

Aantekenen

Aan Van Putten Van Apeldoorn Notarissen
t.a.v. de heer mr. P.T.A. Benedek
Postbus 94
6710 BB Ede

Holten, 24 augustus 2012

Betreft: beslagveiling Jeurlinksweg 2 te Holten
Uw referentie: 2012.002835.01/PBE/GST

Geachte heer Benedek,

Tot onze verbijstering kwamen gisteren de Bijzondere Veilingvoorwaarden via e-mail binnen, die nu dus ook op www.veilingbiljet.nl en op www.vvta.nl staan. Tot nu toe hadden wij nog de hoop en het vertrouwen, dat u het enig juiste zou doen, hetgeen was: het retourneren van de opdracht aan V.N.I.

In het eerste telefoongesprek van hedenmorgen heeft u mij tenslotte toch verzocht u uitleg te geven inzake de formele fouten, die V.N.I. en u in het veilingtraject hebben gemaakt, dit aan de hand van de relevante wetsartikelen. Onderstaand de uitleg.

Artikel 514 Rv.

- a) Ingevolge wetsartikel 514 Rv. lid 2 dient er door een opdrachtgever tot een executieveiling via een exploit aan de geëxecuteerde, in dit geval aan B.Th.Hofs, een bevoegd notaris te worden aangewezen. Hetzelfde geldt bij de vervanging van een reeds aangewezen notaris. Het behoeft geen betoog, dat wanneer er ingevolge lid 2 geen notaris is aangewezen ook niet voldaan kan worden aan het verplichte exploit bij vervanging van die eerstaangewezen notaris., zoals dit wetsartikel ook voorschrijft.
- b) Ingevolge wetsartikel 514 Rv. lid 3 dient deze opdrachtgever op straffe van nietigheid van het exploit woonplaats te kiezen bij de aangewezen notaris.
- c) De bevoegde notaris had ook reeds in het proces-verbaal van executoriale beslaglegging d.d. 6 december 2010 aangewezen kunnen worden.

Aan het bovenstaande is op geen enkele wijze voldaan.

U deelde mij in één van de telefoongesprekken van vanmorgen mede, dat deskundigen u verteld hebben, waaronder een deurwaarder, dat het niet al te bezwaarlijk is als er aan die wetsartikelen niet is voldaan en dat er dienaangaande in de praktijk vaak geheel anders wordt gehandeld, hetgeen natuurlijk gewoon wetsovertredingen zijn, die leiden tot nietigheid van de desalniettemin uitgevoerde handelingen.

Voor de goede orde meld ik u, dat de bovengenoemde foutieve mening ook door mr. Van Delft is uitgedragen. Na ons schriftelijk tegengas kwam er op 1 mei 2012 uiteindelijk toch een rechtsgeldig exploit, waarin hij als bevoegd notaris werd benoemd, hetgeen zeer veelzeggend is.

Uzelf heeft in het eerste telefoongesprek van vanmorgen gesteld, dat er na overleg met de deurwaarder ook een herstelexploot van V.N.I. inzake uw benoeming wordt uitgebracht. Overigens kunt u dan niet spreken over een herstelexploot ingevolge artikel 514 Rv. Deze mededeling impliceert dus overtuigend, dat uzelf ook vindt, dat V.N.I. zich niet aan dit wetsartikel heeft gehouden en tevens, dat u wel degelijk de taak had te checken of zo'n exploot inderdaad was uitgebracht voordat u vergaande handelingen ging verrichten en aankondigen.

De exploten van 24 juli 2012 bevatten zeer veel foutieve informatie, waarvan u reeds bericht van ons heeft ontvangen in onze aangetekende brief d.d. 24 juli 2012 op de bladzijden 10 en 11. Deze informatie gelieve u nog eens goed na te lezen.

Wij wijzen u er bovendien op, dat de in die exploten genoemde naam *Van Putten Van Apeldoorn notarissen* slechts de handelsnaam is van Nimbo Dos B.V. te Ede, welk bedrijf is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09103087. Volgens ons hoort uw handelsnaam niet thuis in de meerdere door u opgestelde authentieke akten.

Artikel 515 Rv.

Vervolgens staat als een paal boven water, dat u voorbarig bent geweest door reeds te handelen ingevolge wetsartikel 515 Rv., waarmede wij duiden op uw brief d.d. 26 juni 2012. Uw argument, dat u via die brief ons in een vroeg stadium bekend wilde maken met het feit, dat er een veiling op stapel stond, zodat we tijdig de benodigde maatregelen konden nemen, zoals een kortgedingprocedure opstarten, snijdt geen hout. Natuurlijk is het wel zo, dat het professioneel en fatsoenlijk van een notaris is, wanneer hij of zij na ontvangst van een bericht van een opdrachtgever, dat er binnen afzienbare tijd een woning geëxecuteerd moet worden, de geëxecuteerde zo spoedig mogelijk van dat voornemen op de hoogte brengt. Zo'n geëxecuteerde heeft dan meer tijd om nog het een en ander te regelen om de executie te voorkomen dan wanneer de bevoegde notaris al is aangewezen.

