

4.10 Een tussen partijen overeengekomen regel kan op grond van de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid toch niet van toepassing zijn, als toepassing van die regel naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Bij het op deze grond buiten toepassing laten van een tussen partijen overeengekomen regel dient terughoudendheid te worden betracht en bij de beoordeling of toepassing van die regel naar

maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, moeten alle omstandigheden van het geval worden betrokken.

4.11 Indien duidelijk is welke verplichtingen over en weer bestaan en wat precies moet worden geleverd en indien niets aan die levering in de weg staat en daarenboven aan een rechterlijke veroordeling tot levering van het overeengekomene geen uitvoering wordt gegeven, is het naar het voorshands oordeel van het Gerecht naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de regel dat geen dwangsommen (of andere dwangmiddelen) aan een veroordeling tot nakoming kunnen worden verbonden, tussen partijen van toepassing is. De koopovereenkomsten hebben, nu de levering tot de kern van deze overeenkomsten behoort, zonder levering geen enkele betekenis. Wanneer zonder grond of rechtvaardiging niet tot levering van de appartementsrechten wordt overgegaan en zelfs aan een rechterlijke veroordeling daartoe geen navolging wordt gegeven, worden de belangen van de koper op ernstige wijze geschaad. Dit geldt te meer indien de koper dan geen middelen heeft om de overeengekomen en vervolgens bij rechterlijke veroordeling opgelegde nakoming tot levering af te dwingen.

4.12 In dit geval is echter sprake van een geschil tussen partijen over wat precies moet worden geleverd en daarmee hoe de veroordeling tot levering ten titel van nakoming van de koopovereenkomsten moet worden begrepen. Volgens Bianchi c.s. is Basiruti bij de uitspraak van 13 januari 2021 veroordeeld om de appartementsrechten aan hen in eigendom over te dragen conform de oorspronkelijke koopovereenkomsten en zonder bijkomende voorwaarden (dus zonder addendum). Basiruti op haar beurt voert aan dat partijen zijn overeengekomen dat de koopovereenkomsten door haar kunnen worden gewijzigd, dat zij daartoe wil overgaan en dat Bianchi c.s. het addendum (waarin de wijzigingen zijn neergelegd) moeten tekenen, waarna overeenkomstig de gewijzigde koopovereenkomsten zal worden geleverd.

4.13 Uit hetgeen partijen over en weer hebben aangevoerd en de door hen overgelegde stukken, blijkt dat de door Basiruti ten opzichte van de oorspronkelijke koopovereenkomsten gewenste wijzigingen (goeddeels) al voor de uitspraak van 13 januari 2021 bij Bianchi c.s. bekend waren. Zo werpen Bianchi c.s. in hun repliek in de procedure die tot het vonnis van 13 januari 2021 heeft geleid, de vraag op of de wijziging naar een hotelexploitatie wel is toegestaan en hebben zij het in hun akte uitlating producties over het plan van Basiruti om het clubhuis en het zwembad geheel aan de door hen gekochte appartementsrechten te onttrekken. Ook heeft Basiruti in haar conclusie van dupliek in die procedure aangekondigd dat een brief zal worden verstuurd aan alle kopers van de appartementsrechten in het Acqua Project waarin alle aanpassingen, die Basiruti volgens haar op grond van de koopovereenkomsten mag doorvoeren, zullen worden beschreven. Gelet hierop en nu tussen partijen niet in geschil is dat de koopovereenkomsten in beginsel door Basiruti kunnen worden gewijzigd, kan vooralsnog niet worden aangenomen dat de

veroordeling tot nakoming van de koopovereenkomsten inhoudt dat moet worden geleverd overeenkomstig de koopovereenkomsten in ongewijzigde vorm. Dit debat zal nader tussen partijen moeten worden gevoerd en reikt te ver voor deze procedure. Voor nu brengt deze tussen partijen bestaande onduidelijkheid mee dat niet vast staat welke verplichtingen over en weer bestaan en wat precies moet worden geleverd. Voorshands kan dan ook niet worden gezegd dat niets aan de levering van de appartementsrechten in de weg staat. Deze omstandigheden brengen mee dat van een situatie als in 4.11 geschetst, geen sprake is. Het betoog dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat Bianchi c.s. aan artikel 14 van de koopovereenkomsten zijn gebonden, treft daarom geen doel.

4.14 Het voorgaande leidt tot de slotsom dat de stellingen van Bianchi c.s. niet kunnen slagen en dat het gevorderde niet toewijsbaar is. Hetgeen overigens nog door partijen is aangevoerd behoeft geen bespreking.

4.15 Bianchi c.s. zullen als de in het ongelijk te stellen partij hoofdelijk worden veroordeeld in de kosten van het geding, aan de zijde van Basiruti tot op heden begroot op Afl. 1.500,- aan gemachtigdensalaris. Het door Basiruti gevoerde verweer ten aanzien van de gemaakte kosten voor de betekening aan haar van het inleidend verzoekschrift, behoeft bij gebrek aan belang harerzijds, geen bespreking.

5. DE UITSPRAAK

Het Gerecht, rechtdoende in kort geding:

5.1 wijst het gevorderde af;

5.2 veroordeelt Bianchi c.s. hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijdt, in de kosten van het geding aan de zijde van Basiruti gevallen en tot aan deze uitspraak begroot op Afl. 1.500,-;

5.3 verklaart de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. T.A.M. Tjihuis, rechter, en is uitgesproken ter openbare terechtzitting van 1 september 2022 in aanwezigheid van de griffier.

Burgerlijke zaken over 2022
Registratienummers: AUA201901701 – AUA2021H00027
Uitspraak: 18 oktober 2022

GEMEENSCHAPPELIJK HOF VAN JUSTITIE

van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en
van Bonaire, Sint Eustatius en Saba

V O N N I S

in de zaak van:

1. **Adrian Marcelo BIANCHI**,
2. **Susana Beatriz Rosa MATTEO**,
beiden wonende in Argentinië, met gekozen woonplaats in Aruba,
in eerste aanleg eisers, thans appellanten,
gemachtigden: mrs. M.R.M. Reinkemeyer-Kelie en A.A. Ruiz,

tegen

de commanditaire vennootschap
BASIRUTI C.V.,
gevestigd in Aruba,
in eerste aanleg gedaagde, thans geïntimeerde,
gemachtigde: mr. W.J. Noordhuizen.

Partijen worden hierna Bianchi, Matteo en Basiruti genoemd. Bianchi en Matteo worden gezamenlijk Bianchi c.s. genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Bij op 23 februari 2021 ingekomen akte van appel zijn Bianchi c.s. in hoger beroep gekomen van de tussen partijen gewezen en op 7 oktober 2020 en 12 januari 2021 uitgesproken vonnissen van het Gerecht in eerste aanleg van Aruba (hierna: het Gerecht).

1.2 Bij op 1 april 2021 ingekomen memorie van grieven, met een productie, hebben Bianchi c.s. twee grieven tegen de vonnissen aangevoerd en toegelicht. Hun conclusie strekt ertoe dat het Hof de vonnissen zal vernietigen en haar vorderingen alsnog zal toewijzen, met veroordeling van Basiruti – uitvoerbaar bij voorraad – in de proceskosten in beide instanties.

1.3 Bij op 1 juni 2021 ingekomen memorie van antwoord, met producties, heeft Basiruti de grieven bestreden. Haar conclusie strekt ertoe dat het Hof de bestreden vonnissen zal bevestigen, met veroordeling van Bianchi c.s. – uitvoerbaar bij voorraad – in de proceskosten in hoger beroep, met nakosten en rente.

1.4 Op 30 november 2021 hebben de gemachtigden van partijen pleitnotities ingediend (die van Basiruti zijn verdeeld in een pleitnota en een aanvullende pleitnota). Beiden hebben zich daarbij beroepen op aanvullende producties.

1.5 Vonnis is gevraagd en nader bepaald op vandaag.

2. De beoordeling

2.1 Bij memorie van antwoord heeft Basiruti bezwaar gemaakt tegen de wijze waarop in Aruba gelegenheid pleegt te worden geboden voor schriftelijk pleidooi in hoger beroep (gelijktijdige indiening overeenkomstig het Procesreglement, zonder toezending vooraf of gelegenheid om achteraf een schriftelijke reactie in te dienen). Vervolgens heeft Basiruti op de gebruikelijke wijze een pleitnota ingediend (en een aanvullende pleitnota waarin de vooraf toegezonden producties besproken worden). Indien Basiruti had willen reageren op de pleitnota van Bianchi c.s., had zij voor dat doel gebruik kunnen maken van de in art. 99 Procesreglement voorziene mogelijkheid om mondeling pleidooi te verzoeken.

