

**JOR 2009/306**  
**Voorzieningenrechter Rechtbank**  
**Arnhem**

14 mei 2009, KG ZA 09-140.  
( Mr. Nijhuis )

1. G.J. van Straalen te Vianen,
2. J.A. van Straalen-de Nijs te Vianen,  
en 4 anderen,  
eisers in de hoofdzaak,  
verweerders in het incident,  
advocaat: mr. E.M. van Zelm,  
tegen
1. K. Lausten te Lemvig (Denemarken),
2. D.D. Lausten te Lemvig (Denemarken),  
en 19 anderen,  
gedaagden in de hoofdzaak,  
verweerders in het incident,  
advocaat: mr. Ch.G.A. van Rijckevorsel,  
en
22. mr. M.P.A.J. Poort te Arnhem,  
gedaagde in de hoofdzaak,  
verweerder in het incident,  
advocaat: mr. J.W. de Groot,  
en als tussenkomende partijen:
1. P. Kelly en P. Kelly te Riverschapel, Co.  
Wexford (Ierland),
2. I. Holden en T. Holden te Fenagh, Co.  
Carlow (Ierland),  
en 87 anderen,  
eisers in het incident tot tussenkomst,  
advocaat: mr. M.E. Bosman.

Derdenbeslag onder notaris,  
Rechthebbenden kwaliteitsrekening,  
Wijziging contractspartij ná beslaglegging  
kan niet tegen beslaglegger worden  
ingeroepen

[Rv - 475h; 720; Wna - 25]

## » **Samenvatting**

Partijen houdt allereerst verdeeld de vraag voor wie de notaris de gelden op zijn kwaliteitsrekening houdt en in het verlengde daarvan de vraag of de gelegde beslagen doel getroffen hebben. Art. 25

lid 3 Wna bepaalt dat het vorderingsrecht voortvloeiende uit de bijzondere/kwaliteitsrekening van de notaris toebehoort aan de gezamenlijke rechthebbenden van die rekening. Dat betekent dat de notaris de op die rekening staande gelden voorwaardelijk houdt voor zowel Van Straalen c.s. (eisers in de hoofdzaak) als Kelly c.s. (eisers in het incident tot tussenkomst) (zijnde degenen die op die rekening gelden hebben gestort) als voor Unifin en Euro Holding (als schuldeisers krachtens de onderhavige koopovereenkomsten). De conclusie is dat alle gelegde beslagen doel treffen met inachtneming van hetgeen hierna is overwogen. Art. 25 lid 4 Wna bepaalt dat elke rechthebbende in beginsel te allen tijde recht heeft op uitkering van zijn aandeel in het saldo van de kwaliteitsrekening van de notaris. De vraag is dan of de (door gedaagden gelegde executoriale en door Kelly c.s. gelegde conservatoire) beslagen aan die uitkering in de weg staan. Voor de beantwoording van deze vraag is het volgende van belang.

Als onweersproken staat vast dat door het addendum bij de onderhavige koopovereenkomst Tulpian in plaats van Unifin en Euro Holding met ingang van 23 augustus 2008 contractspartij van Van Straalen c.s. is geworden. Het bepaalde in art. 720 j° 475h Rv brengt dan mee dat Van Straalen c.s. hun in dat addendum opgenomen betalingsverplichting jegens Tulpian wel aan gedaagden, die immers eerst op 24 oktober 2008 (executoriaal) beslag onder de notaris hebben gelegd, kunnen tegenwerpen maar niet aan Kelly c.s.) die een dag eerder – op 22 augustus 2008 – (conservatoir) beslag onder de notaris hadden gelegd. Dat betekent in de eerste plaats dat het door/namens gedaagden gelegde beslag niet de door eisers onder de notaris gestorte koop-/waarborgsommen treft. Het door Kelly c.s. op 22 augustus 2008 gelegde conservatoir beslag treft wel de door Van Straalen c.s. gestorte koopsommen, zodat dit beslag aan

de restitutie van die koopsommen door de notaris in de weg staat.

## » Uitspraak

(...; red.)

### 2. De feiten

2.1. Van Straalen c.s., Lausten c.s. en Kelly c.s. zijn kopers van (grotendeels) nog te realiseren/in aanbouw zijnde vakantieappartementen in de Turkse badplaatsen Bodrum en/of Alanya. Zij hebben daartoe in of omstreeks 2005 – deels ieder voor zich, deels in groepsverband – koopovereenkomsten gesloten met de vennootschap naar Turks recht Euro Holding en de Nederlandse besloten vennootschap Unifin Groep B.V., gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende te Velp (Gld.), hierna Unifin te noemen.

