

Burgerlijke zaken over 2022
Registratienummers: BON202000396 – BON2021H00038
Uitspraak: 16 augustus 2022

Vonnis no.:

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:
Ronald Valerio KOEKS,
wonende in Bonaire,
hierna: Koeks,
in eerste aanleg eiser, thans appellant,
gemachtigde: mr. M. Bijkerk,

tegen

de stichting
FUNDASHON CAS BONAIRIANO (FCB),
gevestigd in Bonaire,
hierna: FCB,
in eerste aanleg gedaagde, thans geïntimeerde,
gemachtigde: mr. A.T.C. Nicolaas.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Bij akte van appel, ter griffie ingekomen op 23 augustus 2021, is Koeks in hoger beroep gekomen van het tussen partijen gewezen en op 26 mei 2021 uitgesproken vonnis van het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba, zittingsplaats Bonaire, (verder: het Gerecht).

1.2 Eveneens op 23 augustus 2021, heeft Koeks een memorie van grieven met producties ingediend. Daarbij heeft hij grieven tegen het bestreden vonnis aangevoerd en toegelicht. Zijn conclusie strekt ertoe dat het Hof het vonnis zal vernietigen en de vordering van Koeks alsnog zal toewijzen, met verhoging van de bedragen zoals in de memorie aangegeven, en daarbij FCB zal veroordelen in de proceskosten in beide instanties.

1.3 Bij memorie van antwoord, op 11 oktober 2021 ingekomen, heeft FCB verweer gevoerd. Haar conclusie strekt ertoe dat het Hof het bestreden vonnis zal bevestigen, met veroordeling - uitvoerbaar bij voorraad - van Koeks in de kosten van het hoger beroep.

1.4 Bij akte van 19 december 2021 heeft Koeks zijn eis gewijzigd zoals in de akte weergegeven. Bij akte van uitlating van 22 februari 2022 heeft FCB laten weten tegen die wijziging geen bezwaar te hebben en geconcludeerd dat het Hof de gewijzigde eis zal afwijzen.

1.5 Op 21 juni 2022 heeft een mondeling pleidooi plaatsgevonden via een videoverbinding tussen de gerechtsgebouwen van Curaçao, waar het Hof zitting had, en Bonaire. In Bonaire waren aanwezig: Koeks met zijn gemachtigde en namens FCB haar directeur A. Capella en de gemachtigde. Beide gemachtigden hebben pleitaantekeningen gebruikt en overgelegd.

1.6 Vonnis is bepaald op vandaag.

2. De beoordeling

2.1 In hoger beroep kan worden uitgegaan van de volgende feiten.

2.1.1 FCB is een sociale woningstichting; zij beheert – verhuurt en verkoopt – sociale (huur)huizen in Bonaire.

2.1.2 Koeks huurt sinds 23 november 1984 van FCB het huis Cocorobí 11 in Rincon. De huurprijs bedroeg destijds NAf 135,- per maand en is sindsdien gestegen tot US\$ 200,- per maand in 2020. Koeks bewoonde het huis met zijn gezin en nu nog met zijn echtgenote.

2.1.3 De huizen in de wijk Cocoribí in Rincon, waarvan Koeks er een huurt, zijn rond 1973 opgeleverd. Zij zijn indertijd gefinancierd met ontwikkelingsgelden, gefourneerd vanuit Nederland en afkomstig van de (toenmalige) E.E.G.

2.1.4 In de loop der jaren – vanaf ongeveer 1991– heeft FCB bijna alle huizen in de wijk Cocorobí verkocht aan de zittende huurders. Onder hen zijn de huurders van de nummers 1 en 22 die (volgens hun schriftelijke verklaring) rond 1996 een koopprijs van NAf 12.500,- voor hun huurhuis hebben betaald.

2.1.5 Bij brief van 24 oktober 2011 heeft FCB Koeks als huurder aangeboden het door hem gehuurde huis tegen een (bij getoonde interesse) nog te taxeren prijs te kopen. FCB schreef daarbij: *“Tene kuenta ku e preisnan di benta stipulá den pasado no ta na vigor mas”*. Koeks is niet op dit aanbod ingegaan.

2.1.6 Bij brief van 10 september 2013 heeft FCB nogmaals Koeks in de gelegenheid gesteld het huis te kopen, nu voor een koopprijs van US\$ 41.500,-. De brief vermeldt dat het aanbod drie maanden geldig is. Nadien, bij brief van 6 februari 2014, heeft FCB deze termijn met nog eens drie maanden verlengd. Ook van deze gelegenheid heeft Koeks geen gebruik gemaakt.

