

vonnis

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURAÇAO

Zaaknummer: CUR202103035

Vonnis van 27 maart 2023

inzake

VBC BEHEERSMAATSCHAPPIJ B.V.,
te Curaçao,
eiseres,
gemachtigden: mrs. B.M. Nagelmakers en D.I. Doornbos,

tegen

HET LAND CURAÇAO,
te Curaçao,
gedaagde,
gemachtigde: mr. M.R. Hammoud.

1. Het procesverloop

1.1. Het procesverloop blijkt uit:

- het verzoekschrift van VBC van 14 oktober 2021;
- de conclusie van antwoord;
- de conclusie van repliek houdende wijziging van eis;
- de conclusie van dupliek;
- de akte uitlating producties van VBC.

1.2. Vonnis is nader bepaald op vandaag.

2. De feiten

2.1. VBC exploiteert (onder meer) het pand aan de Telamonstraat 43 in Curacao. Deze exploitatie gebeurt door kamersgewijze verhuur aan studenten en stagiairs. Het pand heeft ruim veertig kamers met een kale huurprijs van gemiddeld ongeveer NAF 800 per maand.

2.2. Mede naar aanleiding van klachten van omwonenden, hebben in 2010, 2017, 2018, 2019 en 2020 inspecties van het pand en/of de bedrijfsvoering plaatsgevonden door brandweer, politie en door een multidisciplinair team van verschillende overheidsdiensten (hierna: het MDT).

2.3. Bij een bezoek aan het pand op 10 februari 2020 heeft het MDT mondeling aangekondigd dat het pand zal worden ontruimd. Vervolgens heeft het MDT op 14 en 19 februari 2020 de aanwezige bewoners op straat gezet. Door het MDT werd een sticker op het pand aangebracht met de tekst: *'Dit bedrijf is tijdelijk gesloten in verband met het niet naleven van de wet'*.

2.4. In de media is ruimschoots aandacht besteed aan de ontruiming, met krantenkoppen als *"Verblijf van stagiaires gesloten"* (Antilliaans Dagblad), *"Omvangrijke MEO-inspectie in Telamonstraat, Studentenhuis moet binnen 5 dagen worden ontruimd"* en *"Eigenaar studentenhuis negeert bevel, politie ontruimt"* en *"Minister trekt van leer tegen studentenhuseigenaar over wijze van zakendoen, 'Ik zie dit soort zakenlieden liever gaan dan komen"* (Amigoe), *"46 Apartamentu ilegal 10 aña sin pèrmit di konstrukshon"* (Vigilante), en *"Studentenhuisen aan de Telamonstraat niet veilig genoeg"* (ParadiseFM/Knipselkrant).

2.5. Nadat door VBC een kort geding was aangekondigd en tussen VBC en het Land afspraken zijn gemaakt, is de door MDT aangebrachte sticker op 9 maart 2020 verwijderd.

3. Het geschil

3.1. Volgens VBC waren de sluiting en ontruiming van het pand in februari 2020 jegens haar en jegens haar huurders onrechtmatig. VBC stelt hierdoor en door de negatieve publiciteit schade te hebben geleden, onder meer door een teruggang in haar huurinkomsten. Haar huurders zijn door het Land gestoord in hun woongenot.

3.2. VBC vordert veroordeling van het Land tot betaling van NAf 104.140,18 wegens gederfde huurinkomsten, NAf 36.128,23 wegens gemaakte kosten van rechtsbijstand en NAf 100.000 ter vergoeding van immateriële schade. Voorts vordert VBC dat het Land een rectificatiebericht doet uitgaan waarin het Land bericht dat de ontruiming door de rechter onrechtmatig zijn geoordeeld, evenals de berichtgeving daarover door de Minister van Economische Ontwikkeling en ambtenaren van dat ministerie. Ten slotte vordert VBC betaling van NAf 8.012,55 wegens door haar huurders gederfd woongenot. Zij verwijst hierbij naar door haar overgelegde aktes van cessie waarbij achttien huurders hun vorderingen op het Land uit onrechtmatige daad aan VBC hebben overgedragen.

