



Notariskantoor XXXX  
XXXX  
XXXX

Hengelo, 27 augustus 2012

Betreft: beschadiging van het notariaat

Geachte notaris,

Via deze weg willen wij u op de hoogte stellen van de activiteiten van een collega-notaris en kandidaat-notaris, de heren mr. P. T.A. Benenek en G.P.A. Stuyt van het kantoor Van Putten Van Apeldoorn te Ede. De heer Benenek beschadigt door zijn handelwijze op ernstige wijze het aanzien van het notariaat, terwijl dit de laatste tijd al onder druk staat. Het is ten zeerste aannemelijk, dat vele notarissen in Nederland hier nadeel van zullen ondervinden. Daarom achten wij het van belang dat u wordt geïnformeerd over hetgeen zich afspeelt in deze zaak.

Vrouwe Justitia in Verval (VJIV) is een organisatie die middels praktijkervaringen de misstanden in de zogenaamde "Rechtsstaat" in Nederland aan de kaak stelt, met name in de civiele rechtspraak. Aan de orde komen de misdrijvingen van de dienaren van deze zogenaamde "Rechtsstaat", zoals rechters, advocaten, deurwaarders en notarissen.

Het kan u niet ontgaan zijn, dat er de afgelopen maanden in de media veel te doen is geweest over executieveilingen, waar uw kantoor vanwege uw ministerieplicht waarschijnlijk ook regelmatig mee te maken heeft.

Wij duiden o.a. op het in opdracht van de Stichting Notariële Vastgoed Veiling Gelderland uitgevoerde afstudeeronderzoek door de heer Laurens van den Assem, geheten: "**Analyse van de opbrengsten op executieveilingen en de winsten bij doorverkoop**".

In het Notariaat Magazine van februari 2012 is er naar aanleiding daarvan een spraakmakend rapport over executieveilingen verschenen onder de titel "**Misverstanden uit de onderbuik**" en in hetzelfde Magazine staat in maart 2012 een artikel, dat gaat over hoe banken denken over dit rapport.

In verband met het hier navolgende relaas van hetgeen er in de praktijk gebeurt met betrekking tot executieveilingen en de grote rol van een notaris daarbij willen wij volledigheidshalve wijzen op enkele uitspraken en analyses in met name het rapport "Misverstanden uit de onderbuik", van de auteurs notarissen Palko Benedek en Willem van Delft, zijnde leden van de bovengenoemde Stichting.



Mr. Benedek (kortgezegd):

- *Media hebben de laatste jaren ontzettend veel aandacht besteed aan de vermeende wantoestanden op executieveilingen en iedereen - media, beleidsmakers, publiek - heeft daar een mening over, maar die mening wordt naar ons idee vooral gevormd vanuit een onderbuik gevoel en is zelden op feiten gebaseerd;*
- *Bij veertien van de vijftien veilingdossiers lukt het om de executieverkoop te voorkomen, want wij doen ons best dat te regelen via een onderhandse veiling, reguliere verkoop of verkoop aan derden;*

Mr. Van Delft:

- *Jammer dat de banken zo weinig betrokkenheid tonen, want je wilt met zijn allen toch dat een zo hoog mogelijke opbrengst wordt gehaald, zodat de mensen wiens huis wordt geveild met minder problemen achterblijven.*

#### De schokkende praktijk

Op [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) wordt als één van de op 4 september a.s. te veilen woningen genoemd: de woning aan de Jeurlinksweg 2 te Holten, het bezit van twee bejaarde mensen van resp. 76 en 70 jaar. Ondanks de overtuigende door het betreffende echtpaar schriftelijk aangeleverde bewijsvoering aan mr. Benedek, welke bewijsvoering zwart op wit wordt onderschreven door hun advocaat en meerdere deskundigen, inhoudende dat:

- het onderliggende vonnis d.d. 13 april 2010 ingevolge wetsartikel 504a Rv. niet executabel is;
- dit vonnis nietig is;
- er bij tenuitvoerlegging een noodtoestand ontstaat voor het echtpaar vanwege de vele door de kantonrechter in haar twee tussenvonnissen en het eindvonnis gemaakte juridische misslagen;
- er zich na dit vonnis nog feiten hebben voorgedaan die die noodtoestand nog groter maken.