2.2 Het Hof gaat uit van de volgende feiten.

2.2.1 Bij twee afzonderlijke, grotendeels gelijklopende *Purchase and Sale Agreements* van 10 februari 2012 (hierna: de koopovereenkomsten) hebben Bianchi c.s. van Basiruti twee appartementsrechten gekocht (units 180 en 216) in een gebouw aan de J.E. Irausquin Boulevard in Aruba (Acqua Sabia East Tower, hierna: het gebouw), dat deel uitmaakt van het project Acqua Condominium Aruba en dat in 2012 nog in aanbouw was. De prijs voor unit 180 bedraagt USD 222.600,- en die voor unit 216 bedraagt USD 306.359,-, beide te betalen in termijnen.

2.2.2 Voorafgaand aan de twee koopovereenkomsten hadden Bianchi c.s. bij *Reservation Agreement* van 22 juli 2009 unit 214 gereserveerd, bij *Reservation Agreement* van 15 juni 2010 unit 211 gereserveerd en bij *Purchase and Sale Agreement* van 3 februari 2011 unit 214 gekocht. Bij wijze van *upgrade* hebben Bianchi c.s. echter met instemming van Basiruti afgezien van hun aanspraken op units 211 en 214 en in plaats daarvan units 180 en 216 gekocht.

2.2.3 Volgens art. 12 van de koopovereenkomst van unit 216 diende het gebouw op 1 januari 2013 gereed te zijn en het project op 1 juli 2014. Volgens art. 12 van de koopovereenkomst van unit 180 diende het gebouw in juni 2015 gereed te zijn en het project in juni 2016.

2.2.4 Art. 14 van beide koopovereenkomsten luidt:

" Article 14; Default

The performance of all obligations by the Parties on the precise times stated in this Agreement is of absolute importance and failure by either Party to so perform on time is a default, time being of the essence as to the obligations hereunder.

If either Party fails to perform any of the obligations under this Agreement (including making scheduled deposits and other payments) he will be in "default". If the defaulting Party is still in default ten (10) working days after notice thereof, the Party suffering from the default shall be entitled to the remedies provided herein. The

invocation of the termination must be done by letter delivered by courier with notification of delivery, by certified letter, by facsimile with confirmation of receipt or by bailiff's notification.

Buyer understands that because Seller has taken the Unit off the market for Buyer, has spent money on sales, advertising, promotion and construction had has incurred other cost incident to this sale, Buyer's default will damage Seller. As compensation for this damage, in the event Seller cancels this Agreement because of Buyer's default, Buyer authorizes Seller to keep (or if not then paid by Buyer, Buyer will pay to Seller), a sum equal to ten (10) percent of the Total Sum by way of penalty, becoming non-refundable, without prejudice to the Developer's right to call for the termination of this Agreement or to demand compliance.

Buyer and Seller agree to this because there is no other precise method of determining Seller's damages. Any damage or loss that occurs to the Property while Buyer is in default will not affect Seller's right to liquidate damages. Seller may also seek to specifically enforce the Agreement against Buyer.

If Seller fails to complete the Unit within the period mentioned in Article 12 of this Agreement or if Seller is unable to transfer the Unit within 60 working days as of the end of such period, the Buyer may declare the Seller in default by a written notice of default. If Seller fails to cure the default within 30 working days as of the date the notice of default has been received by Seller the Buyer is from that moment on entitled to a penalty of one (1) per mille of the Purchase Price for every working day until the transfer of the Unit. This penalty shall not exceed an amount equal to 5% of the Purchase Price. Article 14 of this Agreement (Force Majeure) applies equally to the working days mentioned herein. Payment by Seller of the penalty is the sole remedy of Buyer. Buyer is not entitled to any (additional) compensation for damages or loss of profit for the late completion, late transfer of the Unit or any other default of Seller. However, Buyer will remain entitled to specific performance by Seller of its obligations in accordance with the terms of this Agreement, provided however that such performance may not be enforced or sanctioned by a monetary claim, penal sum or penalty.

The provisions of this Article will survive (continue to be effective after) closing."

2.2.5 Ten tijde van de uitspraak van de bestreden vonnissen waren de units nog niet geleverd. Ten tijde van de indiening van de pleitnota's in hoger beroep ook nog niet. Basiruti heeft bij pleitnota in hoger beroep (onder 1.3) gesteld dat Bianchi c.s. de oorspronkelijke koopprijs van unit 180 hebben betaald en dat van de oorspronkelijke koopprijs van unit 216 nog USD152.537,28 openstaat.

2.2.6 Bij brief van 3 april 2019 heeft een van de gemachtigden van Bianchi c.s. Basiruti gesommeerd om de units uiterlijk op 15 mei 2019 te leveren, bij gebreke waarvan Bianchi c.s. aanspraak maken op betaling van een boete van USD 528,96 per dag met een maximum van USD 26.447,95. Verder hebben Bianchi c.s. aanspraak gemaakt op betaling van USD 488.627,29 aan schadevergoeding wegens gemaakte kosten voor verblijf elders in Aruba en gedeerde huurinkomsten.

2.3 Bianchi c.s. hebben, verkort weergegeven, gevorderd:

- a. levering van de units bij wijze van nakoming,
- b. op straffe van verbeurte van dwangsommen;
- c. betaling van een overeengekomen boete van USD 26.447,95;
- d. betaling van schadevergoeding van USD 488.627,29;
- e. "rente en kosten rechtens".

2.4 Bij het bestreden vonnis van 13 januari 2021 heeft het Gerecht de vorderingen a en c toegewezen, de vorderingen b, d en e afgewezen en de proceskosten gecompenseerd.

Het hoger beroep is gericht tegen de afwijzing van de vorderingen b, d en e.

2.5 Beide partijen gaan ervan uit dat art. 14 van de koopovereenkomsten zo moet worden uitgelegd dat Bianchi c.s. volgens die bepaling geen aanspraak kunnen maken op schadevergoeding naast de overeengekomen boete, en dat zij weliswaar naast de boete nakoming kunnen verlangen, maar dat zij niet gerechtigd zijn om te vorderen dat aan een veroordeling tot nakoming dwangsommen worden verbonden. Het Hof verenigt zich met die uitleg.

2.6 Bianchi c.s. hebben in hoger beroep een beroep gedaan op art. 6:94 lid 2 BW, waarin is bepaald dat de rechter op verlangen van de schuldeiser, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist, aanvullende schadevergoeding kan toekennen naast een bedongen boete die bestemd is om in de plaats te treden van de schadevergoeding op grond van de wet.

2.7 Pas als de weigering om aanvullende schadevergoeding toe te kennen tot een onaanvaardbaar resultaat leidt, mag de rechter gebruik maken van zijn bevoegdheid tot toekenning van aanvullende schadevergoeding. Daarbij zal de rechter niet alleen moeten letten op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete, maar ook op de aard van de overeenkomst, de inhoud en de strekking van het beding en de omstandigheden waaronder het is ingeroepen (vergelijk voor art. 6:94 lid 1 BW van Nederland onder meer HR 27 april 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ6638).

2.8 Bianchi c.s. hebben zich, samengevat weergegeven, op de volgende (gestelde) omstandigheden beroepen:

- a. Bianchi c.s. zijn natuurlijke personen; zij handelden bij de koop niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf; zij hadden zich niet voorzien van juridische bijstand en zij kenden de Engelse taal en het Arubaanse recht niet goed;
- b. ten tijde van de reservering in 2010 wist Basiruti al van de toenmalige slechte economische situatie in Aruba, maar zij heeft Bianchi c.s. niet daarvan op de hoogte gesteld; in september 2013 heeft zij Bianchi c.s. voorgehouden dat het project uiterlijk eind 2014 gereed zou zijn;
- c. Basiruti heeft door de jaren heen niet of vaag gereageerd op verzoeken van Bianchi c.s. om informatie over de voortgang van het project;
- d. Basiruti heeft het project omgezet in een hotelproject zonder Bianchi c.s. daarvan op de hoogte te stellen;
- e. de vertraging in de oplevering was ten tijde van de indiening van het verzoekschrift (22 mei 2019) respectievelijk vier en zes jaar; de units zijn nog altijd niet geleverd; de vertraging duurt buitensporig lang;
- f. de (conservatief begrote) schade (USD 488.627,29) is veel hoger dan de boete (USD 26.447,95);

2.9 Basiruti heeft betoogd dat zij, gezien de onzekerheid van het tijdig gereedkomen van het gehele complex, haar financiële risico heeft beperkt door haar schadelijkt te limiteren. Dat acht Basiruti gerechtvaardigd, gebruikelijk en algemeen aanvaard in de branche. Er moeten namelijk voldoende units voor een aantrekkelijke prijs worden verkocht om de (af)bouw te kunnen financieren. Een matige voorverkoop

leidt al snel tot een financieringstekort. Zonder een dergelijke exoneratie zou geen enkele projectontwikkelaar het aandurven om een project als het onderhavige te ontwikkelen. Het beding draagt eraan bij dat in de voorverkoop een aantrekkelijke instapprijs kan worden aangeboden, aldus Basiruti.

