



Justitia
derogat legi

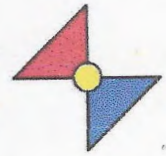
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

Mobiel: 00599-7962650
abogado.bijkerk@gmail.com
info@arcocarib.com

Golden Meand Society
Foundation supporting
International Court



PLEITNOTA HOGER BEROEP

inzake

Ronald Valerio KOEKS (hierna: 'Koeks'), appellant, gem. mr. M. Bijkerk

tegen

Fundashon Cas Bonairiano (hierna: 'FCB'), geïntimeerde, gem. mr. A.T.C. Nicolaas

Appellant doet zeggen:

Rust er een verbintenis op FCB?

1. De Verklaring (prod. HB-2) van de ex-directeur van FCB (dhr. Herbert Isaias PIAR) is op zijn minst een begin van bewijs dat FCB destijds aan alle huurders van de wijk Cocorobí per brief een open aanbod *voor onbepaalde tijd* had gedaan. Dit aanbod hield in dat zij de door hen gehuurde en bewoonde woningen mochten kopen voor een preferentiële prijs. Die prijs was ook bekend gemaakt. Dit open aanbod werd ook gepubliceerd in de door FCB destijds uitgegeven informatiekrant 'Infocas', die onder alle huurders verspreid werd.

FCB is een privaatrechtelijke stichting, die geheel zelfstandig van de Bonaireaanse overheid (het 'OLB') opereert. Het OLB benoemt geen bestuursleden, noch toezichthouders van FCB. FCB is dus geen semi-overheidsinstelling. Het Burgerlijk Recht is daarom in alle opzichten op FCB van toepassing. Op FCB's open aanbod *voor onbepaalde tijd* is art. 6:219, lid 3 BW-BES dus van toepassing. FCB's aanbod is conform dit artikellid dus onherroepelijk.

Dit artikellid luidt: *3. Een beding waarbij één der partijen zich verbindt om, indien de wederpartij dit wenst, met haar een bepaalde overeenkomst te sluiten, geldt als een onherroepelijk aanbod.*

Dat *in casu* inderdaad sprake was van een open aanbod *voor onbepaalde tijd* blijkt ook uit het feit dat FCB 23 van de 25 huizen te Cocorobí inderdaad verkocht heeft voor preferentiële prijs. Indien het Hof dit feit relevant acht voor de bewijsvoering, biedt appellant aan dit bewijs te leveren door overlegging van een Verklaring van het Kadaster te Bonaire. Wij hebben info opgevraagd bij het Kadaster. Zij kunnen een Verklaring opstellen waarin precies wordt aangegeven welke van de bedoelde FCB-huizen in de wijk Cocorobí zijn verkocht en voor welke prijs. Het Kadaster kan daarvoor teruggaan in de tijd. Ook kan aldus worden nagegaan tot *wanneer* FCB-huizen in Cocorobí en elders nog daadwerkelijk zijn verkocht tegen preferentiële prijs. Omdat zo'n Verklaring geld kost en Koeks *pro deo* procedeert, kon zo'n Verklaring niet door Koeks worden aangekocht en overgelegd.



Justitia
derogat legi

Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

Mobiel: 00599-7962650
abogado.bijkerk@gmail.com
info@arcocarib.com

Golden Meand Society
Foundation supporting
International Court



Verzoek ex art. 142 WBRv.BES

2. Koeks verzoekt het Hof daarom bij dezen uitdrukkelijk om het Kadaster op Bonaire ex art. 142 WBRv.BES opdracht te geven om:
 - A. Een lijst op te stellen van alle huizen te Cocorobí die door FCB zijn verkocht, met vermelding van de datum en tegen welke (preferentiële) prijs.
 - B. Een lijst op te stellen van alle door FCB verkochte huizen vanaf 2007 (vertrek ex-directeur, dhr. Herbert I. Piar) tot heden, met vermelding van de datum en tegen welke prijs.

Deze informatie is van belang ter ondersteuning van de stelling dat er op FCB een onherroepelijke verbintenis *voor onbepaalde tijd* rust om in ieder geval de huizen te Cocorobí aan de huurders te verkopen voor preferentiële prijs, alsmede om de hoogte van de prijs vast te stellen waarvoor deze huizen daadwerkelijk aan de huurders zijn verkocht.