U heeft echter foutief en in strijd met de wet gehandeld door reeds in die brief van 26 juni 2012 de datum van de veilingadvertenties mede te delen en nog erger door reeds de veilingdatum te noemen, met bovendien ook nog schokkende en foutieve andere mededelingen. Op onze brief met kritiek dienaangaande d.d. 17 juli 2012 heeft u overigens nooit gereageerd.

Artikel 517 Rv.

U bent degene, die de Bijzondere Veilingvoorwaarden heeft opgesteld, hetgeen een authentieke akte betreft, dit in overleg met de executant.

Deze authentieke akte bevat in ieder geval de volgende ernstige fouten:

- a) Op de eerste bladzijde vermeldt u, dat de openbare verkoop geschiedt ex artikel 514 Rv., waarvan dus geen sprake is. Opvallend is, dat u enerzijds stelt, dat dat artikel eigenlijk niet van belang is, hetgeen ook de mening van de door u geconsulteerde gerechtsdeurwaarder zou zijn, maar vervolgens wordt dit artikel prominent meerdere malen in een authentieke akte genoemd, hetgeen uw bewering tot een farce maakt.
- b) De genoemde onderhandse volmacht was niet bijgesloten
- c) Het registergoed is niet bezwaard met een conservatoir beslag, zoals u meldt. In de aan u ter beschikking gestelde stukken heeft u kunnen constateren, dat het op 11 december 2003 gelegde conservatoir beslag reeds op 13 februari 2004 is overgegaan in een executoriaal beslag, dit op grond van het vonnis d.d. 30 januari 2004 van de voorzieningenrechter te Almelo. Tevens heeft u kunnen constateren, dat dit beslag op 18 maart 2004 op grond van wetsartikel 508 Rv. door gerechtsdeurwaarder Karin Wigger in opdracht van V.N.I. is overbetekend aan de beide hypotheekhouders, zijnde ING te Amsterdam en Rabobank te Amsterdam.

- Dat dit conservatoir beslag nooit is doorgehaald heeft te maken met de frauduleuze handelwijze van zowel V.N.I. als haar advocaat, waarmee u eveneens bekend bent gemaakt.
- d) Het is volslagen onmogelijk, dat zoals u stelt, het op 6 december 2010 gelegde executoriaal beslag op 13 april 2010 uitvoerbaar bij voorraad is verklaard. Het beslag is immers pas maanden na de datum van het vonnis als zelfstandig beslag gelegd. Bovendien zal een rechter nooit en te nimmer een beslag uitvoerbaar bij voorraad verklaren, maar alleen een vonnis of een arrest en dan ook nog alleen betreffende de zaken, die daarin (eventueel) verzocht zijn. **Saillant detail:** de kantonrechter heeft zelfs de door V.N.I. verzochte beslagkosten niet toegewezen.
- e) De verkoper heeft geenszins de openbare verkoop van het registergoed gevorderd conform de wettelijke bepalingen, zoals u in de akte schrijft. De wettelijke bepalingen geven namelijk aan, dat er niet tot executoriale verkoop kan worden overgegaan, zolang de vordering niet is vereffend (zie daartoe wetsartikel 504 a Rv.)
- f) U kunt niet spreken over een vordering van de verkoper en ook niet stellen, dat de opeising niet tot betaling heeft geleid en dat er sprake is van verzuim. Uit de door u ontvangen berekening aan de zijde van B.Th.Hofs d.d. 26 mei 2010 blijkt overtuigend, dat deze van V.N.I. een aanzienlijk bedrag te vorderen heeft en niet andersom. Te duiden valt nogmaals, dat die berekening geheel en al en uitgebreid onderbouwd door deskundigen is opgesteld, dit geheel aan de hand van het vonnis van de kantonrechter d.d. 13 april 2010.
- g) De akte is niet ondertekend door de verschenen persoon, zijnde mr. G.P.A.Stuyt , zoals onder het kopje **SLOT** van de akte wordt gesteld.

Artikel 551 Rv.

In één van de gesprekken van vanmorgen waarschuwde u Hofs-Akkermans ook, dat we er terdege rekening mee moesten houden, dat we het na de executoriale verkoop van onze woning aan V.N.I. uitgekeerde bedrag wel eens nooit terug zouden kunnen krijgen, ook niet als we achteraf van de rechter in het gelijk zouden worden gesteld, omdat het helemaal niet zeker was of V.N.I. dan nog verhaal zou bieden.

Wij wensen ook daarom nog uitdrukkelijk te stellen, dat u in het onderhavige geval extra zorgvuldig te werk had moeten gaan. Het betreft immers een beslag-executieveiling, waarbij er geen enkele mogelijkheid voor potentiële kopers bestaat om een onderhandse bieding te doen, waardoor het ten zeerste waarschijnlijk is, dat zo'n woning wordt verkocht met een extra vermogensverlies, zeker wanneer het zoals in ons geval om een kapitale woning gaat, waarop op de veiling via een luchtfoto moet worden geboden. Ook is het u bekend, dat V.N.I. sinds februari 2004 verschillende malen heeft getracht onze woning te laten veilen en dat telkenmale zowel de hypotheekhouders als de aangezochte notarissen geweigerd hebben daaraan hun medewerking te verlenen. Wij zetten dus grote vraagtekens bij het gegeven, dat u V.N.I. (mr. Naus) geheel tegemoet wenst te komen in hun voornemen onze woning te veilen, dit ook nog eens kort voor de uitspraak in de door B.Th.Hofs geëntameerde hoger beroep procedure (die overigens onmogelijk door hem verloren kan worden), midden in de vakantietijd, vlak voor de verkiezingen en tijdens de grootste economische crisis van de laatste 80 jaar.