2.1.7 In juni 2019 heeft FCB kenbaar gemaakt over te willen gaan tot renovatie /groot onderhoud van een aantal huizen, waaronder dat van Koeks. Koeks heeft geweigerd zijn huis voor het uitvoeren van deze werkzaamheden tijdelijk te ontruimen omdat hij vreesde voor een huurverhoging. Na een afwijzend vonnis in kort geding van 11 december 2019, heeft het Gerecht in een tweede kort geding tussen FCB en Koeks bij vonnis van 26 augustus 2020 de tijdelijke ontruiming van het gehuurde bevolen. Dat vonnis is op 6 april 2021 in hoger beroep bevestigd.

In deze procedure is onder meer (voorlopig) geoordeeld dat de door FCB uit te voeren werkzaamheden, met uitzondering van de voorgenomen betegeling van de vloer, groot onderhoud betroffen.

2.1.8 Bij brief van 30 juli 2019 heeft Koeks aan FCB geschreven dat hij en zijn vrouw, samen met hun kinderen, willen proberen het huis alsnog te kopen. FCB heeft dat geweigerd.

2.2 Koeks is vervolgens deze procedure begonnen. In eerste aanleg heeft hij, naar de kern genomen, gevorderd dat het Gerecht FCB, uitvoerbaar bij voorraad en op straffe van verbeurte van een dwangsom zal veroordelen het huis binnen zestig dagen na het vonnis aan Koeks te verkopen en over te dragen, primair voor de "preferentiële prijs" van US\$ 7.143,- en subsidiair voor de "marktwaardeprijs" van US\$ 41.500,-.

2.3 Bij het bestreden vonnis heeft het Gerecht, na Koeks te hebben toegestaan kosteloos te procederen, de vorderingen afgewezen, met veroordeling van Koeks in de proceskosten. Samengevat overwoog het Gerecht daartoe dat tussen FCB en Koeks geen verbintenis is ontstaan op grond waarvan FCB het huis aan Koeks dient te verkopen - Koeks heeft daarvoor te weinig gesteld - en dat FCB ook niet onrechtmatig heeft gehandeld jegens Koeks: het stond FCB vrij om - zoals zij op enig moment heeft gedaan - af te stappen van haar beleid de huizen te verkopen aan de zittende huurders en op die grond (de beleidswijziging) niet langer bereid te zijn het huis aan Koeks te verkopen.

2.4 Het hoger beroep van Koeks strekt tot toewijzing van zijn in appel nader gewijzigde eis die, kort samengevat, in aanvulling op de eerdere eis de door Koeks te betalen "preferentiële prijs" plaatst binnen een bandbreedte van US\$ 7.143,- (NAf 12.500,-) tot US\$ 10.587,- (NAf 19.000,-), te vermeerderen met, primair een door een deskundige vast te stellen vergoeding, voor de door FCB aangebrachte betegeling (zie 2.1.7) en subsidiair een bedrag van US\$ 24.247,- als vergoeding voor de door FCB gemaakte onderhoudskosten. Meer subsidiair stelt Koeks de koopprijs op US\$ 41.500,- (de marktwaarde uit 2013), althans de huidige nog te taxeren marktwaarde, plus een vergoeding voor de betegeling, te bepalen door een deskundige.

2.5 Ook in appel moet de conclusie zijn dat geen van de gestelde grondslagen toereikend is om enig deel van het gevorderde toe te wijzen. Daartoe wordt het volgende overwogen.

2.6 Naar de keuze van de wetgever is onder huidig recht ieder aanbod herroepelijk, tenzij het een termijn voor de aanvaarding inhoudt of de onherroepelijkheid ervan op andere wijze uit het aanbod volgt (artikel 6:219 lid 1 BW). Een contractueel beding waarbij één partij zich verbindt om, indien de wederpartij dat wenst, met haar een bepaalde overeenkomst te sluiten, (het optiebeding), geldt als een onherroepelijk aanbod (artikel 6:219 lid 3 BW). Daarnaast bepaalt artikel 6:221 lid 1 BW dat een schriftelijk aanbod vervalt wanneer het niet binnen een redelijke termijn wordt aanvaard.