2.10 De door Bianchi c.s. ingeroepen omstandigheden zijn onvoldoende voor het oordeel dat de billijkheid klaarblijkelijk eist dat de rechter aanvullende schadevergoeding toekent. Opmerking verdient dat Bianchi c.s. bevoegd waren de koopovereenkomsten te ontbinden en het in zoverre in hun macht hadden om de schade te beperken (wat er zij van hun begroting van de schade). Verder is van belang dat Bianchi c.s. volgens hun eigen stelling regelmatig in Aruba hebben verbleven en dat zij in zoverre enig zicht hadden op (het gebrek aan) (de) voortgang van het project. Het is verder niet aan Basiruti te wijten dat Bianchi c.s. zich bij de koop niet hebben voorzien van juridische bijstand en van bijstand van iemand die de Engelse taal beheerst. Ook het hiervoor onder 2.9 weergegeven betoog van Basiruti, dat het Hof overtuigend voorkomt, legt gewicht in de schaal. Hierbij is niet van belang in welk stadium van de bouw het complex zich precies bevond toen de koopovereenkomsten in 2012 (na een *upgrade*) werden gesloten. Ook is niet van belang dat de *reservation agreements* geen bepaling als art. 14 van de koopovereenkomsten bevatten, aangezien de verplichtingen over en weer in de *reservation agreements* afwijken van die in de koopovereenkomsten.

2.11 Bianchi c.s. hebben verder de vernietiging van art. 14 van de koopovereenkomsten ingeroepen en daartoe aangevoerd dat dit een onredelijk bezwarend beding in algemene voorwaarden is.

2.12 Onder algemene voorwaarden wordt verstaan: een of meer bedingen die zijn opgesteld teneinde in een aantal overeenkomsten te worden opgenomen, met uitzondering van bedingen die de kern van de prestaties aangeven (art. 6:231 BW). Art. 14 van de koopovereenkomsten voldoet aan deze definitie. Het kan niet worden aangemerkt als een kernbeding. Het begrip 'bedingen die de kern van de prestaties aangeven' moet – in elk geval bij overeenkomsten met consumenten – zo beperkt mogelijk worden opgevat, waarbij als vuistregel kan worden gesteld dat 'kernbedingen' veelal zullen samenvallen met de *essentialia* zonder welke een overeenkomst, bij gebreke van voldoende bepaalbaarheid van de verbintenissen, niet tot stand komt. Ook zonder art. 14 zijn de koopovereenkomsten voldoende bepaalbaar. Er zijn geen bijzondere omstandigheden gesteld of gebleken die aanleiding zouden geven van de vuistregel af te wijken. In het midden kan blijven of partijen hebben onderhandeld over art. 14 van de koopovereenkomsten. Bedingen waarover tussen partijen is onderhandeld, zijn niet uitgesloten van de toepassing van Boek 6 Titel 5 Afdeling 3 van het Burgerlijk Wetboek.

2.13 Het exoneratiebeding in art. 14 van de koopovereenkomsten valt onder de reikwijdte van art. 6:237 onder f BW. Die bepaling ziet immers op exoneratiebedingen: bedingen die de gebruiker geheel of ten dele bevrijden van een wettelijke verplichting tot schadevergoeding. Het is dus aan Basiruti om aan te tonen dat het beding in dit geval gerechtvaardigd is.

2.14 Op grond van het hiervoor onder 2.9 weergegeven betoog van Basiruti is het Hof van oordeel dat het exoneratiebeding in art. 14 van de koopovereenkomst niet als onredelijk bezwarend kan worden aangemerkt. Weliswaar is het beding

bezwarend voor de consument, maar dat wordt gerechtvaardigd door de omstandigheden die in dat betoog worden genoemd.

2.15 Art. 14 van de koopovereenkomsten bevat (zoals beide partijen onderkennen) ook een dwangsomverbod. In het midden kan blijven of Basiruti zich rechtsgeldig op dit verbod kan beroepen, want het Hof ziet geen aanleiding om alsnog dwangsommen aan de veroordeling tot nakoming te verbinden, ongeacht of dat mogelijk zou zijn.

2.16 Bianchi c.s. hebben in elk geval in hoger beroep voldoende duidelijk tot uitdrukking gebracht dat zij wettelijke rente vanaf de dag van het inleidend verzoekschrift vorderen over de gevorderde boete. Deze vordering is toewijsbaar. Er is ook geen inhoudelijk verweer tegen gevoerd.

2.17 Het vonnis waarvan beroep zal worden bevestigd, met dien verstande dat de rentevordering zal worden toegewezen op de hieronder te vermelden wijze. Nu Bianchi c.s. een rechtszaak hebben moeten beginnen om een bedrag toegewezen te krijgen, zal het Hof Basiruti alsnog in de proceskosten van de eerste aanleg veroordelen, berekend volgens het tarief van het toegewezen bedrag. In hoger beroep worden Bianchi c.s. hoofdzakelijk in het ongelijk gesteld. Daarom zullen zij veroordeeld worden in de kosten van het hoger beroep.

BESLISSING

Het Hof:

bevestigt het bestreden vonnis van 12 januari 2021, met uitzondering van de beslissing tot compensatie van de proceskosten, en met dien verstande dat het Hof in aanvulling op het bestreden vonnis Basiruti veroordeelt om aan Bianchi c.s. de wettelijke rente te betalen over USD 26.447,95 vanaf 22 mei 2019 tot aan de dag van de algehele betaling;

veroordeelt Basiruti in de kosten van de eerste aanleg, aan de zijde van Bianchi c.s. gevallen en begroot op Afl. 7.708,15 aan verschotten en Afl. 2.500,00 aan salaris voor de gemachtigde;

veroordeelt Bianchi c.s. in de kosten van het hoger beroep, aan de zijde van Basiruti gevallen en tot op heden begroot op Afl. 208,15 aan verschotten en Afl. 12.000,00 aan salaris voor de gemachtigde, te vermeerderen met de nakosten en de wettelijke rente vanaf veertien dagen na heden tot aan de dag van de algehele betaling;

verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mrs. G.C.C. Lewin, C.G. ter Veer en J. de Boer, leden van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en van Bonaire, Sint Eustatius en Saba en ter openbare terechtzitting van het Hof in Aruba uitgesproken op 18 oktober 2022 in tegenwoordigheid van de griffier.

ADENDA AL ACUERDO DE COMPRA Y VENTA DE CONDOMINIOS ACQUA

PARTES:

1. [detalles del comprador o compradores individuales que se insertará] ("**Comprador**");
2. **Bringamosa Internacional N.V.**, una sociedad de responsabilidad limitada (*naamloze vennootschap*) establecida en Aruba, con domicilio social en J.E. Irausquin Boulevard z/n, inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Aruba con el número H. 26079.0, en su calidad de socio general de **Basiruti C.V.**, una sociedad limitada (*commanditaire vennootschap*) bajo las leyes de Aruba, inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Aruba con el número H.36636.0 ("**Vendedor**");
3. **Acqua Condominium Aruba Owner's Association**, una asociación de propietarios (*vereniging van eigenaars*) establecida en Aruba ("**Asociación de Propietarios**"); y
4. **Kuai-Mare Development and Projects N.V., d.b.a. Radisson Blu Aruba**, una sociedad de responsabilidad limitada (*naamloze vennootschap*), válidamente constituida y existente bajo las leyes de Aruba, con sede social (*statutaire zetel*) en Aruba, y su domicilio social en Aruba en J.E. Irausquin Boulevard 97-A, Palm Beach/Malmok, Aruba e inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Aruba con el número H38843.0 ("**Operador hotelero**").

