

Kantongerecht in het Eerste Kanton A.R. no. 16-2568

F. heeft zich gecommiteerd tot verkoop en (zakenrechtelijke) levering van het recht van grondhuur aan de Stichting. Nu zulks niet door F. is nagekomen, is in casu sprake van wanprestatie, hetgeen ontbinding van de overeenkomst niet in de weg staat en evenmin de terugbetaling van de door F. ontvangen koopsom terzake. Deelnemers aan het rechtsverkeer moeten erop bedacht zijn dat de regulier in de praktijk gebezigde constructie waarbij het recht van grondhuur wordt overgedragen aan een stichting, een zakenrechtelijke rechtshandeling is, die in het geheel los staat van civielrechtelijke rechtshandelingen waarbij personen in het bestuur van de rechtspersoon worden benoemd c.q. ontslagen. Een stichting is een separate drager van rechten en plichten en neemt aldus deel aan het rechtsverkeer. Verkoop en overdracht van het recht van grondhuur aan een stichting impliceert dat het eigendomsrecht terzake aan die rechtspersoon toekomt en niet aan individuele natuurlijke personen die deelnemen in het bestuur c.q. in organen van die rechtspersoon.

Het Kantongerecht in het Eerste Kanton

A.R. no. 16-2568
13 oktober 2020

Vonnis in de zaak van:

S. p., i.
p. b., b. c.,

p. b., i. a.,
allen wonende te Paramaribo,
eisers in conventie, gedaagden in reconventie, gezamenlijk te noemen: "S.P. c.s." en afzonderlijk respectievelijk: "S. P", "B." en "I.",
gemachtigde: mr. S.R. Heijmans, advocaat,

tegen

F. D. S., C.,
wonende te Paramaribo,
gedaagde in conventie, eiser in reconventie, verder te noemen: "FdS",
gemachtigde: mr. K. Bhoendie, advocaat.

Dit vonnis borduurt voort op het tussen partijen gewezen tussenvonnissen d.d. 10 juli 2018.

Het verdere verloop van de procedure

1.1 Dit blijkt uit de volgende processtukken en -handelingen:

- het vonnis van 10 juli 2018 in het incident tot vrijwaring en in de hoofdzaak, met de daarin vermelde proceshandelingen en -stukken;
- de conclusie van repliek in conventie en van antwoord in reconventie en uitlating producties, met producties;
- de conclusie van dupliek in conventie, repliek in reconventie en uitlating productie;
- de conclusie van dupliek in reconventie.

1.2 De uitspraak van het vonnis is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1 Bij beschikking van 17 september 1998 No. D 2814, ten kantore van de Bewaarder van het het Management Instituut GLIS overgeschreven op 16 december 1998, is aan Sudeshkumar Ramsoek (hierna Ramsoek) in grondhuur ter bebouwing en bewoning – voor de duur van veertig jaren – afgestaan het perceelland groot 772,06 m², gelegen in het district Paramaribo ten zuiden van de Boomskreek, ten westen van de Verlengde Gongrijpstraat, deel uitmakende van het perceelland, bekend als Nieuwe Wijk La. B. nummer 350, zijnde een gedeelte van de voormalige plantage Wolfenbuttelt, (...) thans bekend als Nieuwe Wijk La B nummer 426 (hierna: het perceel).

2.2 Bij akte van 2 maart 2011, verleden ten overstaan van notaris mr. Jimmy Gerald Kemp (hierna notaris Kemp), is ‘Stichting Colour Your Mind’ (hierna te noemen de Stichting) opgericht. In deze akte is FdS tot enig bestuurslid van de Stichting benoemd.

2.3 Bij akte van 2 maart 2011, eveneens verleden ten overstaan van notaris Kemp, hebben, voor zover van belang, Ramsoek en zijn echtgenote volmacht aan de Stichting gegeven om al hetgeen te doen waartoe zij bevoegd en gerechtigd zouden zijn betreffende het perceel. Ook staat in deze akte vermeld dat Ramsoek en zijn echtgenote het perceel aan de Stichting hebben verkocht.

2.4 S.P. c.s. sluiten op 18 februari 2015 met FdS een koopovereenkomst met betrekking tot het perceel. Daarbij zijn zij, voor zover van belang, overeengekomen dat B. en I. na volledige betaling van de koopprijs van USD 30.000,= in de plaats van FdS bestuursleden van de Stichting zullen worden en aldus de eigendom van het perceel zullen verkrijgen. Op 18 februari 2015 betaalt S.P.,

USD 15.000,= aan FdS, toen voorzitter van de Stichting.