Daarnaast hebben Van Straalen c.s., Lausten c.s. en Kelly c.s. met Euro Holding separate overeenkomsten gesloten waarbij Euro Holding (telkens) werd gerechtigd de appartementen voor de duur van 10 jaar aan derden te verhuren en waarbij de kopers een gegarandeerde huuropbrengst zouden ontvangen van (veelal) 10% van de koopsom.

Deze overeenkomsten vormen een onlosmakelijk onderdeel van de hiervoor genoemde koopovereenkomst(en).

2.2. De in de respectieve koopovereenkomsten vermelde betalingscondities houden onder meer in dat 20% van de totale verkoopprijs (telkens) binnen vijf dagen na ondertekening van de koopakten dient te worden aanbetaald. De resterende 80% dient te worden voldaan, nadat de in de koopakten opgenomen voorwaarden zijn vervuld, waaronder de ontvangst van een verklaring dat de bouw is gestart, de afgifte van de eigendomsbewijzen (zogenaamde tapus) aan de kopers en de voortgang van

de bouw van de appartementen. In de koopovereenkomsten is tevens (onder meer) bepaald dat de maximale bouwtijd van de appartementen 18 maanden bedraagt, te rekenen vanaf de datum van afgifte van de verklaring met betrekking tot de aanvang van de bouw.

2.3. Ter uitvoering van de koopovereenkomsten hebben *Van Straalen c.s.* een deel (80%) van de koopsommen (in totaal € 132.000,--) op de kwaliteitsrekening van de notaris (in escrow) gestort.

*Kelly c.s.* hebben als aanbetaling op de overeengekomen koopsom zowel een bedrag voldaan aan Unifin als een bedrag (in totaal € 1.908.624,--) gestort op de kwaliteitsrekening van de notaris.

*Lausten c.s.* ten slotte hebben aan hun betalingsplicht krachtens de koopovereenkomst voldaan door overmaking van een bedrag van in totaal ongeveer € 1,2 miljoen op een aparte bankrekening van Unifin.

2.4. Om uiteenlopende redenen is ernstige vertraging ontstaan in de voortgang van de bouwwerkzaamheden met betrekking tot de onderhavige vakantieappartementen, waardoor de overeengekomen maximale bouwtijd van 18 maanden inmiddels ruimschoots is overschreden. Voor een groot aantal kopers geldt tevens dat de eigendomsbewijzen van hun vakantieappartementen nog steeds niet zijn afgegeven, terwijl zij daarvoor wel hebben betaald. Naar aanleiding van de ontstane problemen zijn gesprekken gevoerd tussen (vertegenwoordigers van) Euro Holding en Unifin enerzijds en (vertegenwoordigers van) een aantal kopers van de appartementen anderzijds. Dat heeft (onder meer) geresulteerd in een omstreeks medio 2008 aan de kopers gedaan voorstel, omschreven in een addendum bij de koopovereenkomst, van de beoogde rechtsopvolgster van Euro Holding, de

Turkse vennootschap Tulpian Bodrum Resort Turizm VE Insaat A.S. (hierna Tulpian), welk voorstel mede is ondertekend door/namens Euro Holding. Het voorstel komt er op neer dat Tulpian de rechten en verplichtingen van Euro Holding en Unifin krachtens de koopovereenkomst overneemt en ervoor zorg zal dragen dat de bouw van de vakantieappartementen uiterlijk per 31 december 2009 zal zijn voltooid.

Tevens behelst het voorstel dat Tulpian alles in het werk zal stellen om binnen drie maanden na ontvangst van de door kopers getekende addenda de eigendomsbewijzen van de appartementen aan de kopers beschikbaar te stellen op voorwaarde dat de kopers aan hun contractuele betalingsverplichtingen hebben voldaan. Tot slot houdt het voorstel in dat Tulpian voldoende financiële middelen aan Euro Holding ter beschikking zal stellen om Euro Holding in staat te stellen de achterstallige huuropbrengsten/rendementen aan de kopers te betalen.

Van Straalen c.s. hebben het addendum op 23 augustus 2008 getekend. Lausten c.s. en Kelly c.s. hebben de addenda niet getekend.