Immers als blijkt dat 23 van de 25 Cocorobí-huurders hebben mogen kopen gedurende een zekere tijdspanne, dan bevestigt dat de stelling van de voormalige FCB-directeur dat FCB een open aanbod *voor onbepaalde tijd* aan de huurders had gedaan tot verkoop van de huizen. Tevens kan dan de hoogte van de preferentiële verkoopprijs worden vastgesteld.

Verjaring verbintenis voor onbepaalde tijd art. 3:307 BW BES

3. De Verklaring van de voormalige FCB-directeur in samenhang met de twee overgelegde verklaringen van twee ex-huurders van Cocorobí-huizen (prods. HB-3A en HB-3B) leveren voldoende bewijs op dat destijds per brief aan Cocorobí-bewoners een open aanbod *voor onbepaalde tijd* was gedaan, erop neerkomende dat zij de door hen gehuurde en bewoonde huizen mochten aankopen voor een preferentiële prijs. Deze twee huurders hebben ook verklaard dat zij de bedoelde aanbod-brief ontvangen hebben. Zij hebben destijds het aanbod aanvaard en de huizen gekocht en wel voor de preferentiële prijs van Naf. 12.500,-.

Echter, zo het Hof meent dat zulks nog niet met voldoende zekerheid is aangetoond, heeft Koeks aangeboden dit te bewijzen middels het horen van getuigen, o.a. voornoemde ex-directeur van FCB en de voormalig boekhouder van FCB, mv. Genara Timp-Silberie. Indien een bewijsopdracht door het Hof wordt geformuleerd, dan kunnen ook vorenbedoelde huurders of één van hen onder ede wellicht nog andere relevante info verschaffen.

Echter er van uitgaande dat reeds is aangetoond dat er een onherroepelijke verbintenis *voor onbepaalde tijd* op FCB rust om de huizen te Cocorobí te verkopen tegen preferentiële prijs, dan komt aan de orde de vraag of dit aanbod door tijdsverloop wellicht is verjaard.



Justitia
derogat legi

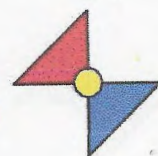
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

Mobiel: 00599-7962650
abogado.bijkerk@gmail.com
info@arcocarib.com

Golden Meand Society
Foundation supporting
International Court



4. Art. 3:307, lid 2 BW BES geeft regels over de verjaring van een verbintenis voor *onbepaalde tijd*. De tekst is als volgt:

2. In geval van een verbintenis tot nakoming na onbepaalde tijd loopt de termijn pas van de aanvang van de dag, volgende op die waartegen de schuldeiser heeft meegedeeld tot opeising over te gaan, en verjaart de rechtsvordering in elk geval door verloop van 20 jaren na de aanvang van de dag, volgende op die waartegen de opeising, zo nodig na opzegging door de schuldeiser, op zijn vroegst mogelijk was.

Uit de Verklaring van de voormalige FCB-directeur kan worden afgeleid dat de verbintenis tot nakoming *na onbepaalde tijd* in ieder geval in 2007 nog van kracht was. In 2011 heeft FCB de kaarten echter omgedraaid en heeft Koeks per brief laten weten dat hij als bewoner de eerste optie krijgt om het huis in kwestie te kopen tegen de getaxeerde waarde (*lees: 'marktwaaarde'*). Zie FCB's prod. H-2, welke brief hierbij wordt gevoegd als prod. **HB-5**.

Uit de tekst van deze brief blijkt dat FCB haar nieuwe verkoopbeleid aankondigt. Dit nieuwe beleid komt erop neer dat FCB de huizen niet meer tegen preferentiële prijs zal verkopen, maar uitsluitend nog tegen marktwaaarde (door externe taxateur vast te stellen). In de brief staat immers dat de verkoopwaarde zal worden getaxeerd zodra Koeks zal hebben aangegeven tot aankoop te willen overgaan en tevens zal hebben aangetoond over voldoende vermogen of inkomen te beschikken om aan te kunnen kopen.

Het nieuwe beleid werd dus aangekondigd in de vorm van het aanbieden van een eerste koopoptie tegen marktwaaarde. Als onderwerp van de brief wordt genoemd: 'Partisipashon', oftewel 'Mededeling'. Het betreft dus een algemene mededeling ^{met} aan de open aangegeven personen aan wie een koopoptie wordt aangeboden, waaronder Koeks. In deze Mededeling staat tevens letterlijk dat Koeks er rekening mee moet houden dat de verkoopprijzen zoals in het verleden waren vastgesteld, niet meer van kracht zijn (Papiaments: 'Tene kuenta ku e preisnan di benta stipulá den pasado no ta na vigor mas). Integendeel, als Koeks wil en kan kopen, zal de verkoopprijs worden vastgesteld door een taxateur. Die zal dan dus de 'marktwaaarde' vaststellen.

