

KORTE GEDINGEN?

Op de ochtend van het grenspomphouderskortgeding had ik een kort geding zitting bij dezelfde rechter. Mijn strategie daar was dezelfde als die van de landsadvocaat in de accijnszaak: de stellingen van de eisers zo veel mogelijk tegenspreken en zo veel mogelijk vraagtekens plaatsen. In mijn zaak werd de uitspraak gedaan op een termijn van een week. En het vonnis viel niet tegen.



Mijn cliënt was al meer dan een jaar met zijn wederpartij in gesprek geweest over de verkoop van een twee verdiepingen tellende kantoorruimte. Hij moest verkopen van de bank, dus een spoedig resultaat was gewenst. Hij had een goede makelaar ingeschakeld; die deed er ook zijn best voor. Eind november was de laatste stand van zaken dat mijn cliënt de verkoop in twee stukken had geknipt: de koper zou een deel (de eerste etage) direct afnemen en op het andere deel kreeg hij een optierecht. Zodra de gemeente toestemming zou hebben gegeven om de bestemming van de begane grond in woonruimte te wijzigen, moest hij beslissen. Mijn cliënt wilde er wel een einddatum verbinden. Zodoende nam de makelaar in de concept-overeenkomst op dat het recht tot medio 2015 zou duren. De koper wilde een ruimere termijn, en antwoordde per e-mail dat hij met de overeenkomst akkoord was, behalve met de tijdsaanduiding 'medio 2015'. Hij wenste dat gewijzigd te zien in 'medio 2016'.

Dat had hij beter niet kunnen doen. Mijn cliënt verloor ieder vertrouwen dat hij er met deze man nog uit zou komen, en liep iemand tegen het lijf die de kantoorruimte direct wilde kopen. Ze waren er snel uit. De prijs werd iets lager dan het bedrag dat hij van de ander zou krijgen, maar dit was boter bij de vis. Binnen een week had mijn cliënt de koopovereenkomst getekend.

Dat hij beter niet kunnen doen. Toen de 'eerste koper' van de verkoop hoorde, dagvaardde hij mijn cliënt in kort geding tot nakoming van de mondeling gesloten koopovereenkomst. Ze waren het toch over alles eens? De termijn van de optie was een ondergeschikt detail (een vondst van de advocaat?).

Mijn cliënt zat in een lastig parket: er waren nu twee partijen die nakoming van de koop eisten.

Tijdens de kort geding zitting heb ik uitgebreid stilgestaan bij het lange onderhandelingsproces en de slag die de koper daarin steeds om de arm had gehouden. Ook heb ik het belang van mijn cliënt bij de einddatum voor het optierecht benadrukt: hij was er steeds duidelijk over geweest dat hij die datum niet naar 2016 wilde verschuiven. En de koper wilde zich niet vastleggen op 2015. Er was dus nooit volledige overeenstemming bereikt.

Ik was opgelucht toen ik in het vonnis las dat de kort geding rechter dat met mij eens was: *"Op grond van het voorgaande is niet voldoende aannemelijk geworden dat de bodemrechter tot het oordeel zal komen dat tussen partijen een perfecte koopovereenkomst tot stand is gekomen."*

Want zo werkt het in een kort geding. Het is een spoedvoorziening die alleen kan worden gegeven als het vonnis in een bodemprocedure niet kan worden afgewacht, en voldoende aannemelijk is dat de rechter in de bodemprocedure tot hetzelfde oordeel komt. Dat laatste geeft te denken voor het vonnis in de accijnszaak: de landsadvocaat heeft zoveel stof opgeworpen dat een voorschot op de (onzekere) schadevergoeding moeilijk toewijsbaar is.

Mijn bewondering voor de rechter van dienst is groot. Hoezo korte gedingen? Na vijf uur lang advocaten te hebben aangehoord, luisterde zij nog steeds aandachtig, en zij bleef alert en beleefd tot na tweeën.

Dirk van den Berg is advocaat bij BarentsKrans N.V. in Den Haag en is ruim tien jaar gespecialiseerd in tankstationzaken. In *Pompshop* gaat hij maandelijks in op een juridisch onderwerp. Reageren? dirk.vandenberg@barentskrans.nl