2.5. *Lausten c.s.* hebben bij deze rechtbank een procedure gevoerd tegen (onder meer) Euro Holding en Unifin tot terugbetaling van de door hen (onder 2.3. bedoelde) reeds gestorte restant koopsommen. De voorzieningenrechter in deze rechtbank heeft die vordering bij vonnis in kort geding van 20 maart 2008 toegewezen. Het daartegen door Euro Holding en Unifin gedane verzet is door de voorzieningenrechter bij vonnis in kort geding van 3 oktober 2008 ongegrond verklaard.

Lausten c.s. hebben uit kracht van beide vonnissen op 24 oktober 2008 ten laste van Euro Holding en Unifin executoriaal

(derden) beslag laten leggen onder de notaris op diens kwaliteitsrekening voor een totaalbedrag van ruim 2,5 miljoen euro.

2.6. *Kelly c.s.* hebben in de loop van 2008 de met Euro Holding en Unifin gesloten koopovereenkomsten inzake de onderhavige vakantieappartementen op grond van ernstige tekortkomingen aan de zijde van Euro Holding en Unifin schriftelijk ontbonden en daarbij aanspraak gemaakt op de krachtens die overeenkomsten verbeurde boetes (door hen in totaal geschat op € 1.892.000,-) en de misgelopen huuropbrengsten (in totaal € 730.400,-).

Te dier zake zijn in Ierland en Engeland bodemprocedures aanhangig.

Ter verzekering van verhaal van de door Kelly c.s. gepretendeerde vorderingen jegens Unifin en Euro Holding hebben Kelly c.s. (althans een aantal van hen) na daartoe verkregen verlof van de voorzieningenrechter in deze rechtbank – die daarbij de vordering van Kelly c.s. heeft begroot op ruim € 4 miljoen – op 22 en 25 augustus 2008 ten laste van (onder meer) Unifin en Euro Holding conservatoir derdenbeslag laten leggen onder de notaris op diens kwaliteitsrekening.

2.7. Bij aan de notaris gerichte brief van 30 september 2008 heeft de advocaat van *Kelly c.s.* de notaris verzocht c.q. hem gesommeerd de door Kelly c.s. onder de notaris gestorte bedragen terug te storten. De notaris heeft hieraan geen gevolg gegeven.

2.8. Bij brief van 28 november 2008 heeft Euro Holding aan de notaris verzocht om de onder zijn beheer staande gelden van (onder meer) *Van Straalen c.s.* met spoed over te maken naar de Turkse bankrekening van Tulpian ter voldoening aan de betalings-verplichtingen van Van Straalen c.s. genoemd in het onder 2.4. bedoelde,

door hen getekende addendum bij de koopovereenkomst.

De advocaat van Van Straalen c.s. heeft hierna bij brief van 23 januari 2009 aan de advocaat van Lausten c.s. verzocht c.q. hen gesommeerd de door hen onder de notaris gelegde beslagen op te heffen. Lausten c.s. hebben hieraan geen gevolg gegeven.

Bij brief van 26 februari 2009 heeft de advocaat van Van Straalen c.s. de notaris gesommeerd tot uitbetaling van de door Van Straalen c.s. bij hem gestorte bedragen wegens aanbetalen van de koopprijs aan Tulpian. Daarbij werd de notaris gemachtigd de bedragen namens Van Straalen c.s. aan Tulpian over te maken. De notaris heeft aan deze sommatie tot op heden geen gevolg gegeven.

2.9. Op 20 april 2009 hebben *Kelly c.s.* andermaal – na daartoe verkregen verlof van de voorzieningenrechter in deze rechtbank – ten laste van (onder meer) Unifin en Euro Holding conservatoir derdenbeslag laten leggen onder de notaris op diens kwaliteitsrekening alsmede onder de besloten vennootschap Notariskantoor Poort Arnhem B.V.

2.10. Op 26 september 2008 en op 20 april 2009 heeft de notaris naar aanleiding van de onder 2.6. en 2.9. genoemde beslagen en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 475, lid 2 Rv. het aldaar genoemde formulier ingevuld en daarop telkens – zakelijk weergegeven- aangegeven dat tussen hem en de schuldenaren Unifin en Euro Holding de rechtsverhouding “houder waarborgsommen participanten” respectievelijk “houder waarborgsommen” bestaat en dat er op het moment van ondertekening van die verklaringen door de notaris niets aan de schuldenaren verschuldigd was.

### **3. *Het verzoek tot tussenkomst***

Nu Van Straalen c.s., Lausten c.s. en de notaris daartegen geen bezwaar hebben gemaakt en Kelly c.s. voldoende hebben aangetoond dat zij een rechtstreeks in rechte te erkennen belang hebben bij tussenkomst in dit kort geding, zullen Kelly c.s. worden toegelaten als tussenkomende partijen.