M.a.w. in de brief wordt een koopoptie aangeboden aan Koeks om te mogen kopen tegen marktwaaarde. Wat FCB in deze brief dus doet is het eenzijdig terugkomen op haar open aanbod zoals FCB eerder per brief aan Koeks had gedaan, t.w. om te mogen kopen tegen preferentiële prijs. Maar een verbintenis zonder tijdsbepaling is onherroepelijk. FCB mag dus niet eenzijdig terugkomen op haar open aanbod (art. 6:219, lid 3 BW-BES).



Justitia
derogat legi

Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

Mobiel: 00599-7962650
abogado.bijkerk@gmail.com
info@arcocarib.com

Golden Meand Society
Foundation supporting
International Court



5. De vraag die dus voorligt is of FCB dan nooit van haar open aanbod kan afkomen? Het antwoord wordt gegeven door de wet. FCB kan daar conform de wet inderdaad zelf nooit van afkomen. De algemene verjaartermijn van 5 jaar begint immers pas te lopen nadat de schuldeiser (Koeks dus) heeft aangegeven het aanbod te aanvaarden (art. 3:307, lid 2 BW BES). M.a.w. de verjaartermijn begint dus pas te lopen vanaf het moment dat Koeks heeft aangegeven het huis te willen kopen tegen de destijds aan hem aangeboden preferentiële prijs. Niet wanneer de schuldenaar (FCB dus) het aanbod herroept, want de wet geeft aan dat de schuldenaar het aanbod niet mag herroepen (art. 6:219, lid 3 BW-BES).

Echter over verjaring geeft de wet tevens aan dat de verbintenis *voor onbepaalde tijd* ook verjaart na 20 jaar vanaf het vroegste moment dat de schuldeiser (Koeks dus) kon opeisen. 'Opeisen' kan in deze zaak worden gelezen als 'het open verkoopaanbod aanvaarden'.

Gesteld zou kunnen worden dat dit vroegst mogelijke moment *in casu* moet worden geacht te zijn het moment waarop Koeks destijds de brief had ontvangen, waarin het verkoopaanbod aan hem werd gedaan. Afgezien van het feit dat niet meer te achterhalen is op welk moment Koeks die brief ontvangen heeft, moet worden tegengeworpen dat de ontvangst van die brief niet kan gelden als het vroegst mogelijke moment. Dit omdat er destijds sprake was van een doorlopend aanbod dat via FCB's informatiekraant 'Infocas' ook herhaald werd. Er was dus sprake van een algemeen bekend, gepubliceerd en bestendig verkoopbeleid van FCB dat in ieder geval tot 2007 (ontslag van voormalig FCB-directeur) nog van kracht was. Het vroegst mogelijk moment werd door dit beleid dus steeds opgeschort in ieder geval tot 2007. En pas bij brief d.d. 24/10/2011 (FCB's prod. H-2) werd dit beleid veranderd.

Als vroegst mogelijk moment komt dus in aanmerking ofwel 2007 of 2011. Dit is echter *in casu* om het even, omdat Koeks het aanbod in september 2020 nadrukkelijk heeft aanvaard en middels de onderhavige zaak nakoming via het Gerecht heeft gevorderd.

Conclusie: De verjaringstermijn van 20 jaar is dus in ieder geval nog niet verlopen.

Hoge Raad jurisprudentie in de zaak ECLI:NL:HR:2016:2988 ondersteunt deze conclusie. In dat arrest ging het om de inwerkingtreding van een beding in een overeenkomst, waarbij de 20-jarige verjaringstermijn werd geacht pas in werking te zijn getreden op het moment dat de schuldeiser bekend was met een bepaald feit. In de onderhavige zaak is hier ook sprake van. Immers Koeks wist ook dat het open aanbod voor onbepaalde tijd onderdeel was van een bestendig beleid waardoor het vroegst mogelijk moment voor aanvaarding steeds vooruit werd geschoven. Eerst in 2011 kon Koeks dus pas weten dat het vroegst mogelijk moment voor aanvaarding was aangebroken. Op dat moment begon de 20-jarige verjaringstermijn te lopen.



Justitia
derogat legi

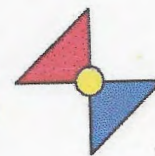
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

Mobiel: 00599-7962650
abogado.bijkerk@gmail.com
info@arcocarib.com

Golden Meand Society
Foundation supporting
International Court



Redelijkheid en billijkheid (art. 6:2 BWBES).

