

2020RS60883RSC

Rep.nr.41

Akte bijzondere veilingvoorwaarden

Heden, acht september tweeduizend twintig, verscheen voor mij, mr. Ronald Schultinga, notaris te Groningen: -----

mevrouw Cindy Jane Attina Karijopawiro, secretaresse, werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan het adres 9728 BM Groningen, Paterswoldseweg 804, geboren te Paramaribo (Suriname) op achttien oktober negentienhonderd zeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, van de heer **Zubair Hussain Khan**, wonende te 1060 LR Amsterdam, Ibizastraat 17, geboren te Mirpur (Pakistan) op tweentwintig oktober negentienhonderdtweeënzeventig, gehuwd, houder van een rijbewijs met nummer 4684424804. -----

De heer Zubair Hussain Khan hierna ook te noemen: "de verkoper". -----

1. Vaststelling van toepassing zijnde veilingvoorwaarden -----

De comparant, handelend als gemeld, verzocht aan mij, notaris over te gaan tot vaststelling van de veilingvoorwaarden betreffende de door de volmachtgever voorgenomen openbare verkoop van het hierna vermelde registergoed. -----

2. Registergoed -----

Het te veilen registergoed betreft: -----

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de benedenwoning met schuur, achtertuin en verder toebehoren aan de **Herman Costerstraat 364 te 2571 PM 's-Gravenhage**, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage**, sectie **AB**, complexaanduiding **5960-A**, appartementsindex **1**, -----
uitmakende het een/derde (1/3^e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het recht van erfpacht geëindigd op dertig november negentienhonderd zesennegentig van een perceel grond doch welk recht doorloopt op grond van het bepaalde in artikel 98 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, eigendom van de gemeente 's-Gravenhage, gelegen te 's-Gravenhage aan de Herman Costerstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 4564, groot twee are negen centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, plaatselijk bekend Herman Costerstraat 364/365/366 te 's-Gravenhage, alsmede de rechten van (een rechtsvoorganger van de) verkoper voortvloeiende uit de hierna in artikel 11 te melden overeenkomst met de erfverpachter, -----

hierna aan te duiden als: "het registergoed". -----

3. Rechthebbende -----

Het registergoed is eigendom van: -----

de heer **Anuj Suleria**, wonende te 2562 AS 's-Gravenhage, Beeklaan 238, geboren

te Rohtak Haryana (India) op tien december negentienhonderdachtentachtig, hierna ook te noemen: "de rechthebbende", of: "de schuldenaar". -----

4. Verkrijging door de rechthebbende -----

Het registergoed is door de rechthebbende in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twaalf juli tweeduizend dertien in deel 63080 nummer 189 van het afschrift ener akte van levering op elf juli tweeduizend dertienverleden voor mr.A.Q. Blomaard, (destijds) notaris te Rijswijk, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend en afstand is gedaan van de rechten om ontbinding van de desbetreffende koopovereenkomst te vorderen. -----

5. Executoriale titel -----

Blijkens een proces-verbaal van inbeslagneming, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht, heeft de heer Edzard Raymundo Veldhuizen, als toegevoegd gerechtsdeurwaarder, werkzaam ten kantore van Diana Johanna Vermeulen, gerechtsdeurwaarder met vestigingsplaats Delft, het registergoed, op acht november tweeduizend achttien in executoriaal beslag genomen. Het proces-verbaal bevat, behoudens de vermelding van de titel uit hoofde waarvan het beslag is gelegd, al hetgeen in artikel 504 RV is omschreven. Gemelde titel betreft het vonnis van de kantonrechter te Den Haag van twee en twintig augustus tweeduizend achttien, welk vonnis is bekrachtigd voor wat betreft een vordering groot één en veertig duizend vier honderd vier en zestig euro en één en tachtig eurocent (€ 41.464,81) door het hof Den Haag bij arrest van vier en twintig maart tweeduizend twintig. Gemeld arrest is uitvoerbaar bij voorraad verklaart. Het proces-verbaal van inbeslagneming is op negen november tweeduizend achttien ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers voor Nederland, in het register Hypotheken 3, in deel 74705, nummer 11 en vervolgens binnen de in artikel 505 RV genoemde termijn, bij afschrift aan de schuldenaar betekend. Voorts is gemeld arrest tijdig aan de schuldenaar betekend. -----

Op grond van gemeld executoriaal beslag is verkoper gerechtigd om het registergoed executoriaal te verkopen. -----