De kosten van dit incident dienen door Kelly c.s. zelf te worden gedragen, omdat Van Straalen c.s. noch Lausten c.s. en de notaris zich tegen de verzochte tussenkomst hebben verzet en zij dus niet als de jegens Kelly c.s. in het ongelijk gestelde partijen kunnen worden aangemerkt.

## **4. *De vorderingen***

### ***De vorderingen van Van Straalen c.s.***

4.1. Van Straalen c.s. vorderen – samengevat – het door/namens Lausten c.s. gelegde executoriaal derdenbeslag (hiervoor onder 2.5. genoemd) onder de notaris in zijn geheel op te heffen dan wel dat beslag te beperken tot die bedragen die de notaris onder zich heeft en ten aanzien waarvan hij een opdracht heeft gekregen deze door te betalen aan Unifin en/of Euro Holding. Daarnaast vorderen Van Straalen c.s. Lausten c.s. hoofdelijk te veroordelen om de onder de notaris gelegde beslagen op te heffen en opgeheven te houden voor zover het de gelden betreft die Van Straalen c.s. op de kwaliteitsrekening van de notaris hebben gestort, versterkt met een dwangsom.

Ten slotte vorderen Van Straalen c.s. de notaris te veroordelen om binnen 24 uur na opheffing van de door/namens Lausten c.s. gelegde beslagen de door Van Straalen c.s. op zijn kwaliteitsrekening gestorte bedragen over te maken op de door Van Straalen c.s. in hun aan hun advocaat verstrekte volmacht genoemde bankrekening ten name van Tulpian, eveneens versterkt met een dwangsom.

Van Straalen c.s. stellen zich daarbij op het standpunt dat Lausten c.s. onrechtmatig jegens hen handelen door het beslag op de gelden die aan Van Straalen c.s. toebehoren (ter doorbetaling aan Tulpian) te handhaven. De notaris handelt in de visie van Van Straalen c.s. onrechtmatig jegens hen door geen uitvoering te geven aan de door hen gegeven betalingsopdrachten.

4.2. Lausten c.s. en de notaris voeren verweer. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

### ***De vorderingen van Kelly c.s.***

4.3. Na wijziging van hun oorspronkelijke eis vorderen Kelly c.s. thans – samengevat – *primair* de notaris te veroordelen om de door Kelly c.s. ter zake van de aankoop van hun vakantieappartement(en) op de kwaliteitsrekening van de notaris gestorte bedragen, in totaal € 1.908.624,--, binnen 2 dagen na de betekening van dit vonnis volledig aan Kelly c.s. te retourneren door overboeking van dat bedrag op de derdengeldrekening van de advocaat van Kelly c.s., op straffe van verbeurte van een dwangsom en *subsidiair* de notaris te gebieden de door Kelly c.s. gelegde beslagen in stand te houden voor zover dit de gelden (waaronder die van de kwaliteitsrekening van de notaris) en roerende zaken betreft die de notaris voor (onder meer) Unifin en Euro Holding houdt, eveneens op straffe van verbeurte van een dwangsom. Kelly c.s. stellen zich daarbij op het standpunt dat de notaris ingevolge het bepaalde in artikel 25, vierde lid van de Wet op het notarisambt gehouden is op eerste verzoek tot uitbetaling van hun aandeel in het saldo van de kwaliteitsrekening over te gaan.

4.4. De notaris voert, gesteund door Van Straalen c.s. en Lausten c.s. gemotiveerd verweer. Op de stellingen van partijen

wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

## ***5. De beoordeling***

### ***De bevoegdheid***

5.1. De voorzieningenrechter acht zich bevoegd om van het onderhavige geschil kennis te nemen op grond van het bepaalde in artikel 705, eerste lid jo. artikel 254 Rv. en op grond van het feit dat de notaris in Nederland (aan zijn kantooradres) is gedagvaard.

### ***Het toepasselijke recht***

5.2. De voorzieningenrechter is van oordeel dat het Nederlands recht van toepassing is, omdat de onderhavige beslagen in Nederland zijn gelegd en de vordering tot opheffing daarvan dient te worden beoordeeld naar de daarvoor geldende maatstaven van het Nederlands recht.

### ***De inhoudelijke beoordeling***

5.3. De voorzieningenrechter constateert allereerst dat Unifin en Euro Holding als geëxecuteerde/beslagen partijen niet in dit kort geding betrokken zijn op de wijze als bedoeld in artikel 438, lid 5 jo. artikel 705, lid 3 Rv., hetgeen in beginsel tot nietigheid leidt.