Hofs-Akkermans heeft u nog gevraagd hoe u na de veiling het aan V.N.I. uit te keren bedrag gaat bepalen. U zei daarop, dat dat eventueel door een rechter moest gebeuren, waarbij dan volgens u ook rekening werd gehouden met de berekening, die B.Th.Hofs aan mr. Van Delft en dus ook aan u heeft overgelegd. Het behoeft geen betoog, dat dat de verkeerde volgorde is. Wij hebben u al eerder aangegeven, zo ook aan mr. Van Delft, dat V.N.I. na het vonnis van 13 april 2010 heel gemakkelijk op grond van artikel 31 lid 1 Rv. om verbetering van het vonnis had kunnen vragen in die zin, dat de kantonrechter alsnog een bedrag zou noemen. Om haar moverende redenen, waarnaar wij niet hoeven te raden, heeft zij (mr. Naus) dit bewust nagelaten.

Volgens het bovengenoemde artikel 551 Rv. moet u simpelweg uitbetalen hetgeen de executoriale titel onder **3. De Beslissing** van het vonnis d.d. 13 april 2010 aangeeft met bijtelling van de verschenen wettelijke rente vanaf datum vonnis t/m de dag van betaling. Helaas heeft de rechter verzuimd een vereffende vordering te noemen, dit waarschijnlijk geheel opzettelijk, omdat zij geen raad meer met de situatie wist, dus zult u voor een onoverkomelijk probleem worden gesteld.

In het eerste gesprek van vanmorgen heeft u mij gezegd, dat we(mijn zoon en ik) met u nog een afspraak konden maken, om over een en ander te spreken, zoals ook door u toegezegd in uw e-mail van gisteren. U stelde, dat we dan wel onze advocaat mr. Van der Veen mee dienden te nemen, zodat er op niveau over de juridische zaken gesproken kon worden. Vervolgens heb ik mr. Van der Veen bereid gevonden om naar die bespreking mee te gaan,. Hij had mij toegezegd, dat hij iedere dag van de week kon, behalve maandag a.s. In het volgende telefoongesprek gaf u mij echter weer te verstaan, dat het geen enkel nut had om op gesprek te komen, omdat er alleen met mr. Naus en de opdrachtgever nog over een oplossing gesproken kon worden, dit in het bijzijn van de heren advocaten. U wilde overigens wel bemiddelen. Ik heb u gezegd, dat onze advocaat ons nooit en te nimmer zal adviseren om te gaan betalen, want dat is natuurlijk de bedoeling van zo'n gesprek, omdat hij er net als wij van overtuigd is, dat we niets aan V.N.I. verschuldigd zijn, ook niet uit hoofde van het vonnis en dat de veiling om vele, vele redenen onrechtmatig is. Het moge ook duidelijk zijn, dat wij geen grote bedragen aan V.N.I. mogen en ook niet kunnen toezeggen.

Wij zijn van plan om maandag naar het maatschappelijk werk in Almelo te gaan om te proberen huisvesting op korte termijn te verkrijgen, hetgeen zeer moeilijk zal worden, zoals ons reeds verteld is. Tevens zullen we begin volgende week ook een verhuisbedrijf inschakelen om de woning te ontruimen, omdat we daar zelf absoluut niet toe in staat zijn.

Hoewel mr. Naus en u ons niet de tijd gunnen om een kortgedingprocedure fatsoenlijk te kunnen voorbereiden en op te starten laat dit onverlet, dat wij toch een kortgedingprocedure zullen opstaren met dan natuurlijk het verzoek aan de rechter om te laten vaststellen, dat de veiling onrechtmatig heeft plaatsgevonden. In dat kortgeding zult u ook gedaagd worden en zal uw rol ook uitgebreid aan de orde komen, dat spreekt voor zich. Tevens zullen wij dan om een verklaring voor recht verzoeken inzake de door beide partijen aangerichte schade.

Wij zullen mr. Van der Veen toch vragen contact met u op te nemen om een en ander te bespreken. Het lijkt ons goed, dat er nog een afspraak met u wordt gemaakt, waar ook mr. Van der Veen bij aanwezig is, dit om ervoor te zorgen, dat er geen ten gronde foutieve besluiten worden genomen, dit met onomkeerbare gevolgen voor meerdere betrokkenen.

Met vriendelijke groet,

B.Th.Hofs H.M.S.Hofs-Akkermans

Jeurlinksweg 2
7451 CL Holten

Tel. 0548-367422