MIENTRAS QUE:

- A. El [fecha] El Comprador y el Vendedor firmaron un determinado Acuerdo de Compra y Venta de Acqua Condominium Aruba ("**Acuerdo**"), en virtud del cual el Comprador compró [un (1)] derecho de apartamento [descripción oficial del derecho de apartamento según lo registrado en el Registro de la Propiedad] del Vendedor ("**Derecho de partición Original A**"), que corresponde con [un (1)] condominios ("**Condominio**"), y en virtud del cual el Vendedor acordó construir y completar un proyecto con 544 condominios divididos en tres (3) alas y conocidos localmente como Acqua Condominiums Aruba ("**Proyecto Original**");
- B. El Acuerdo y las pruebas documentales del Acuerdo son suficientemente conocidas por las partes y sólo el Acuerdo se ha adjuntado a esta Adenda como Prueba documental A;
- C. El proyecto original se retrasó como consecuencia de las circunstancias del mercado y el promotor original del proyecto original vendió y transfirió su participación en el proyecto original a un nuevo promotor, el vendedor, que ha completado el proyecto original en forma modificada (sin dos de las tres alas originalmente previstas), como se describe con más precisión en los considerandos D y E);

Iniciales Vendedor:
Iniciales Asociación de Propietarios:
Iniciales Operador Hotelero:

Iniciales Comprador:

Página 1 de 11

- D. De conformidad con las Secciones 22 del Acuerdo, el Vendedor tiene derecho a modificar el Proyecto Original, en cuyo caso un comprador tiene la opción de rescindir el Acuerdo contra el reembolso por parte del Vendedor de las cantidades pagadas por dicho comprador, sin ningún derecho de un comprador a daños y / o sanciones;
- E. Debido a las condiciones de mercado enmendadas, el Proyecto Original tuvo que ser enmendado para un proyecto de condominio residencial que consistía en 544 condominios en 30,276 metros cuadrados de tierra de propiedad que consistía en dos parcelas ("**Parcelas Originales**") en un proyecto de condominio de alta gama que consistía en una torre (originalmente el ala este) de 208 condominios residenciales que serán operados como hotel "Radisson Blu" ("**Nuevo Proyecto**"), que es suficientemente conocido por el Vendedor y el Comprador. Al propietario de un derecho de apartamento original se le asignará un derecho de apartamento nuevo transferido que corresponde con el condominio físico que se vendió originalmente y se le transfirió;
- F. El Comprador no ha notificado al Vendedor su intención de rescindir el Acuerdo, y el Vendedor ha preparado este apéndice y se lo ha proporcionado al Comprador;
- G. El Vendedor y el Comprador acordaron modificar el Acuerdo, de acuerdo con los términos y condiciones de este anexo ("**Anexo**").

HAN CONVENIDO EN LO SIGUIENTE:

Artículo 1

- (i) El Vendedor y el Comprador acuerdan que el Vendedor transferirá el Derecho de Propiedad Original del Apartamento al Comprador mediante escritura notarial que será efectuada por la notaria Sra. Ch.A. Tromp en una fecha que se fijará en consulta con el notario en la semana del 2 al 7 de septiembre de 2021, siempre que: (1) el valor de transferencia (*leggerwaarde*) haya sido establecido por el Inspector de Impuestos, (2) el Comprador haya cumplido con todos los requisitos de cumplimiento del notario y (3) el precio de compra de US \$ [*] se haya pagado en su totalidad al Vendedor o a la cuenta de terceros del notario. Los puntos (2) y (3) deben cumplirse a más tardar el 27 de septiembre de 2021.
- (ii) El Comprador será responsable de pagar todos los costos de transferencia, incluidos el impuesto de transferencia, los honorarios notariales, los cargos, etc. con respecto a la transferencia del título del Derecho de Apartamento Original.

Artículo 2

Tras la transferencia del Derecho de Apartamento Original por parte del Vendedor al Comprador, el Vendedor otorgará al Comprador la liberación y absolución de todas las obligaciones del Comprador que surjan del Acuerdo (incluido el Anexo) y el Comprador otorgará al Vendedor la liberación y absolución de todas las obligaciones del Vendedor que surjan del Acuerdo (incluido el Anexo). Lo anterior no se aplica a

Iniciales Vendedor:

Iniciales Comprador:

Página 2 de 11

Iniciales Asociación de Propietarios:

Iniciales Operador Hotelero:

ninguna obligación que surja del Acuerdo (incluido el Anexo) que esté destinada a continuar más allá de la transferencia antes mencionada.

Artículo 3

El Comprador confirma irrevocable e incondicionalmente que ha tomado posesión del Condominio en [fecha] y declara que el Condominio y las comodidades, como el área de la piscina, la casa club, el gimnasio, los ascensores, los pasillos, el acabado del Condominio y las comodidades y todas las demás instalaciones, están de acuerdo con los estándares acordados en los Acuerdos.

Artículo 4

El Vendedor y el Comprador acuerdan por la presente que después de que el Vendedor haya transferido el Derecho de Propiedad de Original al Comprador, ese Vendedor, con la plena cooperación del Comprador como propietario del Derecho de Apartamento Original, cancelará la obra de división existente y ejecutará una nueva decisión de división (*splitsingsakte*) ante la notariada Sra. Ch.A. Tromp ("**Nueva División**"), en virtud de la cual:

- (i) La actual sentencia de división del 30 de agosto de 2010 se disolverá y las Parcelas Originales se dividirán en nueve (9) nuevas parcelas de tierra, de acuerdo con el mapa adjunto que ha sido preparado por el agrimensor público (**Anexo C**);
- (ii) La parcela 2-C-3653 se destinará a la casa club ("Parcela Casa Club"), la parcela 2-C-3654 se destinará al área de la piscina ("Pool Parcel"), la parcela 2-C-3655 y la parcela 2-C-3658 se destinará a un proyecto de condominio de alta gama que consta de una torre de 208 condominios residenciales que actualmente se opera como el hotel "Radisson Blu" ("**East Parcels**"), la parcela 2-C-3656 y la parcela 2-C-3659 se destinarán al desarrollo futuro ("**South Parcels**"), las parcelas 2-C-3652 y 2-C-3657 serán destinadas al desarrollo futuro ("**Parcela Norte**"), y la parcela 2-C-3651 será destinada al transformador (*transformador*) que servirá a todo el proyecto ("**Parcela Transformador**");
- (iii) Como parte de la Nueva División, las parcelas este se dividirán (*gesplitst*) en 208 nuevos derechos de apartamentos, de acuerdo con los nuevos dibujos realizados o por hacer por el arquitecto, cuyo derecho de apartamento le dará al propietario respectivo del mismo el derecho exclusivo al uso de un apartamento residencial específico y espacio de estacionamiento, así como una participación indivisa en las Parcelas Orientales y de todo lo que se ha erigido o se erigirán en las Parcelas Orientales;
- (iv) De conformidad con la ley de cancelación de la escisión, la actual Asociación de Propietarios para el Original Project será disuelta por ley. De conformidad con la nueva escritura notarial de división de East Parcels ("**Nueva Escritura de División**"), se incorporará una nueva asociación de propietarios, de la cual cada propietario de derechos de apartamento se convertirá automáticamente en miembro al adquisición de un derecho de apartamento;

Iniciales Vendedor:
Iniciales Asociación de Propietarios:
Iniciales Operador Hotelero:

Iniciales Comprador:

Página 3 de 11

- (v) Los estatutos de la nueva asociación de propietarios y las nuevas normas y reglamentos, que se incluirán en la Nueva Deed of Division, se desviarán de las normas y reglamentos originales ya que ello es necesario para el correcto funcionamiento de un hotel;
- (vi) La Parcela Club House, la Parcela Pool, las Parcelas Sur, las Parcelas Norte y la Parcela Transformador serán asignadas y transferidas al Vendedor. Las Parcelas Sur y las Parcelas Norte pueden ser desarrolladas (más) por el Vendedor o un sucesor legal en una etapa posterior, en el entendimiento de que el desarrollo futuro no debe entrar en conflicto con el uso previsto de la Parcela Club House, la Parcela Pool y las Parcelas Este, de modo que el uso de las mismas por parte de sus propietarios no se verá afectado negativamente por dicho desarrollo futuro;
- (vii) A cada propietario de un derecho de apartamento se le asignará un nuevo derecho de apartamento transferido que se corresponde con el condominio físico que originalmente se vendió y se le transfirió;
- (viii) En la nueva acta de división se crearán las siguientes servidumbres (*erfdienstbaarheden*):
 - a. un derecho de vía (*recht van overpad*) a favor de East Parcels, para hacer uso de la carretera privada y los espacios de estacionamiento en Club House Parcel y South Parcels;
 - b. para que las Parcelas Este permitan cables subterráneos de electricidad, tuberías de agua, tuberías de gas u otras tuberías / cables necesarios para los servicios públicos a favor de la Parcela Club House, la Parcela Piscina, las Parcelas Sur, las Parcelas Norte y la Parcela Transformador; y
 - c. para que las Parcelas Este permitan la inspección de obras de construcción, obras de construcción previstas y/o edificios a favor de la Parcela Club House, la Parcela Pool, las Parcelas Sur, las Parcelas Norte y la Parcela Transformadora;
 - d. para que East Parcels permita la instalación, mantenimiento y mantenimiento de instalaciones y servicios públicos para el suministro de agua, electricidad y / u otros servicios públicos, así como la instalación, mantenimiento y mantenimiento de sistemas de seguridad, a favor de Club House Parcel, Pool Parcel, South Parcels, North Parcels y Transformer Parcel; y
 - e. un derecho de uso (*gebruiksrecht*) a favor de East Parcels para utilizar las piscinas, la casa club y las comodidades en la parcela club house y la parcela pool, a cambio de una tarifa de gestión (*retributie*) que se pagará al propietario de la parcela Club House y la parcela pool (y con la debida observancia del artículo 5 (iv) de este Addendum).

Artículo 5

- (i) El Vendedor y el Comprador acuerdan que los derechos de apartamento propiedad del Vendedor con respecto a East Parcels, el área de la piscina ubicada en el Pool Parcel, la casa club y las comodidades ubicadas en el Club House Parcel serán operados como un hotel, actualmente bajo el nombre de Radisson Blu ("**Hotel**").

Iniciales Vendedor:

Iniciales Comprador:

Página 4 de 11

Iniciales Asociación de Propietarios:

Iniciales Operador Hotelero:

- (ii) El Vendedor y el Comprador acuerdan que el Comprador podrá en todo momento utilizar su derecho de apartamento para uso residencial personal. El Comprador también puede decidir contribuir con su derecho de apartamento a un programa de alquiler que será creado por el Vendedor y el Operador del Hotel en asociación con Radisson Blu para explotar el apartamento como parte del Hotel, por el cual se cobrará una tarifa al Comprador, siempre que el Comprador cumpla con todos los requisitos y estándares establecidos por Radisson Blu, como para el mobiliario, y para lo cual se celebrará un acuerdo separado entre el Comprador, la asociación de propietarios y el Operador del Hotel.
- (iii) El comprador no podrá alquilar su derecho de apartamento a terceros, excepto a través del programa de alquiler mencionado anteriormente, a menos que la junta general de propietarios de la asociación de propietarios haya decidido lo contrario de acuerdo con los artículos incluidos en la Nueva Deed de Division.
- (iv) El Comprador tiene derecho a utilizar todos los servicios (incluidos, entre otros, el uso de restaurantes obares, servicio de habitaciones, tratamientos de bienestar, servicio de aparcacoches y servicios de traslado) defered por el Hotel como si fuera un huésped, contra el pago de las mismas tarifas por dichos servicios que los huéspedes del Hotel.
- (v) El Comprador tiene derecho a vender y transferir su derecho de apartamento y todos los derechos y obligaciones establecidos en el mismo, a cualquier tercero sin la aprobación previa por escrito del Vendedor o la asociación de propietarios (con la debida observancia del artículo 16 de este Anexo).

Artículo 6

El Comprador acepta y acuerda que una subsidiaria del Vendedor, es decir, el Operador hotelero, puede ser designada por la asociación de propietarios para actuar como la compañía de gestión (*beheerder*) durante la duración del acuerdo con Radisson Blu.

Artículo 7

El Comprador acepta y acuerda que, como miembro de la asociación de propietarios, está legalmente obligado a pagar su parte proporcional en los costos de la asociación de propietarios por cada derecho de apartamento propiedad del Comprador, según lo dispuesto en la New Deed de Division.

Artículo 8

El Vendedor acepta y acuerda que, como miembro de la asociación de propietarios, está obligado a pagar su parte proporcional de los costes de la asociación de propietarios por cada derecho de apartamento de su propiedad, según lo dispuesto en la New Deed de Division.

Iniciales Vendedor:
Iniciales Asociación de Propietarios:
Iniciales Operador Hotelero:

Iniciales Comprador:

Página 5 de 11

Artículo 9

- (i) El Vendedor y el Comprador aceptan y acuerdan que la Parcela Club House, la Parcela Pool, las Parcelas Este y una parte de las Parcelas Sur y las Parcelas Norte (para instalaciones de estacionamiento) están destinadas a ser utilizadas para la operación del Hotel, que será operada y administrada por el Operador del Hotel.
- (ii) El Vendedor y el Comprador aceptan y acuerdan que los costos operativos y los costos de mantenimiento de la Parcela Club House, la Parcela Piscina, las Parcelas Este y una parte de las Parcelas Sur y las Parcelas Norte (para instalaciones de estacionamiento) serán pagados por adelantado por el Operador del Hotel ("**Costos Totales**").
- (iii) El Vendedor y el Comprador aceptan y acuerdan que la parte de los Costos Totales que están relacionados únicamente con las operaciones del Hotel ("**Costos del Hotel**"), será pagada únicamente por el Operador del Hotel.
- (iv) El Vendedor y el Comprador aceptan y acuerdan que la parte de los Costos del Hotel que se solicita únicamente para las Parcelas Del Este ("**Costos del Condominio**"), será pagada por los propietarios de los 208 derechos de apartamento que conformarán las Parcelas del Este, de acuerdo con su parte del total según lo dispuesto en la New Deed de Division. El Vendedor acepta y acuerda que a los propietarios de condominios que solo se utilizarán para fines residenciales personales, se les otorgará un descuento en los Costos del Condominio, ya que un Hotel tiene costos operativos más altos en comparación con un complejo de condominios residenciales, cuyo descuento será determinado por una firma de contabilidad de buena reputación. en Aruba.
- (v) El Vendedor, el Comprador y el Operador hotelero aceptan y acuerdan que el Operador Hotelero en su calidad de operador del Hotel y como empresa administradora de la asociación de propietarios deberá proporcionar un desglose detallado de los Costos Totales, Costos hoteleros y Costos de Condominio, que se acompañará con una opinión de una firma de contabilidad de buena reputación en Aruba, lo que permitirá a cada parte verificar el desglose de estos costos y que el Operador hotelero determinará de qué manera se liquidarán los Costos Totales, los Costos del Hotel y los Costos del Condominio entre las partes responsables.

Artículo 10

El vendedor como propietario de la parcela de la casa club y la parcela de la piscina, sobre la cual se construyen la casa club, las piscinas y las comodidades, es responsable de invertir en el mantenimiento de estas comodidades y es responsable de mantener estas comodidades en excelentes condiciones. En el caso de que el Vendedor no mantenga y gestione adecuadamente estos servicios, después de haber sido convocado por la asociación de propietarios, la asociación de propietarios puede solicitar un poder notarial al tribunal de primera instancia de Aruba para realizar el mantenimiento y la gestión de estos servicios.

Iniciales Vendedor:
Iniciales Asociación de Propietarios:
Iniciales Operador Hotelero:

Iniciales Comprador:

Página 6 de 11

Artículo 11

El Vendedor, el Comprador y la asociación de propietarios aceptan y acuerdan que todos los ingresos relacionados con la Parcela Club House y la Parcela Pool son únicamente para el beneficio del Vendedor.

Artículo 12

El Vendedor, el Comprador y la Asociación de Propietarios aceptan y acuerdan que el Vendedor cobrará a la asociación de propietarios una tarifa anual por el uso del área de la piscina y la casa club, que solo incluirá los costos operativos de la Parcela de la Casa Club (la casa club y las comodidades) y la Parcela de la Piscina (la piscina), tales como, entre otros, los costos de jardinería y limpieza de la piscina, como también se habría cobrado a los propietarios de condominios de conformidad con el Acuerdo si la Nueva División no hubiera tenido lugar, pero bajo ninguna circunstancia incluirá una tarifa adicional por el uso de la piscina y la casa club. Al cobrar esta tarifa a los propietarios, el Vendedor acepta y acuerda que a los propietarios de condominios que solo se utilizarán para fines residenciales personales, se les otorgará un descuento, ya que los huéspedes del hotel probablemente harán más uso de la casa club y las comodidades y la piscina en comparación con los propietarios de condominios residenciales privados, cuyo descuento será determinado por una firma de contabilidad de buena reputación en Aruba.