Op zichzelf zou denkbaar zijn geweest dat het kort geding zou zijn aangehouden om Unifin en Euro Holding alsnog tegen de nadere terechtzitting te dagvaarden, maar de voorzieningenrechter ziet daarvan af, omdat ook in dat geval het volgende heeft te gelden.

5.4. Partijen houdt allereerst verdeeld de vraag voor wie de notaris de gelden op zijn kwaliteitsrekening houdt en in het verlengde daarvan de vraag of de gelegde beslagen doel getroffen hebben. Artikel 25, derde lid van de Wet op het notarisambt

bepaalt dat het vorderingsrecht voortvloeiende uit de bijzondere/kwaliteitsrekening van de notaris toebehoort aan de gezamenlijke rechthebbenden van die rekening. Dat betekent dat de notaris de op die rekening staande gelden voorwaardelijk houdt voor zowel Van Straalen c.s. en Kelly c.s. (zijnde degenen die op die rekening gelden hebben gestort) als voor Unifin en Euro Holding (als schuldeisers krachtens de onderhavige koopovereenkomsten).

De conclusie is dat alle gelegde beslagen doel treffen met inachtneming van hetgeen hierna onder 5.6. is overwogen. Aan het voorgaande doet niet af (de stellingen van Van Straalen c.s. en Kelly c.s.) dat de notaris in zijn verklaring(en) als bedoeld in art. 475, lid 2 Rv. heeft aangegeven “slechts” houder te zijn van de waarborgsommen van de participanten en op dit moment niets aan Unifin en/of Euro Holding verschuldigd te zijn. Daargelaten dat de notaris die verklaring ter zitting enigszins heeft gerelativeerd, gaat het hier immers om een voorwaardelijke vordering van Unifin en Euro Holding krachtens de koopovereenkomsten, op grond waarvan de notaris verplicht is om, zodra de daarin gestelde voorwaarden zijn vervuld, die gelden aan hen over te maken.

5.5. Artikel 25, vierde lid van de Wet op het notarisambt bepaalt dat elke rechthebbende in beginsel te allen tijde recht heeft op uitkering van zijn aandeel in het saldo van de kwaliteitsrekening van de notaris. De vraag is dan of de onder 2.5., 2.6. en 2.9. genoemde beslagen aan die uitkering in de weg staan. Voor de beantwoording van deze vraag is het volgende van belang.

### ***Ten aanzien van de vorderingen van Van Straalen c.s.***

5.6. Als onweersproken staat vast dat door het onder 2.4. genoemde addendum bij de onderhavige koopovereenkomst Tulpian in

plaats van Unifin en Euro Holding met ingang van 23 augustus 2008 contractspartij van Van Straalen c.s. is geworden

Het bepaalde in artikel 720 jo. 475h Rv. brengt dan mee dat Van Straalen c.s. hun in dat addendum opgenomen betalingsverplichting jegens Tulpian wel aan Lausten c.s., die immers eerst op 24 oktober 2008 (executoriaal) beslag onder de notaris hebben gelegd, kunnen tegenwerpen maar niet aan Kelly c.s. die een dag eerder – op 22 augustus 2008 – (conservatoir) beslag onder de notaris hadden gelegd.

Dat betekent in de eerste plaats dat het door/namens Lausten c.s. gelegde beslag niet de door Van Straalen c.s. onder de notaris gestorte koop-/waarborgsommen treft. Van Straalen c.s. hebben dus geen belang bij opheffing van dat beslag dan wel beperking van dat beslag, zodat hun daartoe (tegen Lausten c.s.) strekkende vorderingen moeten worden afgewezen.

5.7. Het onder 5.6. overwogene brengt tevens mee dat het door Kelly c.s. (althans een aantal van hen) op 22 augustus 2008 gelegde conservatoir beslag wel de door Van Straalen c.s. gestorte koopsommen treft, zodat dit beslag aan de restitutie van die koopsommen door de notaris in de weg staat. Dat betekent dat de vordering van Van Straalen c.s., voor zover gericht tegen de notaris, (eveneens) dient te worden afgewezen.

Bij het voorgaande wordt nog opgemerkt dat Van Straalen c.s. wel hebben aangekondigd in reconventie op de vordering van Kelly c.s. (mede) opheffing van het door Kelly c.s. gelegde beslag te zullen vorderen, maar dat hebben zij feitelijk niet gedaan. Daarop hoeft dus niet verder te worden ingegaan, nog daargelaten de vraag of die vordering sowieso toegelaten zou zijn, nu de vordering van Kelly c.s. immers is gericht

tegen de notaris en niet tegen Van Straalen c.s.

