

Korte Berichten

38 Bevoegdheid tot vervreemding van onroerende zaken door stichtingsbestuur

Een stichting heeft ten doel het beheren en verhuren van zestig aan haar overgedragen woningen om zoveel mogelijk aan minvermogenden tegen matige prijs huisvesting te verlenen. In artikel 13 van de statuten wordt niettemin aan het bestuur de bevoegdheid gegeven om onroerende goederen te vervreemden doch alleen met goedkeuring van de Diaconie van de Hervormde Gemeente van de desbetreffende gemeente.

Op 15 april 1996 worden de woningen verkocht en geleverd aan een particulier, R, welk bestuursbesluit is goedgekeurd door de Diaconie. Een aantal woningen wordt doorverkocht aan bewoners/huurders. Na de overdracht wordt het doel van de stichting gewijzigd, ondanks de statutaire bepaling welke dit verbodt. Laatstbedoelde bepaling werd geschrapt bij een eerdere statutenwijziging op dezelfde dag verleden. Een voorgenomen statutenwijziging moet volgens de statuten worden besproken met een in te stellen contactcommissie van bewoners. Deze contactcommissie is nimmer ingesteld. De bewoners richten een belangenvereniging op. Deze vereniging vordert vernietiging van de besluiten tot statutenwijziging en van het besluit tot vervreemding van de woningen alsmede de vervreemding zelf.

De Rechtbank Arnhem oordeelt dat de statutaire bepaling waarin het bestuur de bevoegdheid wordt gegeven om onroerende goederen te vervreemden in strijd is met het doel van de stichting en acht het besluit tot verkoop en de koopovereenkomst zelf in strijd met de wet (en noemt daarbij artikel 2:291 lid 2) en daarom op grond van artikel 2:14 lid 1 BW nietig.

Uit het voorgaande volgt volgens de Rechtbank dat de titel voor de levering aan R wegvalt en de eigendom van de woningen geacht moet worden in het vermogen van de stichting te zijn gebleven, behoudens voor zover R en derden aan wie de woningen zijn doorverkocht bescherming kunnen ontlenen aan bijzondere bepalingen. Omdat R noch derden partij waren in dit geding behoefde in deze procedure daarover niet te worden geoordeeld. Ook de besluiten tot statutenwijziging zijn volgens de Rechtbank nietig op grond van artikel 2:14 lid 1 BW. De stichting had de weg van artikel 2:294 BW (wijziging door de Rechtbank) moeten volgen.

Commentaar

De Rechtbank oordeelt het besluit van het bestuur tot verkoop strijdig is met het doel van de stichting en daarmee nietig op grond van artikel 2:14 lid 1 BW. Deze nietigheid kunnen belanghebbenden, in casu de vereniging van bewoners, invoeren.

De koopovereenkomst zelf acht de Rechtbank om dezelfde reden als het besluit daartoe, in strijd met de wet waarbij de Rechtbank verwijst naar artikel 2:291 lid 2 BW. Mijns inziens gaat het hier echter niet om een wettelijke beperking van de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur als bedoeld in artikel 2:291 lid 2 BW, waarnaar de Rechtbank refereert omdat aan het bestuur in artikel 13 van de statuten de bevoegdheid was gegeven om onroerende goederen te vervreemden met goedkeuring van de Diaconie.

Deze rechtshandeling moet beschouwd worden als een doeloverschrijding in de zin van artikel 2:7 BW. De sanctie is vernietigbaarheid, waarop alleen de stichting een beroep kan doen. Aangezien dit niet is gebeurd, zou de koopovereenkomst, anders dan de Rechtbank heeft beslist, in stand moeten blijven.

Rb. Arnhem 4 december 1997, NJ Kort 1998, 13

W. Bosse