Artículo 13

El Vendedor, el Comprador, el Operador hotelero y la Asociación de Propietarios aceptan y acuerdan irrevocable e incondicionalmente modificar la actual cesión, la asociación actual de propietarios y el Acuerdo de conformidad con los términos y condiciones de este Anexo.

Artículo 14

Por la presente, el Comprador otorga un poder notarial irrevocable e incondicional, que no terminará si el Comprador fallece, queda sujeto a tutela legal o una medida similar, o se declara en bancarrota o se ha disuelto (si se trata de una entidad legal), al Vendedor, en virtud del cual el Vendedor estará autorizado a ejecutar la Nueva Deed of Division y cualquier otro documento legal necesario. Para lograr el objetivo de la Nueva División descrito en este Anexo (incluido el nombramiento del Operador Hotelero como sociedad gestora en nombre de la nueva comunidad de propietarios), autorización que se incluirá en la escritura notarial de cesión del Derecho de Apartamento Original.

Artículo 15

El Vendedor y el Comprador acuerdan que ningún pago o compensación adicional, aparte de los específicamente mencionados en este Anexo, será adeudado y pagadero por el Vendedor al Comprador o por la Compra al Vendedor como consecuencia de la modificación del Proyecto Original por la ejecución de la Nueva Deed of Division y, en cualquier caso, se otorgará mutuamente una liberación completa y final y la absolución al ejecutar la Nueva Deed of Division.

Iniciales Vendedor:

Iniciales Comprador:

Página 7 de 11

Iniciales Asociación de Propietarios:

Iniciales Operador Hotelero:

Artículo 16

- (i) Todas las obligaciones de una parte en virtud del Acuerdo (incluido este Anexo) de tolerar o no hacer algo con respecto a los derechos de apartamento en virtud del presente, en la medida en que se refiere a obligaciones que no pertenecen al derecho de apartamento, se establecerán como una obligación cualitativa en el sentido de la sección 6:252 del Código Civil de Aruba y se transferirán a quienes adquieran la propiedad. Quienes obtengan un derecho de uso de la parte facultada para ello, también quedarán vinculados por el mismo.
- (ii) El Vendedor y el Comprador acuerdan que el Comprador deberá, al:
- a. Traslado(*overdracht*) de su apartamento a la derecha o parte del mismo o
 - b. Gravamen del derecho del apartamento o parte del mismo con un derecho limitado de disfrute
- imponer sus obligaciones en virtud del Acuerdo y el Anexo, en la medida en que se trata de obligaciones que no pertenezcan al Derecho de Apartamento y no sean obligaciones cualitativas como se menciona en el párrafo (i) anterior en nombre del Vendedor y que sean adoptadas por su sucesor legal o titular de derechos limitados, con la inclusión literal de esas disposiciones sujetas a la sustitución del nombre del Comprador por el de la nueva persona con derecho real. Solo se considerará que el Comprador ha cumplido con esta obligación cuando se haya presentado al Vendedor una copia auténtica de la propiedad en cuestión.
- (iii) En caso de incumplimiento de las disposiciones previstas en el inciso ii) anterior, el Comprador, o el cesionario sucesivo o el acreedor hipotecario, perderán al Vendedor una sanción inmediatamente pagadera, sin intervención judicial y no sujeta a moderación por un importe del treinta por ciento (30% del valor del valor de transmisión (*leggerwaarde*)). Esta disposición de penalización no afectará la autoridad del Vendedor para reclamar adicionalmente el cumplimiento y / o los daños del infractor.

Artículo 17

- (i) El comprador confirma que autoriza a la notaria de derecho civil Sra. Ch.A. Tromp, involucrado para la transferencia del Derecho de Apartamento Original, para compartir una copia del archivo completo de diligencia debida del cliente del Comprador con respecto al Comprador con el Vendedor a los efectos de las obligaciones legales de diligencia debida del cliente del Vendedor.
- (ii) Las demás cláusulas del Acuerdo no modificadas específicamente por medio de este Anexo permanecerán vigentes y en vigor sin enmiendas.
- (iii) Las partes abajo firmantes declaran y garantizan que están autorizadas a celebrar este Anexo y han obtenido todas las autorizaciones corporativas necesarias (cuando sea necesario), para hacer

Iniciales Vendedor:
Iniciales Asociación de Propietarios:
Iniciales Operador Hotelero:

Iniciales Comprador:

Página 8 de 11

las representaciones proporcionadas en el mismo y para consumir las transacciones contempladas en el mismo.

- (iv) En caso de nulidad de una o más disposiciones de esta Adenda, dichas disposiciones se considerarán sustituidas por una disposición no sujeta a anulación, de tal naturaleza que se acerque a la disposición anulada en la medida de lo posible por la ley. El resto de la presente Adenda permanecerá en pleno vigor.
- (v) Esta Adenda, junto con el Acuerdo, contiene el acuerdo completo entre las partes con respecto al objeto y reemplaza todos los acuerdos escritos y / u orales anteriores, que las partes puedan haber hecho.
- (vi) Esta Adición se interpretará de conformidad con las leyes de Aruba y se registrará por ella.
- (vii) Las partes se someten a la jurisdicción del tribunal competente de Aruba en relación con cualquier controversia que surja en relación con la presente Adenda.

La presente Adenda podrá ejecutarse en cualquier número de contrapartes, todas las cuales, cuando se tomen en conjunto, constituirán un mismo documento. El intercambio de copias de la presente Adición y de las páginas de firma por correo electrónico en forma de "formato de documento portátil" (".pdf") o por cualquier otro medio electrónico constituirá la ejecución efectiva de la presente Adición y podrá utilizarse en lugar de la Adición original para todos los fines.

[las firmas aparecen en la página siguiente]

Iniciales Vendedor:
Iniciales Asociación de Propietarios:
Iniciales Operador Hotelero:

Iniciales Comprador:

Página 9 de 11

Así acordado y firmado por las siguientes partes en las fechas a las que se hace referencia a continuación:

[*] , el Comprador,

Por:

Título:

Fecha:

Por:

Título:

Fecha:

Bringamosa Internacional N.V. , en su calidad de socio general de **Basiruti C.V.** , el Vendedor,

Por: Sr. Venancio Gonzalez

Título: abogado-en-hecho

Fecha:

Acqua Condominium Aruba Owner's Association, la Asociación de Propietarios,

Por: Bringamosa Internacional N.V., a su vez representada por su apoderado el Sr. Venancio González

Título: miembro de la junta directiva

Fecha:

Kuai-Mare Development and ProjectsN.V., el Operador Hotelero,

Por: Sr. Casper Adriaan Hese

Título: director general

Iniciales Vendedor:

Iniciales Asociación de Propietarios:

Iniciales Operador Hotelero:

Iniciales Comprador:

Fecha:

Iniciales Vendedor:
Iniciales Asociación de Propietarios:
Iniciales Operador Hotelero:

Iniciales Comprador:

Página 11 de 11



VIA E-MAIL: (josepotenzaz@gmail.com)

To: Mr. Jose Potenza Perez

Contact pers.: Mr. Jose Potenza Perez

Address: Av. Don Julio Centeno, sector Los Jarales,
San Diego, CA,
Venezuela

Phone: +0058(141)4313269

Date: December 29, 2020

Regarding: Acqua Condominums Aruba: unit 171 and 187

Dear Mr. Potenza Perez,

This letter is sent to you by the developer of Acqua Condominums Aruba, Basiruti C.V. (represented by its general partner Bringamosa International N.V.) ("**Developer**"), in connection with the purchase and sale agreement ("**Agreement**") for the apartment rights pertaining to unit 171 and 187 in Acqua Condominums Aruba ("**Units**").

The Developer would like to inform you that the construction of the Units has been completed and that only a few inspections of several Governmental Departments, including the Fire Department and the Department of Technical Inspections, in connection with the overall security of the units and the building remain to be carried out.

The "closing" of the Units, referring to the time when the Units will be transferred in ownership to you by notaries deed, is scheduled to take place between February 1st and march 1st, 2021. This date has been chosen and agreed upon with the notary because the notary needs this time to prepare the transfer in ownership of the Units, the legal value ("*leggerwaarde*") at the Tax Department ("*Departamento di Impuesto*") usually takes several weeks if not months and the Developer estimates that by February 1st, 2021 the remaining governmental inspections should have been carried out.