5.8. Als de jegens Lausten c.s. en de notaris in het ongelijk gestelde partijen dienen Van Straalen c.s. in de kosten van dit kort geding te worden verwezen.

### ***Ten aanzien van de vorderingen van Kelly c.s.***

5.9. Voorop gesteld wordt dat de door Kelly c.s. gestorte bedragen door de notaris voorwaardelijk worden gehouden. De notaris is immers verplicht die bedragen door te betalen aan Unifin en Euro Holding, indien en zodra de in de koopovereenkomsten opgenomen voorwaarden zijn vervuld. Kelly c.s. stellen weliswaar die overeenkomsten te hebben ontbonden, maar het is nog maar de vraag of die ontbinding (ook naar het op de koopovereenkomsten toepasselijke Turks recht) rechtsgeldig is geweest. Daarover is in Engeland en Ierland een procedure aanhangig en het voert te ver om daarop in het kader van dit kort geding vooruit te lopen. De door Kelly c.s. gemaakte aanspraak op terugbetaling van de door hen gestorte gelden is daarmee in dit kort geding onvoldoende komen vast te staan.

Dat betekent dat de daarop gebaseerde *primaire* vordering niet toewijsbaar is.

5.10. De *subsidiare* vordering dient bij gebreke van belang eveneens te worden afgewezen. Er is immers geen reden om aan te nemen dat de notaris ondanks de inhoud van dit vonnis – dat er immers op neerkomt dat alle beslagen gehandhaafd blijven – zal overgaan tot uitbetaling aan Lausten c.s. en/of Van Straalen c.s.

5.11. Als de jegens de notaris in het ongelijk gestelde partijen zullen Kelly c.s. in de kosten van dit kort geding worden verwezen.

## **6. De beslissing**

De voorzieningenrechter

*in het incident*

6.1. wijst het verzoek tot tussenkomst van Kelly c.s. toe en veroordeelt Kelly c.s. in de kosten van het incident, aan de zijde van Van Straalen c.s., Lausten c.s. en de notaris tot op heden begroot op nihil,

*in de hoofdzaak*

*op de vorderingen van Van Straalen c.s.*

6.2. weigert de gevorderde voorzieningen,

6.3. veroordeelt Van Straalen c.s. in de kosten van dit kort geding (...; *red.*),

*op de vorderingen van Kelly c.s.*

6.4. weigert de gevorderde voorzieningen,

6.5. veroordeelt Kelly c.s. in de kosten van dit kort geding (...; *red.*).

## **» Noot**

1. Van Straalen c.s., Lausten c.s. en Kelly c.s. hebben met Euro Holding en Unifin overeenkomsten gesloten tot koop en exploitatie van vakantieappartementen in Turkije. Ter uitvoering van deze overeenkomsten hebben Van Straalen c.s. en Kelly c.s. bedragen op de kwaliteitsrekening van de notaris doen bijschrijven, welke bedragen door de notaris aan Euro Holding en Unifin dienen te worden doorbetaald nadat aan bepaalde (documentaire) voorwaarden is voldaan. Euro Holding en Unifin schieten tekort in de nakoming van de overeenkomsten. Tulpian is bereid de rechten en verplichtingen van Euro Holding en Unifin uit hoofde van de koopovereenkomsten over te nemen. Van Straalen c.s. gaan op 23 augustus 2008 akkoord met dit voorstel, Lausten c.s. en Kelly c.s. gaan niet akkoord. Lausten c.s. vorderen terugbetaling van de reeds aan Unifin

betaalde bedragen. Die vordering wordt door de rechter toegewezen (Vznr. Rb. Arnhem 20 maart 2008, n.g.) en het daartegen aangetekende verzet wordt afgewezen (Vznr. Rb. Arnhem 3 oktober 2008, LJV BG0290). Lausten c.s. laten vervolgens op 24 oktober 2008 ten laste van Euro Holding en Unifin executoriaal (derden)beslag leggen onder de notaris op hetgeen de notaris aan Euro Holding en Unifin dient uit te betalen (r.o. 2.5). Kelly c.s. ontbinden de overeenkomsten met Euro Holding en Unifin en spreken hen aan tot betaling van verbeurde boetes en misgelopen huuropbrengsten. Zij laten op 22 augustus 2008, 25 augustus 2008 en 20 april 2009 ten laste van Euro Holding en Unifin conservatoir (derden)beslag leggen onder de notaris op hetgeen de notaris aan Euro Holding en Unifin dient uit te betalen (r.o. 2.6 en 2.9). De notaris geeft in zijn verklaringen derdenbeslag aan dat tussen hem enerzijds en Euro Holding en Unifin anderzijds de rechtsverhouding “houder waarborgsommen participanten” en “houder waarborgsommen” bestaat en dat hij op het moment van ondertekening van de verklaringen niets aan Euro Holding en Unifin verschuldigd is (r.o. 2.10).