6. Bevoegdheid tot executoriale verkoop -----

1. Het registergoed is niet belast met eerdere rechten van hypotheek of beslag(en), behoudens een beslag ten behoeve van de heer Serkan Kasmoglu en mevrouw Zeynep Karaca, welk proces-verbaal van inbeslagneming op drie januari tweeduizend zeventien is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers voor Nederland, in het register Hypotheken 3, in deel 70815, nummer 134. -----
2. De hiervoor bedoelde executoriale verkoop wordt hierna in deze akte aangeduid met: "verkoop". -----

7. Wettelijke voorschriften -----

Overeenkomstig artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn

bij exploitatie tijdig aanzeggingen gedaan aan de schuldenaar en overige belanghebbenden, inhoudende dat ten overstaan van mij notaris, zulks onder vermelding van datum, uur en plaats en het bedrag waarvoor de verkoper uit hoofde van zijn recht tot executie wil overgaan en de te dezer zake tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten. -----

Een kopie van voormelde exploitatie is aan deze akte gehecht. -----

8. Veilingvoorwaarden -----

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieverkopen 2017, hierna te noemen: "AVVE", opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch gepasseerd, ingeschreven op diezelfde dag in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in deel 69567 nummer 129. Deze voorwaarden worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen. Daarnaast zijn de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden van toepassing. Voor zover deze bijzondere veilingvoorwaarden anders luiden dan de AVVE, prevaleren de bijzondere veilingvoorwaarden. -----

10. Bijzondere veilingvoorwaarden -----

10.1. Wijze van veiling -----

De veiling geschiedt in één zitting bij inzet en afslag en wel **op dertien oktober tweeduizend twintig** om circa **dertien uur en dertig minuten**, in 's-Gravenhage, Nobelstraat 5, 2513 BC. Bij deze veiling bestaat de mogelijkheid mee te bieden via internet. Bieders dienen zich hiervoor te registreren, zoals omschreven op de website www.openbareverkoop.nl en vooraf een borg te betalen zoals omschreven in artikel 10.9 van deze akte. De website als bedoeld in de Begrippen, onder 27 AVVE is www.veilingbiljet.nl. De veiling is een zaal-/internetveiling als bedoeld in artikel 2 lid 2 AVVE. -----

10.2. Betaling koopsom -----

De koopsom moet worden betaald uiterlijk binnen zes (6) weken na gunning op de kwaliteitsrekening van mij, notaris. -----

10.3. Kosten -----

Aan de koper worden de volgende kosten in rekening gebracht: -----

- de overdrachtsbelasting en de omzetbelasting; -----
- het honorarium van de notaris; -----
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; -----
- de kosten van ontruiming; -----
- eventuele achterstallige lasten. -----

Het registergoed is gedeeltelijk tot bewoning bestemd. Er vindt geen kostensplitsing plaats als bedoeld in artikel 9 lid 3 AVVE. -----

10.4. Belastingen -----

Voor zover aan de eigenaar bekend, is ter zake van de levering van het registergoed geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. -----

10.5. Bewoning en gebruik. Ontruiming

Het registergoed dient bij de aflevering vrij van bewoners en gebruikers te zijn. -----
Indien hieraan niet is voldaan kan de rechthebbende, alsmede degene die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in de verkochte zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de koper, op grond van het proces-verbaal van toewijzing tot ontruiming worden genoodzaakt (artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). -----

10.6. Voorbehoud recht van beraad

De verkoper maakt, tenzij hij blijkt het proces-verbaal van de afslagveiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE. Indien de verkoper vervolgens wil gunnen zal hij daarvan doen blijken uit een, vóór het verstrijken van de beraadstermijn, op te maken akte van gunning. -----

10.6. Inzetpremie

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de bieder in de opbodfase) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. -----

10.7. Financiële gegoedheid

Teneinde de notaris in staat te stellen de financiële gegoedheid ingevolge art. 14 AVVE te kunnen beoordelen dient aan de notaris te worden overlegd: -----

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 10.9 sub 4 omschreven; of -----
- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken. -----

10.8. Identificatie

Degenen die zich krachtens de AVVE dienen te identificeren zullen daartoe aan de notaris overleggen: een geldig legitimatiebewijs. -----

10.9. Voorwaarden in verband met internetbieden

Omdat tijdens de veiling de mogelijkheid bestaat mee te bieden via internet, gelden voorts de volgende bijzondere veilingvoorwaarden: -----

1. In aanvulling op de AVVE kan ook via internet worden geboden. Als 'bod' in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht op de wijze die door de Stichting Notarieel Instituut Internetveilen (NIIV) is voorgeschreven, door een deelnemer die aan de door het NIIV omschreven registratieprocedure heeft voldaan. Het bedrag waarop de internetbieder klikt, is daarbij in de inzetfase beslissend. Met 'bieder' in de zin van de AVVE wordt ook bedoeld de deelnemer die heeft voldaan aan de voorwaarden die voor het deelnemen aan de veiling via internet in de brochure 'Online meebieden op de veiling' zijn gesteld en die hierna in lid 3 en 4 van dit artikel zijn opgenomen. -----