2.5 Bij beschikking van 5 juni 2015 G. no. 201, aan Ramsoek betekend op 19 augustus 2015, deelt het Ministerie van Ruimtelijke Ordening Grond en Bosbeheer (hierna ROGB) Ramsoek mede, het voornemen te hebben tot vervallenverklaring van het recht van grondhuur op het perceel, indien binnen vier weken niet aan de gestelde voorwaarden, althans aan de bouwplicht, wordt voldaan.

2.6 Bij beschikking d.d. 4 januari 2016 van ROGB wordt het recht van grondhuur op het perceel vervallen verklaard, omdat Ramsoek in gebreke is gebleven binnen de gestelde termijn van vier weken aan zijn bouwplicht te voldoen.

2.7 Op 8 april 2016 heeft S.P. een tweede betaling ad USD 15.000,= aan FdS gedaan.

2.8 In de notulen van 8 april 2016 van het bestuur van de Stichting staat, voor zover van belang, vermeld dat:

- a de Stichting op 8 april 2016 een bestuursvergadering heeft gehouden;
- b FdS op deze vergadering uit het bestuur van de Stichting is getreden; en
- c het bestuur van de Stichting voortaan zal bestaan uit B. en I., respectievelijk in de hoedanigheid van secretaris en voorzitter.

2.9 Bij exploitatie van 31 mei 2016, genummerd respectievelijk 135-16 en 136-16, van deurwaarder Stephen Soerdjpersad Saheblal, hebben S.P. c.s., na bij beschikking van 26 mei 2016 daartoe verkregen verlof van de Kantongerechter in het Eerste Kanton, op het aan FdS toebehorende onroerend goed, gelegen te Paramaribo aan de George Eelstraat en de zich daar bevindende

roerende goederen, conservatoir beslag doen leggen.

3. De vordering, de grondslag daarvan en het verweer

In conventie

3.1 S.P. c.s., vorderen – zakelijk weergegeven – bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

Primair:

- a de vanwaardeverklaring van de onder 2.9 genoemde beslagen;
- b de ontbinding uit te spreken van de koopovereenkomst met betrekking tot het perceel;
- c de veroordeling van FdS tot terugbetaling van USD 30.000,=;
- d de veroordeling van FdS tot betaling van USD 4.500,=, de geleden schade wegens gemaakte kosten voor rechtsbijstand;
- e de veroordeling van FdS tot betaling van SRD 1.392,=, de geleden schade wegens gemaakte deурwaarderskosten;
- f de veroordeling van FdS tot betaling van de proceskosten.

Subsidiar:

- a de vanwaardeverklaring van de onder 2.9 genoemde beslagen;
- b de veroordeling van FdS tot terugbetaling van USD 30.000,=;
- c de veroordeling van FdS tot betaling van USD 4.500,=, de geleden schade wegens gemaakte kosten voor rechtsbijstand;
- d de veroordeling van FdS tot betaling van SRD 1.392,=, de geleden schade wegens gemaakte deурwaarderskosten;
- e de veroordeling van FdS tot betaling van de proceskosten.

3.2 S.P. c.s. leggen aan hun vordering het volgende ten grondslag. Hoewel zij

de koopprijs voor het perceel volledig hebben betaald en de toetreding van B. en I. tot het bestuur van de Stichting op 8 april 2016 een feit was, kon de "levering" van het onroerend goed aan hen vanwege de vervallenverklaring van het recht van grondhuur niet plaatsvinden. Door deze wanprestatie zijdens FdS, worden zij benadeeld. Zij wensen daarom ontbinding van de met FdS gesloten koopovereenkomst en terugbetaling van de koopprijs van USD 30.000,=. Dit hebben zij van FdS geëist; die weigert echter hieraan gevolg te geven.

3.3 FdS heeft verweer gevoerd. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang nader ingegaan.

In reconventie

3.4 FdS vordert – zakelijk weergegeven – bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- a de opheffing en – voor zover relevant – doorhaling te gelasten van de onder 2.9 genoemde beslagen;
- b de veroordeling van S.P. c.s. tot betaling aan hem van SRD 5.000,=;
- c de veroordeling van S.P. c.s. tot betaling van de proceskosten.

3.5 FdS legt aan zijn vordering het volgende ten grondslag. De onder 2.9 gelegde beslagen zijn onrechtmatig c.q. vexatoir, aangezien S.P. c.s. niets van FdS hebben te vorderen. FdS was genoodzaakt buitengerechtelijke kosten van SRD 5.000,= te maken. S.P. c.s. zijn hiervoor aansprakelijk.