Desondanks is deze notaris de mening toegedaan, dat er gewoon geëxecuteerd kan worden. Hij verschuilt zich daarbij achter het advies om toch vooral een executiekortgeding te entameren, terwijl het overduidelijk is, dat dit niet aan de orde is omdat hij in de litigieuze zaak onomstotelijk gehouden is om de opdracht te retourneren aan de opdrachtgever, dit op grond van op grond van wetsartikel 21 WNA lid 2.

Alle aan mr. Benedek aangeleverde bewijsvoering kunt u integraal vinden op de site van Vrouwe Justitia in Verval ([www.vjiv.nl](http://www.vjiv.nl)) in het menu onder ≥ Dienaren van de rechtstaat ≥ Notarissen ≥ Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Bij Personen ≥ Notarissen ≥ Benedek, P.T.A. (Palko) kunt u de correspondentie tussen het echtpaar en mr. Benedek vinden. Wij wijzen er nadrukkelijk op, dat de inhoud van deze brieven slechts een selectie betreft van alle bewijsvoering, die aan mr. Benedek is aangeleverd. Op deze brieven is door mr. Benedek nooit gereageerd. In telefoongesprekken en in een bespreking heeft hij voornamelijk verkondigd, dat hij dient uit te voeren, hetgeen de betreffende advocaat van de opdrachtgever hem dicteert. Dit ook betreffende het te betalen bedrag, dat dus niet in het vonnis onder het dictum is genoemd.



Met name wijzen wij ook op het schenden van de formaliteiten rondom de executie door mr. Benedek zelf, die u kunt vinden onderaan bladzijde 2 van de brief van 21 augustus j.l. van het echtpaar aan mr. Benedek. Het hoeft geen betoog, dat mr. Benedek reeds vanwege het niet uitbrengen door de opdrachtgever van het ingevolge wetsartikel 514 Rv. verplichte exploit de opdracht had dienen te retourneren. In plaats daarvan laat hij op 4 augustus 2012 de veilingadvertenties door de media plaatsen en zet hij de woning op [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) en op [www.veilingnotaris.nl](http://www.veilingnotaris.nl) ter executoriale verkoop op 4 september a.s.! Inmiddels heeft mr. Benedek het echtpaar Bijzondere Veilingvoorwaarden doen toekomen, de inhoud waarvan door de opdrachtgever is aangeleverd, en waarin dermate ernstige fouten staan, dat onomstotelijk vaststaat, dat ook deze authentieke akte niet rechtsgeldig is.

Afgezien van alle redenen, waarom hun woning niet geëxecuteerd mag worden, is het extra belastend voor het echtpaar, dat het hier ook nog eens gaat om een beslag-executieveiling, dit in afwijking van de overige veilingen, die vrijwel altijd veilingen door hypotheekhouders betreffen. Hierdoor is er geen enkele mogelijkheid voor potentiële kopers om een onderhandse bieding te doen, hetgeen op de veilingssite is aangegeven, waardoor het ten zeerste waarschijnlijk is, dat de woning wordt verkocht met een extra vermogensverlies, zeker wanneer het zoals in het onderhavige geval om een kapitale woning gaat, waarop op de veiling via een luchtfoto moet worden geboden. Daarbij moet ook in ogenschouw worden genomen, dat de veiling geschiedt midden in de vakantietijd, vlak voor de verkiezingen en tijdens de grootste economische crisis sinds 80 jaar.

Van groot belang is ook, hetgeen mr. Benedek bekend is, dat er zeer binnenkort een uitspraak wordt verwacht van de door de in het vonnis genoemde gedaagde geëntameerde hoger beroep procedure, waarvan nu reeds vaststaat, dat deze die procedure niet kan verliezen vanwege door de eiser gemaakte ernstige vormfouten en volstrekt onduidelijke en tegenstrijdige eisen in haar Incidenteel appel, waarvan mr. Benedek ook de relevante bewijsvoering heeft ontvangen.

Tevens loopt er een door het echtpaar opgestarte dagvaardingsprocedure bij de rechtbank te Almelo, waarin overtuigend de frauduleuze handelwijze van V.N.I. (in casu haar advocaat) wordt aangetoond inzake haar beslagleggingen op de woning van het echtpaar.