2. In aanvulling op de AVVE wordt onder 'registratienotararis' verstaan: de notaris bij wie de deelnemer zich voorafgaande aan de veiling heeft geregistreerd volgens de procedure beschreven in de brochure 'Online meebieden op de veiling' en zoals hierna in lid 3 en 4 van dit artikel omschreven. -----
3. Om mee te kunnen bieden op de veiling via internet moet de deelnemer gebruikmaken van een borg (internetborg) op de wijze als beschreven in de brochure 'Online meebieden op de veiling'. De hoogte van de internetborg per aangeboden object is één procent (1%) van de biedlimiet met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00). Deze internetborg heeft dezelfde rechtskracht als een 'verklaring van gegoedheid' zoals omschreven in artikel 14 AVVE. Als de internetbieder als hoogste bieder wordt aangemerkt, kan de internetborg uitsluitend op verzoek van de deelnemer worden gebruikt voor de waarborgsom die op grond van artikel 12 AVVE na de veiling moet worden betaald. De door de deelnemer aan de notaris te betalen waarborgsom wordt dan dus lager. Het bod dat is ontvangen (door gebruik van de inloggegevens van de deelnemer) wordt aangemerkt als een bod van de deelnemer. De deelnemer is steeds aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien. -----
4. In aanvulling op artikel 14 AVVE moet de deelnemer, om mee te kunnen bieden op de veiling via internet, zich vooraf aanmelden via de website, de deelnemersverklaring invullen, zich laten identificeren bij een registratienotararis (als bedoeld in lid 2 hiervoor) en daar de registratieverklaring ondertekenen en gebruik maken van de internetborg. -----
5. Door mee te bieden in de zaal accepteert de zaalbieder deze veilingvoorwaarden, waarin het bieden via internet mogelijk wordt gemaakt. Wat betreft de geldigheid van de binnengekomen biedingen, zowel via internet als in de zaal, geldt dat zij voor hun werking de notaris moeten hebben bereikt in de zin van artikel 3:37 lid 3 BW. -----
6. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, zijn binnengekomen, bij het uitvallen van de internetverbinding tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris. -----
7. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de bieder permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. De snelheid van de internetverbinding van de bieder, en storingen en uitval van deze verbinding komen voor rekening en risico van de bieder. -----
8. In aanvulling op artikel 3 lid 2 en 3 AVVE kan het afmijnen ook elektronisch plaatsvinden door het klikken op het woord 'bied' bij het afroepen van het bedrag door de afslager. -----
9. Als afmijnbedrag geldt het bedrag dat de afslager roept op het moment dat 'mijn' wordt geroepen of op dat woord wordt geklikt, ook wanneer de afslager zijn zin

- nog niet heeft afgemaakt of het bedrag nog niet volledig heeft uitgesproken. ----
10. Wanneer de deelnemer op de veiling overgaat tot het doen van een bieding via internet, heeft deze bieding of afmijning gelijke rechtskracht als het doen van een bieding in de zaalveiling. -----
 11. Bij niet-nakoming van de verplichtingen uit de veilingkoop door de bieder is artikel 26 AVVE van overeenkomstige toepassing en wordt de hiervoor onder 3 van dit artikel vermelde internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. -----
 12. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de bieder tot het moment van gunning (zonder dat een akte de command nodig is) bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een of meer anderen (hierna: vertegenwoordigde), waaronder een rechtspersoon, mits de bieder schriftelijk aantoont vertegenwoordigingsbevoegd te zijn en vóór het moment van gunning voldoet aan zijn verplichting tot het betalen van een waarborgsom in de zin van artikel 12 lid 1 AVVE. Ondanks deze verklaring blijft de bieder, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van zijn verplichtingen. De bieder die niet aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom voldoet, wordt zelf aangemerkt als koper, tenzij hij en de vertegenwoordigde door de notaris na de gunning een akte de command als bedoeld in artikel 5 lid 3 AVVE hebben laten opmaken. Voor het overige geldt onverkort het in artikel 5 AVVE bepaalde. -----
 13. Door het uitbrengen van een bod op het registergoed via internet, op de wijze zoals door het NIIV omschreven, verleent de deelnemer ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de veilingnotaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om namens de deelnemer het proces-verbaal van veiling ten aanzien van het betreffende veilingobject te ondertekenen. De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht het proces-verbaal ondertekenen en hiervoor datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. -----
 14. Als een deelnemer niet via internet maar in de veilingzaal een bod uitbrengt, kan de hiervoor in lid 3 van dit artikel bedoelde (en door de deelnemer betaalde) internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals omschreven in artikel 14 AVVE én als gedeeltelijke betaling van een door deze deelnemer verschuldigde waarborgsom. -----