3.3. Het Land heeft gemotiveerd verweer gevoerd en concludeert tot afwijzing van de vorderingen.

3.4. Volgens het Land waren de sluiting en de ontruiming rechtmatig en heeft VBC die over zichzelf afgeroepen door zich niet aan de regels te houden. Het Land wijst erop dat VBC niet over een vestigingsvergunning beschikte, dat het pand zonder bouwvergunning is gebouwd en/of uitgebreid, dat het pand niet voldeed aan de brandveiligheidseisen en dat VBC waarschuwingen van brandweer en MDT in de wind heeft geslagen. Het Land betwist ook de door VBC gestelde schade. De terugval in huurinkomsten is volgens het Land grotendeels veroorzaakt door de corona-epidemie, waardoor buitenlandse studenten en stagiairs wegbleven. Eventuele schade die wel is veroorzaakt door de sluiting en ontruiming is volgens het Land te wijten aan eigen schuld van VBC.

3.5. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover voor de beoordeling van belang, nader ingegaan.

4. De beoordeling

De schadevergoedingsvordering van de huurders

4.1. Blijkens de overgelegde aktes van cessie hebben enkele door het MDT uit het pand gezette huurders hun schadevergoedingsvorderingen op het Land aan VBC overgedragen. Volgens die aktes zal VBC bij toewijzing van die vorderingen overgaan tot betaling aan de desbetreffende huurders.

4.2. Voor ontruiming van woningen is instemming van de bewoners vereist, een rechterlijke beslissing of een specifieke wettelijke bevoegdheid. Uit de overgelegde verklaringen van huurders blijkt onmiskenbaar dat zij door het MDT tegen hun wil uit hun woning zijn gezet. De ontruiming gebeurde dus niet met hun instemming. Van een rechterlijk bevel tot ontruiming was evenmin sprake. Maar ook een wettelijke bevoegdheid was er niet. Over dat laatste wordt het volgende overwogen.

4.3. Het Land heeft als wettelijke basis voor de woninguitzetting een aantal wettelijke regelingen genoemd, zijnde de Vestigingsregeling, de Landsverordening Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning Curaçao en het Besluit Technische Brandpreventievoorschriften Curaçao. Geen van die regelingen gaven het Land echter de bevoegdheid de huurders uit hun woningen te zetten, zeker niet op stel en sprong en zonder dat in vervangende woonruimte was voorzien.

4.4. Op zich is juist dat VBC ten tijde van de eerste ontruiming op 14 februari 2020 niet over de vereiste vestigingsvergunning beschikte en dat VBC daarmee in strijd handelde met het verbod van artikel 2 Vestigingsregeling om zonder vergunning een bedrijf uit te oefenen. Artikel 15 Vestigingsregeling bepaalt dat de Minister van Economische Ontwikkeling een zaak 'doet sluiten' die zonder vergunning wordt gedreven. Wellicht had de Minister op grond hiervan het bedrijf van VBC kunnen sluiten in die zin dat werd belet dat VBC in de toekomst nieuwe huurders zou huisvesten. Een dergelijke sluiting heeft echter niet plaatsgevonden. Het MDT is veel verder gegaan en heeft bijna veertig zittende huurders op straat gezet, waarvoor de Vestigingsregeling onvoldoende juridische grondslag biedt. Voor de tweede ontruiming, op 19 februari 2020, geldt bovendien dat het VBC toen wel vergund was een zaak te vestigen en Telamonstraat 43 te exploiteren. De Ministeriele Beschikking van die datum waarbij de vestigingsvergunning werd verleend, bepaalt dat deze in werking treedt met ingang van de datum van dagtekening daarvan. Dat VBC de vergunning pas later in handen kreeg, maakt niet dat het Land op 19 februari 2020 nog tot sluiting mocht overgaan omdat een vestigingsvergunning zou ontbreken.

4.5. Als onvoldoende gemotiveerd weersproken staat in dit geding vast dat voor (wijzigingen aan) het pand geen bouwvergunningen zijn aangevraagd, waardoor dus ook geen toetsing van bouwaanvragen heeft plaatsgehad aan onder meer de parkeernormen en brandveiligheidsnormen. Uit de door het MDT van de ontruiming op 14 en 19 februari 2020 opgemaakte (interne) verslagen is af te leiden dat die ontruiming plaatsvonden wegens het (vermeend) ontbreken van een vestigingsvergunning. Niet blijkt daaruit dat sprake was van uitoefening van

bestuursdwang teneinde tot afbraak of herstel van het pand te komen als bedoeld in artikel 31 Landsverordening Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning Curaçao. Maar ook op die grond zou het Land niet de bevoegdheid hebben gehad de huurders zonder meer uit hun woningen te zetten.

