

## Ontruimen op de grosse

1. Velen zullen tot voor kort wel eens in een advertentie over een veiling van een verhypothekerd huis op grond van artikel 1123 lid 2 BW zinnen gelezen hebben als 'Bewoners kunnen verwijderd worden op de grosse van de akte' of woorden van gelijke strekking. Een enkele keer valt dat misschien nog wel eens te lezen. Soms werd het woord 'akte' nader gespecificeerd als 'veilingakte' of als 'hypothekakte'. Deze zinnen kwamen zo vaak voor in advertenties dat men haast zou geloven dat het altijd waar is wat er staat. In het onderstaande zal blijken dat dat maar zeer gedeeltelijk waar is, zodat wij bijna van een wijd verbreid bijgeloof kunnen spreken.

2. De eerste vraag die wij ons moeten stellen is of een grosse van een notariële akte überhaupt wel een executoriale titel kan opleveren. Deze vraag is snel beantwoord: ingevolge artikel 436 Rv komt aan de grosse van binnen het Koninkrijk verleden akten<sup>1</sup> aan het hoofd waarvan de woorden 'In naam des Konings' dezelfde kracht toe als aan de uitspraken van de rechterlijke macht. Niet iedere notariële akte echter kan een grosse met executoriale kracht opleveren, preciezer gezegd: of een grosse ten opzichte van iemand die kracht heeft, hangt ervan af of die iemand zichzelf in de akte<sup>2</sup> als het ware veroordeeld heeft<sup>3 4</sup> waarbij

---

1. In het algemeen een eerste grosse op grond van art. 43 lid 1 Notariswet. Zie voor de zinloosheid van deze beperking: J.C.H. Melis, De Notariswet, derde druk, Zwolle 1951 pag. 477. Alleen van minuutakten kunnen grossen afgegeven worden, niet van brevetakten die immers in originali uitgegeven worden.

2. Zie voor een geval dat in een notariële akte (i.c. een hypothekakte) slechts verwezen wordt naar een onderhandse geldleenakte de beslissing van een President in Kort geding in NJ 1983 nrs 161 en 162. Ook ik zou ertoe neigen dan geen executoriale kracht aan te nemen.

3. Vgl. reeds R. van Boneval Faure, Het Nederlandsche Burgerlijk Procesrecht I<sup>3</sup>, Leiden 1893 pag. 211, A.R. de Bruijn, De notariële akte als executoriale titel, serie Ars Notariatus X pag. 46/7 en 54, Melis<sup>3</sup> pag. 99/100 en J.C.H. Melis, De Notariswet, vijfde druk, Zwolle pag. 97. Als ik Kraan in: C.A. Kraan, De authentieke akte, Arnhem 1984 pag. 132 goed begrijp stelt ook hij beide eisen. Zie voorts J.D.A. den Tonkelaar Ontruiming op grond van een notariële akte, De Praktijk gids 1981 pag. 141 en P. Rodenburg en J.W.M. Russel, Artikel 3.9.4.8 NBW

de akte, waarin hij zichzelf veroordeelde, verplicht - volledig bewijs tegen hem oplevert, hetgeen een noodzakelijke voorwaarde is voor executoriale kracht<sup>5</sup>.

3. Op zich zelf is de gedachte dat iemand, wil hij op grond van een akte 'hangen', zichzelf als het ware veroordeeld moet hebben al oud. Reeds in de papyri<sup>6</sup> kan men deze gedachte ontwaren, zoals reeds Sprenger van Eijk ons mededeelt<sup>7</sup>. Hij citeert een Leidse papyrus als volgt in een Duitse vertaling: 'Das Executionsrecht steht dem Konuphis und seinen Leuten zu sowohl an der Person des Peteimuthes, als auch an seiner eigenen Habe wie in Folge eines gerichtlichen Urtheilsspruches. Diese Urkunde soll überall bindende Kraft haben'.

Ikzelf zou het door Sprenger van Eijk genoemde papyrusfragment<sup>8</sup> als volgt willen vertalen: 'En Konuphis mag executeren ... tegen de persoon<sup>9</sup> van Petheimuthes en al zijn vermogensbestanddelen als was er een vonnis geweest ( καθόπερ ἐγ δίκης ). Deze akte heeft overal rechtskracht'.

---

(huurbeding). Terug naar af? WPNR 5769 (1986) pag. 61 noot 28. Over de risico's van een mondelinge volmacht bij een notariële akte HR 1 juni 1984 NJ 1984 nr 630.

4. Zie over de executoriale kracht van de in artikel 31 Nw geregelde akten mijn artikel 'Over de uitleg van art. 31 Notariswet' in de aan Scheltens aangeboden bundel 'Van Wet naar Recht', Deventer, 1984 pag. 149. Zie over een geval dat een akte, gezien art. 31 Nw, als authentiek werd beschouwd HR 22 december 1916 NJ 1917 pag. 95.