3.6 S.P. hebben verweer gevoerd. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang nader ingegaan.

4. De beoordeling in conventie en reconventie

4.1 In deze zaak is de vraag aan de orde of FdS jegens S.P. c.s. wanprestatie heeft gepleegd aangezien de levering

van het recht van grondhuur terzake het onder 2.1. omschreven stuk perceelland aan de Stichting niet conform de gemaakte afspraken heeft plaatsgevonden. De levering van het recht van grondhuur aan de Stichting is niet meer mogelijk aangezien dit recht, toekomende aan Ramsoek, inmiddels door ROGB vervallen is verklaard. Mede van belang voor de beoordeling is of FdS als enige bestuurder van de Stichting voor de verplichtingen ten aanzien van de levering van het perceel verantwoordelijk was. Het recht van grondhuur op het perceel is door FdS aan S.P. c.s. verkocht met de stipulatie dat de levering ten name van de Stichting diende plaats te vinden. Na betaling van de volledige koopsom zou de onder 2.8 sub b en c gestelde verbintenisrechtelijke rechtshandelingen worden verricht, die niet ongebruikelijk zijn binnen het verenigingsrecht.

4.2 De Stichting met als enige bestuurder FdS heeft op 02 maart 2011 een volmacht ontvangen waarbij Ramsoek en echtgenote last en volmacht geven "...om al datgene te doen en te verrichten waartoe zij comparanten krachtens de hiervoren aangehaalde akte van lastgeving bevoegd en gerechtigd zouden zijn, welke akte van lastgeving geacht wordt van woord tot woord in deze zijn opgenomen en zulks op dezelfde voet en dezelfde wijze alsware de gesubstitueerde bij vermelde akte van lastgeving benoemd en aangesteld.

Deze volmacht heeft slechts betrekking op het hierna te melden onroerend goed, welke door de lastgevers aan de lasthebber is verkocht, te weten...". Hierna volgt een omschrijving van het perceel. FdS, heeft in zijn hoedanigheid van enige bestuurder van de Stichting nagelaten om krachtens de gegeven volmacht datgene te doen opdat het recht

van grondhuur terzake het perceel aan de Stichting werd geleverd.

4.3 Formeel was FdS, als enige bestuurder van de Stichting, tot de bestuurs-overdracht op 8 april 2016, verantwoordelijk voor de verplichtingen ten aanzien van het perceel. Hij heeft onder meer aangevoerd dat het perceel reeds sinds februari 2015 feitelijk aan S.P. c.s. beschikbaar was gesteld en dus geleverd. Hetgeen ten enenmale niet juist is aangezien het "beschikbaar stellen" geen zakenrechtelijke levering behelst. Voormelde zakenrechtelijke levering wordt overigens in het midden gelaten nu de levering aan de Stichting, conform de gegeven volmacht d.d. 02 maart 2011, nog niet door FdS had plaatsgevonden.

4.4 FdS stelt voorts dat het niet vervullen van de bouwplicht, voor rekening en verantwoording komt van S.P. c.s. aangezien laatstgenoemden hebben nagelaten aldus te handelen toen het perceelland te hunner beschikking werd gesteld. S.P. c.s. waren ervan op de hoogte dat het een grondhuurperceel betreft waarvoor bepaalde verplichtingen, zoals de bouwplicht, gelden. S.P. c.s. hebben hertegenover aangevoerd dat van feitelijke beschikbaarstelling vóór de bestuursoverdracht op 8 april 2016 nimmer sprake is geweest. Pas na betaling van de koopprijs van USD 30.000,= werden zij in de gelegenheid gesteld het perceel te betreden, althans beheersdaden te verrichten. FdS heeft zijn standpunt tegenover deze gemotiveerde betwisting door S.P. c.s. niet nader onderbouwd. Het verweer van FdS zal dan ook worden gepasseerd.

4.5 FdS heeft eveneens aangevoerd dat hij op op 8 april 2016 niet van de onder 2.6 genoemde vervallenverklaring op de hoogte was. Daartegenover hebben

S.P. c.s. aangevoerd dat FdS nimmer een melding c.q. een inschrijving in de registers van het MI Gliskantoor van de aankoop van het grondhuurperceel van Ramsoek heeft gedaan, hoewel hij daartoe als voorzitter van de Stichting bevoegd was. Tevens was FdS gehouden de vereiste bouwplicht na te komen. Volgens S.P. c.s. heeft FdS voorafgaand aan de vervallenverklaring nimmer melding gedaan of toestemming gevraagd aan ROGB ingevolge artikel 28 van de Wet Uitgifte Domeingrond. FdS heeft ook dit alles niet (gemotiveerd) weersproken. Het lag, naar het oordeel van de kantonrechter, op de weg van FdS om zich als – enig – bestuurder van de Stichting, van de rechten en verplichtingen met betrekking tot het perceel te vergewissen. Immers, FdS heeft zich jegens S.P. c.s. gecommitteerd tot verkoop en levering van het recht van grondhuur aan de Stichting. FdS heeft voorts niet onderbouwd waarom S.P. c.s. zouden moeten opdraaien voor de gevolgen van de vervallenverklaring van het recht van grondhuur, respectievelijk het voorkomen daarvan.