4.6. Op grond van het voorgaande moet dan ook worden geoordeeld dat de ontruiming op 14 en 19 februari 2020 onbevoegdlijk zijn geschied. Het Land heeft daarmee inbreuk gemaakt op het woonrecht van de huurders, hetgeen een onrechtmatige daad oplevert in de zin van artikel 6:162 BW en het Land jegens hen schadeplichtig maakt. Dat sprake was van een urgente noodzaak tot ontruiming van de huurders, en daarmee van een rechtvaardigingsgrond, is niet gebleken. Het tegendeel lijkt te volgen uit het feit dat het Land VBC een paar dagen na de ontruiming heeft toegestaan de exploitatie van het pand voort te zetten en de brandweer VBC een termijn van drie maanden gaf voor het aanbrengen van aanbevolen verbeteringen.

4.7. De hoogte van de door de huurders van het pand aan VBC overgedragen schadevergoedingsvorderingen is door het Land niet betwist. Het totaal van NAf 4.599,94 aan overgedragen vorderingen zal dan ook worden toegewezen, vermeerderd met de gevorderde wettelijke rente vanaf 14 februari 2020. De door twee huurders van een ander pand in dezelfde straat aan VBC overgedragen vorderingen zijn niet toewijsbaar. Dat andere pand is niet ontruimd en het handelen van het Land was niet onrechtmatig jegens de bewoners daarvan.

De vordering van VBC wegens gederfde huurinkomsten

4.8. Door de huurders zonder daartoe bevoegd te zijn te ontruimen heeft het Land ook onrechtmatig gehandeld jegens VBC als verhuurder. Voorzienbaar was dat VBC, die als verhuurder aan haar huurders het ongestoord woongenot diende te verschaffen, vermogensschade zou lijden door de ontruiming. Aannemelijk is dat VBC daadwerkelijk huurinkomsten heeft gederfd als gevolg van de ontruiming.

4.9. Het Land heeft er op goede grond op gewezen dat niet lang na de ontruiming - eind maart 2020 - voor Curaçao van overheidswege een lockdown werd ingesteld in verband met het coronavirus en dat als gevolg daarvan stagiairs/huurders hoe dan ook zouden zijn vertrokken en weggebleven. Mede gelet daarop kan de omvang van de door de onrechtmatige ontruiming veroorzaakte schade van VBC niet nauwkeurig worden vastgesteld en moet die dus worden geschat. Het gerecht begroot de door VBC door de ontruiming geleden schade op de huurdering tot en met 31 maart 2020. Uitgaand van het door VBC als productie 37 overgelegde (en bij repliek gecorrigeerde) overzicht gaat het om 27 huurders van het pand van wie VBC voor de maand maart 2020 geen huur heeft ontvangen. Met een gemiddelde kale kamerhuur van afgerond NAf 800 per maand, komt dit op een aan het Land toe te rekenen huurdering van NAf 21.600. Dat bedrag zal als schadevergoeding aan VBC worden toegewezen, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 1 maart 2020. Dat tegenover de huurdering over de maand maart 2020 een wezenlijke besparing van kosten heeft gestaan, is niet aannemelijk geworden, zodat daarvan niet wordt uitgegaan.

De vordering van VBC wegens kosten van rechtsbijstand

4.10. De vordering van VBC wegens kosten van rechtsbijstand zal worden afgewezen. Het gaat hierbij niet om de kosten gemoeid met het in februari 2020 aanhangig gemaakte kort geding of de kosten van de onderhavige procedure, maar om, naar het gerecht begrijpt, advisering over de vergunningenproblematiek in bredere zin nadat rondom en na de ontruiming. Deze schadepost staat in onvoldoende causaal verband met de onrechtmatige ontruiming en dient voor rekening van VBC te blijven.

Eigen schuld VBC

4.11. Het beroep van het Land op eigen schuld van VBC wordt voor de hiervoor onder 4.7 en 4.9 toegewezen geoordeelde schadeposten verworpen. Weliswaar kan VBC worden tegengeworpen dat zij tot 19 februari 2020 zonder vestigingsvergunning opereerde en dat zij zich wellicht onvoldoende heeft ingespannen om overlast te voorkomen en om door het Land gesignaleerde tekortkomingen van haar pand aan te pakken, maar voor de hier aan de orde zijnde schadeposten weegt de fout van het Land – de onbevoegdlijk uitgevoerde ontruiming – zwaarder. Die schadeposten dienen geheel voor rekening van het Land te komen.