Furthermore, the Developer again wishes to update you on the recent progress of the construction of Acqua Condominums Aruba, the high-end luxury hotel chain brand "Radisson Blu Residence" under which flag Acqua Condominums Aruba will be operated as a hotel, as well as on certain anticipated amendments that were necessary for the finalization of the project.

Acqua Condominium Aruba

J.E. Irausquin Blvd # 97-A

Tel: (297)5869696

Website: www.acquaruba.com



Acqua Condominium Aruba, eastern wing, pool, gym and club house

Much progress has been made in the past years with the construction of Acqua Condominiums Aruba after the project was faced with delays in the past. The eastern wing (in which your Units are located) is fully completed. The pool, the gym and the club house with amenities are completed and will be at your disposal for use by the time of the transfer and delivery of the Units. To give you an impression of the recent developments and what the project looks like now that it is finished we have attached some pictures (Annex A).

Radisson Blu Residence Aruba

After considering different options an agreement was reached with Radisson Hotels International, Inc. to operate Acqua Condominiums Aruba as a hotel under the high-end luxury brand of "Radisson Blu Residence". The hotel will be named "Radisson Blu Residence Aruba".

Radisson Blu is an upper upscale hotel brand that delivers a positive and personalized service in stylish spaces. Characterized by attention to small details and a Yes I Can! service philosophy, Radisson Blu hotels are designed to make a big difference and inspire unforgettable experiences with every stay. Through personalized service and local nuance, each stay at a Radisson Blu hotel offers a truly individual guest experience. Radisson Blu hotels are in major cities, key airport gateways and leisure destinations.

The Developer is confident that the choice to operate Acqua Condominiums Aruba under the Radisson Blu flag will ensure its high-quality character and will increase the value of your investment in the Units. Not to forget that when you make use of the Units you will be able to enjoy all benefits that a Radisson Blu hotel has to offer.

Amendments of the project

Currently the two original parcels of property land on which Acqua Condominiums Aruba is being built were divided (*gesplitst*) into the 544 apartment rights that make up the eastern, (and envisaged) northern and southern wings of the project. So far only the eastern wing and facilities such as the pool and the club house with amenities are being developed.

In order to allow the Developer to make proper commercial use of the project, while maintaining the high level of quality thereof, the Developer considers it necessary to re-divide the two original parcels. The purpose of this re-division, amongst others, is to allow the Developer to develop the northern and southern wings at a later stage, while being able to fully complete the development of the eastern wing (in which your Units are located) and start with its operation under the Radisson Blu flag.

Acqua Condominium Aruba
J.E. Irausquin Blvd # 97-A
Tel: (297)5869696
Website: www.acquaruba.com



To do this it is necessary to create a new division (*splitsing*) of the original parcels as well as a new division (*splitsing*) of the east wing building into apartment rights ("**New Division**"). The current association of owners (*vereniging van eigenaars*) will be dissolved and a new association of owners will be incorporated of which you will become a member. Also, it is the intention of the Developer as part of the New Division to separate the ownership of the club house from the other parts of the original parcels, and to also separate the part of the parcel with the pool. For you this means that you will still purchase and acquire the same Units in the eastern wing in the form of apartment rights.

The amendments, that are currently being prepared by the Developer in cooperation with governmental authorities in Aruba and the civil law notary, are described in more detail in the attached overview (**Annex B**).

The Developer is authorized to make these amendments as it deems necessary, in conformity with Article 11 of the Agreement. All these amendments serve the high quality of the project and ensure that the overall project is improved or that the quality thereof is at least maintained at the current level. As you will appreciate, this is also for the benefit of you as buyer of the Units.

Furthermore, please note that no additional costs will be charged to you in connection with these amendments, and when the Units are transferred to you then you will be able to make continued use thereof as provided in the Agreement.

Your cooperation with these amendments is hereby kindly requested. Unless you notify us of your intention to cancel the Agreement, we will assume that you have tacitly granted your cooperation after expiration of one (1) month after receipt of this letter.

Much to the Developer's regret this process has encountered significant delay due to Covid-19. It was the Developer's intention to have these amendments ready before transferring the Units in ownership to you, but as a consequence of the encountered delay this will no longer be possible and to avoid further delay in transferring the Units to you, the Developer will transfer the Units to you between February 1st and March 1st, 2021, before implementing these amendments, which will be effectuated afterwards by means of an irrevocable power of attorney from you to the Developer. In the event you accept the amendments proposed by the Developer, you will be provided with an addendum to the Agreement in which all the amendments will be formalized.

Completion of the Units, final payments and inspection

Acqua Condominium Aruba
J.E. Irausquin Blvd # 97-A
Tel: (297)5869696
Website: www.acquaruba.com



As already indicated, the construction of the Units has been completed. Since the Units will be transferred in ownership to you by notaries deed between February 1st and March 1st, 2021, we hereby inform you of the preparation prior to this closing.

You have paid the total purchase price of US\$ 330,535.00 of unit 171 and the total purchase price of US\$ 173,378.10 of unit 187 ("**Purchase Price**"), as provided under article 2 (*Purchase and sale*) of the Agreement. The outstanding amount still to be paid is US\$ 49,000.00 (US\$ 24,500.00 for each unit) for the technology upgrades of the Units. Thus, the total outstanding amount is **US\$ 49,000.00**.

As provided under article 3 (*Condition precedent payment to be made by Buyer*), the total sum of the purchase price is split in 10 installments, number 1 through 10, and that the timely payment in full of these installments is the condition precedent for the Developer to sell and transfer the Units to you. Installments number 1 through 9, being the first half of the purchase price of the Units, should have been made upon completion of the Units. Since the construction of the Units has been completed, the Developer kindly request you to make the payments for the technology upgrades of the Units, being a total of **US\$ 49,000.00**, within 30 days on the account of Acqua Construction N.V.

Acqua Construction N.V. is a subsidiary company of the Developer. The account details of Acqua Construction N.V. and the payment instructions are as follows:

Bank Name: Aruba Bank N.V.
Bank Address: Camacuri # 12 , Oranjestad, Aruba
Swift: ARUBAWAX
Account No: 2270500290
Beneficiary Name: Acqua Construction N.V.

As provided under article 4 (*Sale, transfer and delivery of the unit*), upon the date of receipt of the final installment, being installment number 10, the second half of the purchase price of the Units, the Developer shall instruct the notary to transfer the Units to you in order for the closing to take place. Since you already paid the total sum of the purchase price of the Units, the payment of the second half of the purchase price does not apply to you. More information regarding the closing will follow soon.

Before the above mentioned transfer date you will be given the opportunity to inspect the Units with the Developer's representative, on a date and time scheduled by the Developer, given notice to you in writing not less than 10 business days in advance, as provided in Article 8 (*Inspection prior to closing*) of the Agreement. At that time you will be given the option to sign an inspection statement listing any defects in workmanship or materials you might

Acqua Condominium Aruba
J.E. Irausquin Blvd # 97-A
Tel: (297)5869696
Website: www.acquaruba.com



discover in the Units (only within the boundaries of the Units itself). If any items listed are actually defective in workmanship or materials in the opinion of the construction surveyor (keeping in mind the construction standards applicable in the time, place and location where your Unit was constructed for properties of similar type, style and age), the Developer will correct those defects at its cost within a reasonable period of time after closing.

Please note that, in connection to the above mentioned, no escrows or holdbacks of closing funds will be permitted. The Developer highly recommends you to make use of the opportunity to inspect the Units prior to closing as not taking advantage of this pre-closing inspection does not oblige the Developer to reschedule another inspection prior to closing and you will therefore run the risk having to accept the Units in its AS-IS condition.

Closing date of the Unit, and additional costs and fees

As provided under Article 9 (*Closing date*) of the Agreement, the closing refers to the time when the Units will be transferred in ownership to you by notaries deed, executed at the office of a licensed notary appointed by the Developer. The ownership of the Units is referred to as "title". The Developer guarantees that the title you will receive at closing will be good, marketable and insurable. The Developer will schedule the date, time and place for the closing of your Units, given notice to you in writing not less than 15 working days in advance.

Please note that, as provided under article 10 (*Additional costs and fees*) of the Agreement, there will be payments related to certain fees, costs or sums in addition to the Purchase Price of the Units, that have to be made at closing. These include:

- All cost involved with the transfer of the Units, such as but not limited to the notaries fees, transfer tax, registration fees, transcription and recording disbursements; and
- A reimbursement to the Developer for any utility, cable or interactive communication deposits or hook-up fees which the Developer may have advanced prior to closing for the Units.