Gezien al het bovenstaande hecht VJIV er aan de volgende uitspraken van de notarissen Van Delft en Benedek uit hun rapporteringen te citeren. Het behoeft geen onderbouwing, dat deze alleen zijn geponeerd om het publiek en de politiek "gerust te stellen", waardoor sommige notarissen hun kans zien om voort te gaan met hun onoorbare praktijken om woningen tegen een fractie van de prijs op de veiling te verkwanzelen, waardoor zij in elk geval hun honorarium veiligstellen en de handelaren bij de doorverkoop van het pand een obscene winst in de schoot werpen, hetgeen ook zijn redenen wel zal hebben.

Beide notarissen:

- *Uit het onderzoek blijkt, dat handelaren en notariaat het, gegeven de huidige omstandigheden, zo slecht nog niet doen;*
- *Uit het onderzoek blijkt, dat de gemiddelde opbrengst bij een executieveiling 74 procent is van de WOZ-waarde van het pand;*
- *De voornaamste conclusie van het onderzoek is dat de veilingresultaten op de keper beschouwd zo gek nog niet zijn, al liggen die nog altijd 25% onder de reguliere marktwaarde.*



Mr. Van Delft:

- *Uit de gegevens van Van den Assem blijkt, dat het een misverstand is, dat handelaren woekerwinsten op de veilingen behalen en dat van de aangeboden huizen op veilingbiljet.nl slechts een fractie daadwerkelijk onder de hamer komt.*

Mr. Benedek:

- *Bij veertien van de vijftien veilingdossiers lukt het om de executieverkoop te voorkomen.*

Ons commentaar op deze uitspraken is o.a., dat de beide heren de realiteit een draai hebben gegeven. Uit andere onderzoeken blijkt, dat slechts 30% van de woningen het lot van executie wordt bespaard. Wellicht dat Van den Assem zich niet gerealiseerd heeft, hetgeen de uitdrukking “fractie” in de door hem gebezigde context betekent, namelijk een klein gedeelte van de woningen. De uitspraak van mr. Benedek, dat het bij veertien van de vijftien veilingdossiers lukt om de executieverkoop te voorkomen, is helemaal nergens op gebaseerd, omdat de realiteit is, dat om en nabij 70% van de aangeboden woningen daadwerkelijk wordt geveild. Gezien zijn handelwijze aangaande de woning van het bejaarde echtpaar is het volslagen onbegrijpelijk, dat juist een mr. Benedek zo’n stelling durft te poneren, omdat hij er geen been in ziet een kapitale woning geheel ten onrechte en met lak aan alle formaliteiten gewoon op de veiling “af te hameren”.

Op 23 augustus 2012 ontving het echtpaar nog een brief van mr. Benedek, waaruit tot verbijstering van VJIV duidelijk blijkt, dat deze notaris uitsluitend en alleen afgaat op de instructies van de opdrachtgever V.N.I. (in casu haar advocaat) en deze om hem moverende redenen volledig steunt in haar criminele activiteiten. In de brief zijn zoals te doen gebruikelijk wederom zaken gesteld, die ten gronde niet kloppen. Zo heeft het echtpaar Hofs geen enkele vraag voorgelegd aan mr. Benedek, maar alleen keiharde bewijzen geleverd (zie het document dat is voorgelegd aan de KNB), waarom de executoriala verkoop geen doorgang kon vinden. Het advies van de KNB is in deze dan ook van nul en generlei waarde en is door mr. Benedek duidelijk alleen gevraagd om zich achter te kunnen verschuilen.

Overigens kan VJIV zich vinden in het voorstel van de beide notarissen met betrekking tot vrijwillige veilingen, zoals gedaan onder het kopje BETERE OPLOSSING van het rapport executieveilingen, waarbij het natuurlijk wel de vraag is of dienaangaande dan wel daadwerkelijk inspanningen door het notariaat worden verricht.

Bent u net als wij van mening dat de handelwijze van mr. Benedek niet strookt met de taak die de notarissen in Nederland door de overheid is gegund, dan vragen wij u dit te berichten aan het notariskantoor Van Putten en Van Apeldoorn. Wij als VJIV zullen doorgaan met het aan de kaak stellen van misstanden in o.a. het notariaat, maar hebben de oprechte wens om daarbij ook aan te kunnen geven dat er wel degelijk notarissen zijn die nog wel vinden dat het ambt een bepaalde verantwoordelijkheid en ethisch besef met zich meebrengt.

Hoogachtend,

Het bestuur van Vrouwe Justitia in Verval,  
R.T.B.Hofs (bestuurslid)