2.7 De huurovereenkomst van partijen bevat geen koopoptie de zin van artikel 6:219 lid 3 BW en uit de stellingen van Koeks is ook niet af te leiden dat een dergelijk beding later nog, aanvullend, tussen partijen is overeengekomen. Het aanbod dat

FCB in 1987 per brief en met een publicatie in Infocas heeft gedaan zou kunnen worden gezien als een eerste stap naar zo'n beding, maar vereist is dan nog dat Koeks de hem aangeboden koopoptie ook tijdig heeft aanvaard, bijvoorbeeld door kenbaar te maken dat hij op enig moment, als zijn budget het toeliet, gebruik wilde maken van de mogelijkheid om het door hem gehuurde huis te kopen. Koeks heeft niet gesteld, en in elk geval ook niet bewezen, dat hij dat heeft gedaan vóórdat hij de brief van 24 oktober 2011 kreeg waarbij FCB hem het aanbod deed om het door hem gehuurde huis te kopen tegen een nog te taxeren prijs (zie hierboven: rov. 2.1.5).

2.8 Met die brief heeft FCB haar eerdere aanbod om een koopoptie te verlenen of een koopovereenkomst aan te gaan ingetrokken of herroepen en vervangen door een nieuw aanbod. Daarmee gaf FCB tevens te kennen, dat erkent inmiddels ook Koeks, dat zij haar tot dan toe gehanteerde (prijs)beleid inzake de verkoop van de huizen aan zittende huurders had verlaten.

2.9 Deze herroeping of intrekking was geldig. Uit het weinige wat Koeks heeft gesteld over de inhoud van de in 1987 gestuurde brief, kan niet worden afgeleid dat FCB een onherroepelijk aanbod heeft gedaan dat haar zou verplichten om op ieder door de huurder gewenst moment tot in de verre toekomst te verkopen tegen een gereduceerde "preferentiële" prijs. Aannemelijk is wel dat het door FCB gedane aanbod een open einde had en lang heeft gegolden, maar dat het zo is gebracht dat het nooit zou kunnen worden herzien, is niet gebleken. Wat Koeks heeft gesteld over de wijze waarop de huizen zijn gefinancierd, de daarbij met Nederland gemaakte afspraken en de afschrijvingstermijn van de bouwkosten kan, zo dit al bij de huurders bekend is geweest, een dergelijke gerechtvaardigde verwachting niet hebben opgewekt. Dat FCB zich op deze wijze voor altijd heeft willen vastleggen volgt ook niet uit de schriftelijke verklaring van de oud-directeur van FCB, H.I. Piar (hierna: Piar), en het is ook niet meteen aannemelijk. Een reden voor het vanaf 1991 gehanteerde verkoopbeleid was volgens Piar (en Koeks) immers dat de huizen na 20 á 25 jaar toe waren aan kostbaar onderhoud. De situatie vóór het maken van deze kosten is budgettair een andere dan erna: dat de huizen FCB niets hadden gekost en FCB al die tijd huur had ontvangen maakt dat niet anders. Het te financieren takenpakket van FCB is, en was ook toen al breder dan alleen de huizen in Cocoribí. Het is dan ook aannemelijk dat FCB met de verkoop mede beoogde deze kosten voor te zijn en voorts dat zij na het maken ervan niet langer verplicht wilde zijn om tegen dezelfde lage prijs te verkopen. De huurders van wie een schriftelijke verklaring is overgelegd hebben ook allebei rond 1996, dus ruim 20 jaar na oplevering, gekocht. Het is bovendien ook niet gebleken dat Koeks in 2011, in reactie op het hem gedane nieuwe aanbod, aan FCB heeft laten weten dat hij meende dat hij nog steeds tegen de eerdere voorwaarden zou moeten kunnen kopen.

2.10 Over de preferentiële prijs merkt Piar overigens op dat deze indertijd (vanaf 1991) werd vastgesteld op basis van een taxatie, met een korting voor het aantal huurjaren, zodat ook niet erg voor de hand ligt dat deze prijs werd gefixeerd en voor altijd, ook in 2022 nog, vastligt op NAF 19.000,- zoals Koeks verdedigt.

2.11 In 2013 heeft FCB een nieuw aanbod gedaan, waarbij zij een concrete marktwaarde als vraagprijs heeft genoemd. Koeks heeft, zo stelt hij, toen wel geprobeerd te kopen, en dat ook aan FCB kenbaar gemaakt, maar hij kon de vraagprijs uiteindelijk niet betalen. Koeks stelt daarbij niet dat hij toen wel heeft

geprotesteerd tegen de vraagprijs. Dit aanbod is na het verstrijken van de verlengde termijn vervallen.