6. De in het vorig randpunt in het voordeel van appellant getrokken conclusie is ook redelijk en billijk. Wat FCB, daarentegen, wil is volstrekt niet redelijk en billijk. Het is niet redelijk en billijk om oude huizen die FCB gratis en voor niets geschonken heeft gekregen en die FCB aan bijna alle huurders tegen preferentiële prijs heeft verkocht (waarschijnlijk allemaal voor Naf. 12.500,-) in 2013 tegen marktwaarde ad US\$ 41,500.- aan appellant te willen verkopen.

Dat is 5 tot 6 keer zoveel als de preferentiële prijs die de andere huurders mochten betalen. Daarbij bedenke men bovendien dat deze huizen door FCB reeds decennia geleden volledig waren afgeschreven na jarenlange ontvangst door FCB van maandelijkse huurbetalingen.

Er is dus geen twijfel aan dat de redelijkheid en billijkheid *in casu* aan de kant van Koeks ligt.

Bezien tegen dit licht is het inderdaad onrechtmatig dat FCB weigert het huis in kwestie tegen preferentiële prijs aan Koeks te verkopen. Of zelfs tegen de voormalige preferentiële prijs vermeerderd met de onderhoudskosten die FCB recentelijk besteed heeft aan het huis. Sterker nog, FCB wil het huis helemaal niet meer aan Koeks verkopen, zelfs niet tegen de marktwaardeprijs van 2013, noch tegen de huidige marktwaardeprijs. Er is hier geen sprake meer van enige zorgvuldigheid die in het maatschappelijk verkeer jegens elkander betaamt.

Hoe onredelijk kan men worden?

Kosteloze Rechtskundige Bijstand

7. Aan appellant is inmiddels een KRB-toevoeging verleend (proc. HB-6).

Hoogte van de preferentiële prijs

8. Over de hoogte van de preferentiële prijs kan nog enige twijfel bestaan.

In de Memorie van Grieven werd de bij Replik in eerste Aanleg gewijzigde eis reeds enigszins aangepast. Er is reden de eis nogmaals aan te passen, omdat niet 100% zeker is dat de preferentiële prijs altijd precies Naf. 12.500,- bedroeg. Uit de Verklaring van de voormalige FCB-directeur kan worden opgemaakt dat de preferentiële prijs Naf. 19.000,- of minder bedroeg met een minimum van Naf. 12.500,-.

Ook zal Koeks nog een extra subsidiaire eis toevoegen. Voor de duidelijkheid wordt de eis daarom nogmaals volledig herhaald, inclusief alle wijzigingen, alsmede de toevoeging van een extra subsidiaire vordering, zodat hij thans komt te luiden als volgt:



Justitia
derogat legi

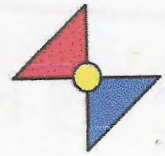
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

Mobiel: 00599-7962650
abogado.bijkerk@gmail.com
info@arcocarib.com

Golden Meand Society
Foundation supporting
International Court



Weshalve het het Hof moge behagen:

I. het appellant toe te staan kosteloos te mogen procederen.

II. *primair:*

Geïntimeerde bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad op te dragen de woning te Cocorobí 11 te Rincon, Bonaire, aan appellant te verkopen en overdragen tegen de preferentiële prijs ad US\$ 7,143.- (= tegenwaarde van Naf. 12.500,- tegen koers ad 1.75) of zoveel meer tot maximaal US\$ 10,857.- (= tegenwaarde van Naf. 19.000,- tegen koers ad 1.75) als het Hof in goede justitie zal mogen bepalen en wijders vermeerderd met een vergoeding voor de betegeling als bedoeld in r.o. 3.11 van 's Hofs Vonnis d.d. 6 april 2021 overgelegd bij de Memorie van Grieven als prod. HB-4 (de hoogte waarvan ware vast te stellen door een door het Hof aan te wijzen deskundige), en wel binnen 60 dagen na vonniswijziging, onder verbeurte van een dwangsom ad US\$ 500.- voor iedere dag of gedeelte van een dag dat geïntimeerde in gebreke zou mogen blijven aan 's Hofs vonnis te voldoen;