4.6. De kantonrechter merkt ten overvloede het volgende op. Deelnemers aan het rechtsverkeer moeten erop bedacht zijn dat de regulier in de praktijk gebezigde constructie waarbij het recht van grondhuur wordt overgedragen aan een stichting, een zakenrechtelijke rechtshandeling is, die in het geheel los staat van civielrechtelijke rechtshandelingen waarbij personen in het bestuur van de rechtspersoon worden benoemd c.q. ontslagen.

Een stichting is een separate drager van rechten en plichten en neemt aldus deel aan het rechtsverkeer. Verkoop en overdracht van het recht van grondhuur aan een stichting impliceert dat het eigendomsrecht terzake aan die rechtsper-

soon toekomt en niet aan individuele natuurlijke personen die deelnemen in het bestuur c.q. in organen van die rechtspersoon.

4.7 Gelet op de tussen partijen gesloten koopovereenkomst en de betaling van de koopprijs door S.P. c.s. was FdS gehouden ervoor te zorgen dat de Stichting op 8 april 2016 beschikte over de eigendom van het recht van grondhuur op het litigieus stuk perceelland. Nu FdS hiertoe in gebreke is gebleven, zal de primaire vordering van S.P. c.s. tot ontbinding van de koopovereenkomst worden toegewezen en dient FdS de koopsom van USD 30.000,= aan hen terug te betalen. Dit bedrag zal worden vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag van de indiening van de vordering in conventie, namelijk 7 juni 2016, tot aan de dag van de gehele voldoening.

4.8 De onder 2.9 genoemde beslagen zullen van waarde worden verklaard, nu ten aanzien daarvan de vereiste wettelijke termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen. Voorts zal, in overeenstemming daarmee, de in reconventie gevorderde opheffing van de beslagen worden afgewezen, evenals de in reconventie gevorderde betaling van buitengerechtelijke kosten.

4.9 De onder 3.1 primair sub d en e in conventie gevorderde bedragen zullen niet worden toegewezen, omdat daarvoor een wettelijke grondslag ontbreekt en gesteld noch gebleken is dat partijen deze zijn overeengekomen.

4.10 FdS zal, als de voor het grootste deel in het ongelijk gestelde partij, in de proceskosten worden veroordeeld zowel in conventie als reconventie, zoals hierna in de beslissing bepaald.

5. Beslissing

De kantonrechter:

In conventie

5.1 ontbindt de tussen partijen op 18 februari 2015 gesloten koopovereenkomst met betrekking tot het recht van grondhuur ter bebouwing en bewoning – voor de duur van veertig jaren – op het perceelland groot 772,06 m², gelegen in het district Paramaribo ten zuiden van de Boomskreek, ten westen van de Verlengde Gongrijpstraat, deel uitmakende van het perceelland, bekend als Nieuwe Wijk La. B. nummer 350, zijnde een gedeelte van de voormalige plantage Wolfenbutteltel, (...) thans bekend als Nieuwe Wijk La B nummer 426;

5.2 veroordeelt FdS om aan S.P. c.s. te betalen USD 30.000,= (dertigduizend Noord-Amerikaanse Dollar), te vermeerderen met de wettelijke rente van 6% per jaar vanaf 7 juni 2016 tot de dag van de algehele voldoening;

5.3 verklaart van waarde de bij exploiten No. 135-16 en 136-16 d.d. 31 mei 2016 van S.S. Saheblal, deurwaarder bij het Hof van Justitie, ten laste van FdS gelegde conservatoire beslagen op het perceelland, met al hetgeen daarop staat, groot driehonderd vijfenzeventig vierkante meter, gelegen te Paramaribo, aan de Opelstraat, thans geheten George Eelstraat, aangeduid op de kaart van de landmeter R. Liew Kie Song de dato twee oktober negentienhonderd een en zeventig met de letters A B C D en met het nummer 1605, deel uitmakende van de plantage Tourtonne, en op de zich aldaar bevindende roerende goederen;

5.4 verklaart hetgeen is beslist onder 5.2 en 5.3. uitvoerbaar bij voorraad;

5.5 wijst het meer of anders gevorderde af;

In reconventie

5.6 wijst de vorderingen af;

In conventie en in reconventie

5.7 veroordeelt FdS in de proceskosten aan de zijde van S.P. c.s., tot aan deze uitspraak begroot op SRD 1.681,= (een duizend zeshonderd eenentachtig Surinaamse dollar).

Dit vonnis is gewezen door mr. E.P. Rudge LL.M. en uitgesproken ter openbare terechtzitting te Paramaribo van 13 oktober 2020 door mr. R.M. Praag, Kantonrechters in het Eerste Kanton, in aanwezigheid van de griffier.