In addition, if you obtain a loan for any portion of the Purchase Price, you may be obligated to make payments for any loan fees, closing costs, escrow fees, appraisals, credit fees, lender's title insurance premiums, prepayment and all other expenses charged by any lender giving you a mortgage, if applicable.

Condominium Association

As provided under Article 15 (*Condominium Association*) of the Agreement, the Agreement is you membership in the Acqua Condominium Aruba Owner's Association, which membership shall automatically take effect at closing. As mentioned above the Acqua Condominium Aruba

Acqua Condominium Aruba
J.E. Irausquin Blvd # 97-A
Tel: (297)5869696
Website: www.acquaruba.com

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized name with a horizontal line underneath.



Owner's Association of which you will become a member upon closing will be dissolved and a part of the New Division, a new association of owners will be incorporated, of which you will become a member.

Possibility to cancel the Agreement

As already indicated, you have the option to terminate the Agreement. As provided under Article 22 (*Changes*) of the Agreement, any amendments in the Acqua Condominium Aruba Documents should be provided to you as buyer. You will then have thirty (30) days from the date of receipt of this letter, to the extent the amendments "*materially alter or modify the offering of the Acqua Condominiums Aruba*" In a manner adverse to you as buyer, to inform the Developer by written notice that you wish to cancel the Agreement. Even though the Developer is of the opinion that the amendments presented hereby do not negatively affect you, such cancellation will be accepted, and you will then receive a refund of any deposits made (without interest or any other compensation). The Developer will be relieved of all obligations under this Agreement once your deposit is refunded.

We hope to have informed you accordingly. If any questions remain, please do not hesitate to contact our sales office by calling (+297)-7431371. Thank you for your continued support and we look forward to welcoming you in the near future at Radisson Blu Residence Aruba!

The Developer,

Basiruti C.V.

By: Mr. Venancio Gonzalez



ANNEX A



Acqua Condominium Aruba
J.E. Irausquin Blvd # 97-A
Tel: (297)5869696
Website: www.acquaruba.com



Acqua Condominium Aruba
J.E. Irausquin Blvd # 97-A
Tel: (297)5869696
Website: www.acquaruba.com



ACQUA

CONDOMINIUM
ARUBA



Acqua Condominium Aruba
J.E. Irausquin Blvd # 97-A
Tel: (297)5869696
Website: www.acquaruba.com



ACQUA

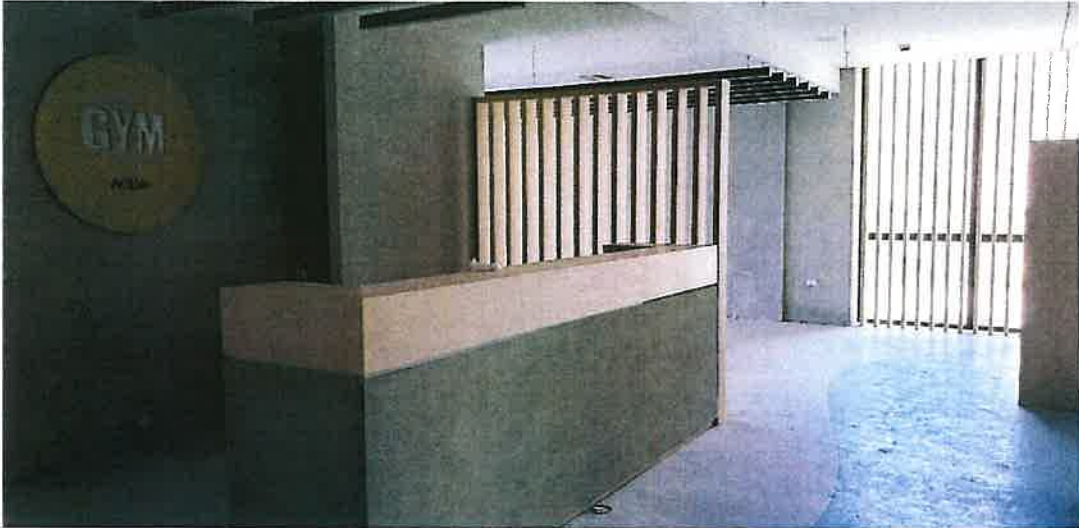
CONDOMINIUM
ARUBA



Acqua Condominium Aruba
J.E. Irausquin Blvd # 97-A
Tel: (297)5869696
Website: www.acquaruba.com



Acqua Condominium Aruba
J.E. Irausquin Blvd # 97-A
Tel: (297)5869696
Website: www.acquaruba.com



Acqua Condominium Aruba
J.E. Irausquin Blvd # 97-A
Tel: (297)5869696
Website: www.acquaruba.com



ANNEX B

Amendments

The legal ownership of two parcels of property land located at J.E. Irausquin Boulevard of 6.021m², registered as Second Division, Section C, number 2542 and of 24.255m², registered as Second Division, Section C, number 2544, on which a condominium complex has been erected ("**Original Parcels**") is part of the community property (*goederengemeenschap*) of Basirut CV (the "**Developer**"). The Developer acquired these two parcels of property land by notarial deed dated December 29th, 2006 before notary Mrs. F.E.E. Ijon Ajong.

The Original Parcels have been divided (*gesplitst*) by notarial deed of August 30, 2010 in 544 apartment rights ("**Original Division**"), on which date the Association of Owners of Acqua Condominiums Aruba has also been incorporated.

The condominium complex that has been erected on the eastern side of the Original Parcels consists of 208 units. The envisaged northern and southern wings of the Acqua project have not (yet) been developed, but a club house with amenities on the western part of the Original Parcels as well as the pool in the center part of the Original Parcels are currently being developed.

The development of the northern and southern wings of the Acqua project will be commenced at a later stage. The development of the eastern wing, the club house and the pool will however continue and are expected to be completed in the near future. To enable the commercial operation of the eastern wing by the Developer it is necessary to create a new division (*splitsing*) of the Original Parcels as well as a new division (*splitsing*) of the east wing building into apartment rights ("**New Division**"). The current association of owners will be dissolved and a new association of owners will be incorporated as part of the New Division, of which you will become a member.

Also, it is the intention of the Developer to separate the ownership of the club house from the other parts of the Original Parcels, and to also separate the part of the parcel that will house the pool.

In order to make these amendments the following draft set-up has been prepared (that is subject to revision and further amendment at the discretion of the Developer):

1. the Original Parcels are split in six (6) new separate parcels, in accordance with the **attached** map that has been prepared by a surveyor;

Acqua Condominium Aruba
J.E. Irausquin Blvd # 97-A
Tel: (297)5869696
Website: www.acquaruba.com



2. Parcel 1 will consist of the club house, Parcel 2 will consist of the east wing with 208 units and sufficient parking lots in which our Unit is located), Parcel 3 will consist of the pool area, on Parcel 4 will house the electricity utilities (*transformator*), Parcel 5 will be for the (future) northern wing and Parcel 6 will be for the (future) southern wing;
3. The following easements (*erfdienstbaarheden*) will be created (and more may need to be added subject to further consultation with the surveyor and the civil law notary):
 - a. a right of way (*recht van overpad*) for Parcel 1, Parcel 5 and Parcel 6 to make use of the private roads on Parcel 2;
 - b. a right of way (*recht van overpad*) for Parcel 1, Parcel 2 and Parcel 6 to make use of the private roads on Parcel 5;
 - c. a right of way (*recht van overpad*) for Parcel 1, Parcel 2 and Parcel 5 to make use of the private roads on Parcel 6;
 - d. for Parcel 2 to allow underground electricity cables between Parcel 4 and Parcel 1, Parcel 3, Parcel 5 and Parcel 6; and
 - e. to allow inspection of construction works, envisaged construction works and/or buildings by and between the new parcels;
 - f. to allow for the installation, upkeep and maintenance of facilities and utilities for the provision of water, electricity and/or other utilities, as well as the installation, upkeep and maintenance of security systems, by and between the new parcels; and
 - g. a right of use (*gebruiksrecht*) for Parcel 1 and Parcel 2 in respect of (the pool on) Parcel 3, in exchange for a periodic fee (*retributie*) to be paid to the Developer (as owner of Parcel 2).
4. As part of the New Division, Parcel 2 will be divided (*gesplitst*) anew in 208 apartment rights, in accordance with the new drawings to be made by the surveyor. Parcel 5 and Parcel 6 will not yet be divided into apartment rights.