11. Erfdienstbaarheden/bijzondere lasten en verplichtingen -----

Voor het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het registergoed wordt te dezen verwezen naar gemelde akte van levering van elf juli tweeduizend dertien, waarin woordelijk staat vermeld: -----

"Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen betreffende het verkochte wordt verwezen naar het bepaalde in voormelde aankomsttitel, waarin onder meer is vermeld:-----

"7. Koper is gehouden tot nakoming van de bepalingen omtrent de bebouwing van de grond en de inrichting of bestemming van de daarop gestichte opstallen, welke mochten zijn gemaakt bij vroegere op het verkochte betrekking hebbende eigendomstitels, alles voorzover die bepalingen nog werking kunnen hebben. De bepalingen in die akte(n) vervat, worden geacht -----
woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en deel van deze overeenkomst uit te maken." -----

Voor zover in de gemelde bepalingen verplichtingen voorkomen waarvan verkoper gehouden is deze aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die betrokkenen aangenomen. -----

De door verkoper aan koper op te leggen bepalingen en bedingen vervat in, samenhangend met of voortvloeiend uit door eerstgenoemde of diens rechtsvoorganger(s) gesloten overeenkomsten met betrekking tot de zich in, op of aan het verkochte bevindende leidingen, buizen en dergelijke werken bestemd te dienen voor het functioneren van telecommunicatie, van een centrale antenne-inrichting of aangebracht voor de levering van gas, water, elektriciteit en andere door (openbare) nutsbedrijven te verrichten leveringen worden, voor zoveel nodig, bij deze aan koper opgelegd, die zich aan de bepalingen en bedingen onderwerpt en zich verplicht deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom; -----
verkoper, die thans vrijwillig de belangen waarneemt van de betrokken gerechtigde tot de bepalingen en bedingen, neemt deze ten behoeve van die gerechtigde aan. ---

Uitgifte erfpacht.-----

Artikel 10. -----

De uitgifte in erfpacht is geschied:-----

- a. door de overschrijving ten hypotheekantore te 's-Gravenhage, thans Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op vijftien september negentienhonderd zevenentwintig in deel 2086 nummer 51 van het afschrift van een akte houdende uitgifte in erfpacht, op vijftien september negentienhonderd zevenentwintig verleden voor H. Heijnen, destijds notaris te 's-Gravenhage;-----
- b. onder de Algemene Bepalingen voor uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage;-----
- c. onder de bijzondere voorwaarden als vermeld in de akte houdende uitgifte in erfpacht. -----

Koper heeft exemplaren van de relevante teksten van deze stukken ontvangen en is daarmee bekend. -----

Obligatoire overeenkomst.-----

Artikel 11.

De verschenen personen verklaren bij deze dat de tijd waarvoor het recht van erfpacht is gevestigd, is verstreken. Het recht van erfpacht loopt onverminderd door conform artikel 98 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

./. Door verkoper is met de erfverpachter (gemeente 's-Gravenhage) een overeenkomst aangegaan tot heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht, blijkens een aan deze akte te hechten geschrift, onder de voorwaarden die zijn vervat in de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993" (AB 1986 herz.1993) en de "Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993" (AAR 1986 herz.1993).

De canon is als gemeld eeuwigdurend afgekocht.

Verkoper draagt bij deze op voet van artikel 159 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve met medewerking van de erfverpachter, de rechtsverhouding met de erfverpachter als vervat in de voormelde overeenkomst tot heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht over aan koper, welke deze rechtsverhouding aanvaardt.

Van de medewerking van de erfverpachter blijkt uit voormelde overeenkomst."

12. Uitdrukkelijke aanvaarding

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en die hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor de koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

13. Risico-overgang

Omdat het registergoed een (gedeeltelijk) tot bewoning bestemde onroerende zaak is, is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers als bedoeld in artikel 18 AVVE.

14. Volmacht

Van het bestaan van de aan de comparant gegeven volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

15. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

16. Aangehechte stukken

Aan deze akte zijn de volgende stukken gehecht:

- volmacht;
- kopie exploten.

17. Slot

De comparant is aan mij, notaris, bekend. -----
Waarvan akte is verleden te Groningen op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.
Na zakelijke opgave van de inhoud van de akte aan de comparant en een toelichting
daarop heeft deze verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te
hebben kennis genomen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparant en mij, notaris,
ondertekend. -----
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop and a horizontal line extending to the left.