2.12 Inmiddels heeft FCB aanzienlijke kosten gemaakt voor groot onderhoud. Daartoe was zij contractueel ook gehouden, maar dat neemt niet weg dat zij deze omstandigheid, naast het gewijzigde beleid en de daarop gebaseerde berichtgeving, mag gebruiken als argument om nu niet (meer) te willen verkopen tegen een gereduceerde (preferentiële) prijs. Koeks heeft, zo kan worden aangenomen, gedurende vele jaren de gelegenheid gehad om als (opvolgend) huurder te kopen. Dat heeft hij niet gedaan. Ook als de reden hiervoor is geweest dat Koeks de (preferentiële) prijs niet kon opbrengen, gaan de verplichtingen van FCB als sociale instelling niet zo ver dat zij uit hoofde van de redelijkheid en billijkheid is gehouden Koeks vele jaren later, op het moment dat hij daar wél klaar voor is, alsnog de kans te geven het huis tegen een gereduceerde prijs te kopen. De weigering om dat te doen is evenmin onrechtmatig, ook niet in het licht van het gegeven dat in de loop der jaren 23 van de 25 huizen in de wijk zijn verkocht. Daarbij wordt nog opgemerkt dat Koeks niet heeft gesteld dat FCB recent nog huizen tegen de oude voorwaarden heeft verkocht. Er is dan ook geen reden om FCB alle verkoopgegevens te laten overleggen, zoals Koeks heeft gevraagd.

2.13 Iets anders ligt het bij het standpunt van FCB dat zij in het geheel niet meer aan Koeks wenst te verkopen, ook niet tegen de getaxeerde marktwaarde met compensatie van de door FCB aangebrachte verbeteringen. Dit roept de vraag op wat het bezwaar kan zijn. Erg scheutig in haar toelichting is FCB niet geweest, maar haar argument hier is dat zij (ook in Cocorobi) betaalbare huurhuizen wil kunnen blijven aanbieden. Dat argument is niet op voorhand te diskwalificeren als niet valide. Het is ook niet vanzelfsprekend dat de marktwaarde toereikend is om een nieuw huurhuis te bouwen ter vervanging van het verkochte. Het indringend appel van Koeks ten spijt, gaat het hier om een beleidsbeslissing van FCB die de rechter maar beperkt kan toetsen. Het bezit van een eigen huis is geen recht, maar een door de politiek te waarderen desideratum. Relevante regelgeving op dit punt is niet aangehaald en is het Hof ook ambtshalve niet bekend. Het is dan aan FCB - een private instantie - om te bepalen in welke verhouding zij in huur- en in koophuizen wil investeren en welk verkoopbeleid zij wil voeren. Inhoudelijk heeft de burgerlijke rechter daarover niets te zeggen. Dat bij Koeks een zodanige verwachting is gewekt dat hij ook na het vervallen van het aanbod en het renoveren van het huis nog zou kunnen kopen, dat FCB deze niet mag negeren, is onvoldoende gebleken en van het maken van een ongeoorloofd onderscheid is evenmin sprake. Het is zuur voor Kroes dat hij, anders dan bijna al zijn buurtgenoten die eerder hebben gekocht geen eigenaar van zijn huis is geworden, en dat hij het niet in de familie kan houden, maar het woonbelang van Koeks en zijn vrouw staat niet op het spel. Het is geen punt van discussie dat zij het huis tegen een aanvaardbare prijs kunnen blijven huren. Onrechtmatig handelen kan dan alles bijeen niet worden aangenomen.

2.14 Omdat Koeks geen bewijs heeft aangeboden van voldoende gemotiveerde stellingen die - indien bewezen - tot een ander oordeel zouden kunnen leiden, wordt aan zijn bewijsaanbiedingen voorbij gegaan.

2.15 Het bestreden vonnis zal worden bevestigd met afwijzing van het meer of anders gevorderde en met veroordeling van Koeks in de kosten van het hoger beroep. Die kosten zullen worden begroot op US\$ 3.3351,- (drie punten x tarief 5)

voor salaris van de gemachtigde. Het overgelegde bewijs van onvermogen volstaat om Koeks ook in hoger beroep toe te laten om kosteloos te procederen.

BESLISSING

Het Hof:

verleent Koeks admmissie om in hoger beroep kosteloos te procederen;

bevestigt het vonnis waarvan beroep;

veroordeelt Koeks in de kosten van het hoger beroep aan de zijde van FCB begroot op US\$ 3.351,-voor salaris van de gemachtigde;

verklaart deze kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mrs. F.W.J. Meijer, E.A. Saleh en Th.G. Lautenbach, 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 Curaçao uitgesproken op 16 augustus 2022 in tegenwoordigheid van de griffier.

R. Janse