2. Beslag op een kwaliteitsrekening van een notaris is een lastige zaak. Wanneer een persoon recht heeft op uitbetaling van een bedrag dat op de kwaliteitsrekening staat, zou een schuldeiser van die persoon zich moeten kunnen verhalen op dat recht (art. 3:276 BW). Die persoon heeft echter geen vordering op de notaris, maar (een aandeel in) de vordering op de bank waarbij de kwaliteitsrekening wordt aangehouden (art. 25 lid 3 Wna). Vergelijk HR 12 januari 2001, «JOR» 2001/50, m.nt. SCJJK en Steneker (*Koren q.q./Tekstra q.q.*). Onder de bank kan echter geen derdenbeslag worden gelegd (art. 25 lid 5 Wna). Laatstgenoemd artikellid gaat ervan uit dat beslag wordt gelegd onder de notaris, die op grond van art. 25 lid 2 Wna bij uitsluiting bevoegd is tot het beheer en de beschikking over de kwaliteitsrekening.

Hoewel dit geen zuiver derdenbeslag is, moet worden aangenomen dat beslag onder de notaris mogelijk is en dat de notaris dient te verklaren hoeveel er ten behoeve van de beslagene op de kwaliteitsrekening staat. Zie hierover meer uitgebreid A. Steneker, *Kwaliteitsrekening en afgescheiden vermogen* (diss. Nijmegen), Deventer: Kluwer 2005, p. 223-227.

3. Het voorgaande is misschien de reden dat de notaris in deze zaak in zijn verklaringen derdenbeslag heeft verklaard dat hij “houder” is van de gelden die op de kwaliteitsrekening staan en dat hij niets aan de beslagene verschuldigd is. Het lijkt er echter meer op dat de notaris dit laatste heeft verklaard omdat de beslagene slechts aanspraken onder opschortende voorwaarden hadden en die voorwaarden nog niet in vervulling waren gegaan (vgl. r.o. 5.4). In dat geval zijn de verklaringen onjuist. De notaris had moeten verklaren welke bedragen hij onder welke voorwaarden aan de beslagene moet uitbetalen (art. 476a lid 2 aanhef en onder b Rv). De verklaringen derdenbeslag van de notaris bevatten nog een andere tekortkoming. Volgens r.o. 2.10 van het vonnis heeft de notaris verklaard “dat er *op het moment van ondertekening van die verklaringen* door de notaris niets aan de schuldenaren verschuldigd was” (curs. AS). De notaris dient echter niet te verklaren wat hij op het moment van de verklaring verschuldigd is, maar wat hij *op het moment van het beslag* verschuldigd was. Wanneer er, zoals in het onderhavige geval, tussen het moment van het beslag en het moment van de verklaring, beslagen vorderingen overgaan op een derde, maakt dit een belangrijk verschil.

4. In dit geding wordt onder andere gevorderd dat het beslag wordt beperkt “tot die bedragen die de notaris onder zich heeft en ten aanzien waarvan hij een opdracht heeft gekregen deze door te betalen aan Unifin en/of Euro Holding” (r.o. 4.1). Deze vordering had niet ingesteld hoeven te



worden. Een beslag onder de notaris ten laste van Euro Holding en Unifin treft per definitie slechts die bedragen die de notaris uiteindelijk, als aan de voorwaarden daarvoor is voldaan, aan Euro Holding en/of Unifin zou moeten uitbetalen. Zo is ten aanzien van de bedragen die Kelly c.s. op de kwaliteitsrekening van de notaris hebben doen bijschrijven, denkbaar dat uiteindelijk niet aan de voorwaarden voor uitbetaling aan Euro Holding en/of Unifin zal worden voldaan, maar wèl aan de voorwaarden voor terugbetaling aan Kelly c.s., omdat Kelly c.s. de overeenkomsten met Euro Holding en Unifin hebben ontbonden. De rechtbank kan hierover geen uitspraak doen (r.o. 5.9). Als uiteindelijk aan de voorwaarden voor terugbetaling aan Kelly c.s. zou worden voldaan, staat het ten laste van Euro Holding en Unifin gelegde beslag niet aan die uitbetaling in de weg.