De vordering van VBC tot betaling van smartengeld

4.12. VBC vordert voorts Naf 100.000 ter vergoeding van immateriële schade. Zij heeft daarbij kennelijk het oog op artikel 6:106 lid 1 sub 2 BW, waarin is bepaald dat een benadeelde voor nadeel dat niet in vermogensschade bestaat recht heeft op een naar billijkheid vast te stellen schadevergoeding, indien de benadeelde in zijn eer of goede naam is geschaad of op andere wijze in zijn persoon is aangetast. VBC is een rechtspersoon, geen natuurlijk persoon. Dat maakt het al lastiger (hoewel niet onmogelijk) smartengeld als hier bedoeld op zijn plaats te achten. De onrechtmatige ontruiming zal, zoals ook blijkt uit de overgelegde verklaringen, voor veel huurders als een onaangename inbreuk op hun woongenot en privacy zijn ervaren. Voor VBC als besloten vennootschap met een commerciële onderneming spelen dergelijke gevoelens niet. Voor zover zij het oog heeft op reputatieschade, geldt daarbij dat in de overgelegde krantenartikelen de naam van VBC niet genoemd wordt (wel de naam van haar bestuurder/achterligger en het adres van het pand). Bovendien is die eventuele schade in elk geval gedeeltelijk toe te schrijven aan de wijze van exploitatie van het pand, die, zoals ook blijkt uit de overgelegde handtekeninglijst van omwonenden, geluids- en parkeeroverlast meebracht en, naar VBC niet gemotiveerd heeft bestreden, geschiedde zonder bouwvergunningaanvragen, zonder (tot 19 februari 2020) een vestigingsvergunning en zonder dat de adviezen van de brandweer naar genoegen van de brandweer waren opgevolgd. Tegen die achtergrond is, naast vergoeding aan VBC van de door haar door de onrechtmatige ontruiming geleden vermogensschade, een naar billijkheid vast te stellen smartengeld niet aan de orde.

De vordering tot rectificatie

4.13. De door VBC gevorderde rectificatie zal worden afgewezen. De onrechtmatigheid van de ontruiming in februari 2020 wordt bij dit vonnis vastgesteld. VBC kan desgewenst zelf aandacht vragen voor dat oordeel, en heeft onvoldoende belang bij een bevel aan het Land om een persbericht met die strekking te verzenden. Voor de rond de ontruiming in de media verschenen negatieve uitlatingen en kwalificaties met betrekking tot de bedrijfsvoering van VBC geldt dat, voor zover die uitlatingen al aan het Land zijn toe te schrijven, deze niet onrechtmatig zijn. De ontruiming zelf was onrechtmatig, maar de uitlatingen over het (vermeend) ontbreken van vergunningen, het veroorzaken van overlast en over de brandveiligheid hadden voldoende feitelijke basis en mochten worden gedaan.

Slotsom en kosten

4.14. De schadevergoedingsvordering van de huurders van Telamonstraat 43 zal worden toegewezen. De door VBC zelf geleden vermogensschade zal deels worden toegewezen. Het door VBC gevorderde smartengeld is niet toewijsbaar, evenmin als de door haar geëiste rectificatie.

4.15. Het Land zal als de overwegend in het ongelijk gestelde partij op de voet van artikel 60 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering de proceskosten moeten dragen.

5. De beslissing

Het gerecht:

5.1. veroordeelt het Land aan VBC terzake door huurders aan VBC overgedragen vorderingen te betalen NAf 4.599,94, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 14 februari 2020 tot de dag der voldoening;

5.2. veroordeelt het Land aan VBC terzake door VBC geleden schade te betalen NAf 21.600, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 1 maart 2020 tot de dag der voldoening;

5.3. veroordeelt het Land in de proceskosten, aan de zijde van VBC begroot op NAf 2.480 aan griffierecht, NAf 567,50 aan oproepingskosten en NAf 3.125 voor salaris gemachtigde, bij niet-voldoening te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de vijftiende dag na de uitspraak van dit vonnis, alsmede te vermeerderen met NAf 250 aan nakosten, in geval van betekening te verhogen met NAf 150;

5.4. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

5.5. wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. P.E. de Kort, rechter, en op 27 maart 2023 uitgesproken ter openbare terechtzitting in tegenwoordigheid van de griffier.