III. *subsidiar:*

Geïntimeerde bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad op te dragen de woning te Cocorobí 11 te Rincon, Bonaire, aan appellant te verkopen en overdragen tegen de preferentiële prijs ad US\$ 7,143.- (= tegenwaarde van Naf. 12.500,- tegen koers ad 1.75) of zoveel meer tot maximaal US\$ 10,857.- (= tegenwaarde van Naf. 19.000,- tegen koers ad 1.75) als het Hof in goede justitie zal mogen bepalen en wijders vermeerderd met een bedrag ad \$ 24,247.- ter vergoeding van door FCB recent aan de woning bestede onderhoudskosten, en wel binnen 60 dagen na vonniswijziging, onder verbeurte van een dwangsom ad US\$ 500.- voor iedere dag of gedeelte van een dag dat geïntimeerde in gebreke zou mogen blijven aan 's Hofs vonnis te voldoen;

IV. *Meer subsidiar*

Geïntimeerde bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad op te dragen de woning te Cocorobí 11 te Rincon, Bonaire, aan appellant te verkopen en overdragen tegen de marktwaardeprijs van 2013 ad US\$ 41,500.-, althans de huidige (2021) marktwaardeprijs, vermeerderd met een vergoeding voor de betegeling als bedoeld in r.o. 3.11 van 's Hofs Vonnis d.d. 6 april 2021 overgelegd bij de Memorie van Grieven als prod. HB-4 (de hoogte waarvan ware vast te stellen door een door het Hof aan te wijzen deskundige), en wel binnen 60 dagen na vonniswijziging, onder verbeurte van een dwangsom ad US\$ 500.- voor iedere dag of gedeelte van een dag dat geïntimeerde in gebreke zou mogen blijven aan 's Hofs vonnis te voldoen,

Bonaire, 21 juni 2022

Namens appellant
mr. M. Bijkerk

HB-5



Fundashon Cas Bonairiano

Kaya Korona 5
P.O. Box 334
Kralendijk, BONAIRE N.A.
Tel.: 717-8042/717-8157 Fax: 717-5572
M.C.B. rek. nr. 372.161.02
ABN-AMRO rek. nr. 23.07.146
BDC rek. nr: 01509 602169-01
E-mail: fcb@fcbinfo.org

Ronald Koeks
Cecarobi # 11

Nos number : FCB/jh/00.000.523
Tópiko : Partisipashon

Tratá pa: D.D.L.Crestian-Coffie

Kralendijk, 24 di òktober 2011

Apresiabel sr./sra,

Pa medio di e karta aki nos kier partisipá sr./sra. lo siguiente.
Gerente di Fundashon Cas Bonairiano a tuma e desishon di bende e kas ku sr./sra. ta habitá.

Komo habitante di e kas sr./sra. tin e promé opshon pa kumpra e kas aki.

Pa FCB no hasi gastu innesesariamente nos lo laga hasi taksashon dje kas na momento ku nos sa ku tin interes pa kompra i ku en realidat por kumpra tambe.

Tene kuenta ku e preisnan di benta stipulá den pasado no ta na vigor mas.

Si sr./sra. ta interesá por laga nos sa esaki pa medio di un karta i pone athunto komprobante(nan) di entrada òf e medio ku lo keda usa pa kumpra e kas. Pa hasi e kompra sr./sra. mes tin ku atendé e parti di finansiamentu.

Pa informashon por tuma kontakto ku Ena (tst. 326) of Jacky (tst.342) na nos ofisina, telefon 717-8042.

Sperando di a informá sr./sra. sufisientemente, nos ta suskribí.

Atentamente,
Fundashon Cas Bonairiano,

Benedicto O. Oleana,
Direktor.

Formulier recht gevende op kosteloze rechtskundige bijstand

Nummer BONKRB 2021- 139

Op grond van de artikelen 2, 2a, 3, 4, 6a, 6 b en 6 c van de Wet kosteloze rechtskundige bijstand BES heeft de Minister van Veiligheid en Justitie naar aanleiding van de aanvraag tot verlening van een kaart rechtgevende op kosteloze rechtskundige bijstand, door

Naam : Ronald Koeks
Geboortedatum : 29-01-1947
Geboorteplaats : Bonaire
Nationaliteit : Nederlands
Adres : Kokorobi 11
Telefoon : +5997951097
Te geven door : mr. Michiel Bijkerk
Soort Zaak : Civiel Overig BONKRB 2021-005

besloten de gevraagde voorziening **toe te kennen.**

De Minister van Veiligheid en Justitie,
Namens deze,

Jan Schilder

Raad voor Rechtsbijstand

Datum: 27-09-2021