5. Voor de vraag of de beslagen doel hebben getroffen, is voorts van belang dat de rechten en verplichtingen van Euro Holding en Unifin krachtens de koopovereenkomsten met Van Straalen c.s., op 23 augustus 2008 zijn overgenomen door Tulpian (r.o. 2.4). Door deze contractsovername zijn ook de aanspraken die Euro Holding en/of Unifin hadden jegens de notaris, op Tulpian overgegaan (art. 6:159 lid 2 BW). De rechtbank overweegt in r.o. 5.6 en 5.7 mijns inziens terecht dat een dergelijke overgang niet kan worden ingeroepen tegen beslagleggers die reeds vóór de contractsovername beslag hadden gelegd, maar wèl tegen beslagleggers die eerst ná de contractsovername beslag hebben gelegd. Aangenomen moet worden dat de overgang van vorderingen krachtens contractsovername (art. 6:159 lid 2 BW) valt onder het begrip “vervreemding” van art. (720 jo.) 475h lid 1 Rv. Indien en voor zover Lausten c.s. en Kelly c.s. aldus achter het net vissen, kunnen zij na de contractsovername ook geen beslag ten laste van Tulpian leggen op de bedragen die de notaris voorwaardelijk aan Tulpian

dient uit te betalen, omdat zij geen medewerking hebben verleend aan de contractsovername (art. 6:159 lid 1 BW) en zij dus geen vorderingen op Tulpian hebben tot nakoming (art. 3:296 BW), tot schadevergoeding wegens toerekenbare tekortkoming in de nakoming (art. 6:74 BW), tot ongedaanmaking na ontbinding (art. 6:271 BW), en/of tot betaling van verbeurde boetes en misgelopen huuropbrengsten. Een mogelijkheid die Lausten c.s. en Kelly c.s. na de contractsovername wellicht nog hebben (als aan de vereisten daarvoor zou zijn voldaan), is dat zij de overname van de contracten met Van Straalen c.s., vernietigen op grond van de actio pauliana (art. 3:45 BW). Het gevolg daarvan zou zijn dat de rechten jegens de notaris uit hoofde van de contracten met Van Straalen c.s., vanuit Lausten c.s. en Kelly c.s. gezien, worden geacht altijd tot de vermogens van Euro Holding en/of Unifin te hebben behoord (art. 3:53 lid 1 BW). Lausten c.s. en Kelly c.s. kunnen dan beslag onder de notaris leggen ten laste van Euro Holding en Unifin. Als er éérst (buitengerechtelijk) wordt vernietigd (art. 3:49 jo. 3:50 BW) en dan beslag wordt gelegd, kan in een eventuele procedure een declaratoir vonnis worden gevraagd waarin wordt verklaard dat de buitengerechtigde vernietiging rechtsgeldig was. Als een constitutief vonnis tot rechterlijke vernietiging wordt gevraagd (art. 3:51 BW), of als er om een andere reden pas later wordt vernietigd, is het de vraag of er vooruitlopend op die vernietiging al “paulianabeslag” kan worden gelegd. Art. 737 Rv is hier strikt genomen niet van toepassing, omdat het geen beslag tot afgifte van een zaak of tot levering van een goed betreft. Mijns inziens kan echter gewoon verhaalsbeslag worden gelegd ten laste van Euro Holding en Unifin, omdat door de terugwerkende kracht van de vernietiging de beslagen vorderingen ook ten tijde van het beslag al tot de vermogens van Euro Holding en/of Unifin behoren. Het ligt in dit geval echter meer voor de

hand om eerst buitengerechtelijk te vernietigen en dan beslag te leggen. Zie over het paulianabeslag: Parl. Gesch. Boek 3, p. 219; Parl. Gesch. Wijziging Rv e.a.w. (Inv. 3, 5 en 6), p. 337-339; A-G Vranken, conclusie voor HR 11 juni 1993, NJ 1993, 563 (*Hemapave/Ontvanger*); B. Winters en M. Ynzonides, 'Opmerkingen over paulianabeslag', WPNR 6160 (1994), p. 837-839; en F. Damsteegt-Molier, *Relativering van eigendom* (diss. Rotterdam), Den Haag: BJu 2009, p. 132-138.

A. Steneker, Universitair hoofddocent  
burgerlijk recht Radboud Universiteit  
Nijmegen