5. Zo thans ook Rb 's-Gravenhage 12 februari 1985 KG 1985 no 67 met aarzelende bijval van A.H.M. Santen, Kort woord over kort geding WPNR 5764 (1985) pag. 796 l.k.

6. Ik dank Prof. mr P.W. Pestman, Voorzitter van de Stichting Leids Papyrologisch Instituut, voor de gesprekken die ik met hem over deze materie had.

7. J.P. Sprenger van Eijk, De wetgeving op het Notaris-Ambt, bew. door Ph.B. Libourel <sup>6</sup> Haarlem 1928 pag.3. Voor een inleiding tot de functie van het 'notariaat' in Egypte zie men D. Cohen, Schets van het Notariaat in het oude Egypte, serie Ars Notariatus V, Amsterdam 1955 passim.

8. Door mij gelezen in: U.Wilcken, Urkunden der Ptolemäerzeit (Ältere Funde) Berlin ... 1927, pag. 592. Een iets langere vorm, bijv. 'Heraclides mag executeren tegen Demetria als was er een vonnis geweest dat in kracht van gewijsde is gegaan ...' is onder meer te vinden in: M. David en B.A. van Groningen, Papyrological Primer<sup>4</sup> Leyden 1965 pag. 43.

9. De crediteur kon bijvoorbeeld de schuldenaar voor zich laten werken totdat de schuld was gedelgd, ofwel hij kon hem gijzelen totdat anderen voor hem hadden betaald.

Men ziet: de door Sprenger van Eijk geciteerde tekst gaat als het ware één stapje minder ver dan ik aan het begin zei: er wordt gefingeerd dat er een vonnis is geweest, niet dat de debiteur 'zichzelf' heeft veroordeeld. De formule καθάπερ ἐγ δίκης komt niet slechts voor bij ten overstaan van de 'agoranomos' gepasseerde akten<sup>10</sup> en bij akten die bij de 'sungraphophulax'<sup>11</sup> in depôt gegeven waren, maar ook wel bij onderhandse akten die niet eens gedeponereerd zijn<sup>12</sup>.

Wij mogen aannemen dat de schuldeiser met zo een akte in de hand meteen kon executeren, althans tot aan de keizertijd<sup>13</sup>.

De door Pitlo<sup>14</sup> veronderstelde 'clausula condemnatoria', waarbij partijen elk onherroepelijk een lasthebber benoemden die tot taak had enerzijds te eisen en anderzijds te refereren aan het oordeel van de rechter, vindt geen steun in de bronnen.

4. Het klassieke Romeinse recht gaf een minder handige regeling. Zelfs bij de verbintenisscheppende handeling bij uitstek, de stipulatio genoemde plechtige belofte, kon de crediteur, ook al voerde de belover geen verweer, niet verder gaan dan een proces tegen de belover te beginnen, dat hij dan uiteraard won<sup>15</sup>: de belover werd veroordeeld zijn belofte na te komen. Men houde hierbij in het oog dat in het Romeins recht men niet tot een doen, maar slechts tot een betalen van een geldsom kon worden veroordeeld ('omnis condemnatio pecunaria est' iedere veroordeling luidt op geld)<sup>16</sup>.

In het Justiniaanse recht begint de executie met een verzoekschrift aan de rechtbank. Er volgt nu echter geen nieuw proces meer maar alleen een controle door de rechter of aan de voor-

---

10. Zie bijv. B.P. Grenfell en A.S. Hunt, *New Classical Fragments and other Greek and Latin Papyri*, Oxford 1979 pag. 35.

11. Zie bijvoorbeeld de reeds door Sprenger van Eijk gegeven tekst.

12. Zo Seidl, *Ptolemäische Rechtsgeschichte*, Glückstadt ... 1962 pag. 102. Zie bijvoorbeeld de genoemde tekst in David en Van Groningen.

13. Zie R. Taubenschlag, *The Law of Greco-Roman Egypt in the Light of the Papyri*<sup>2</sup>, Warszawa 1955 pag. 531 e.v.

14. In Melis<sup>5</sup> pag. 6.

15. Zie bijvoorbeeld J.C. van Oven, *Leerboek van Romeinsch Privaatrecht*, Leiden, 1948, pag. 190 e.v. en M. Kaser, *Das Römische Zivilprozessrecht*, München, 1966, pag. 291, 296.

16. M. Kaser - F.B.J. Wubbe, *Romeins Privaatrecht*<sup>2</sup>, Zwolle 1971, pag. 172-173 en Kaser, *Zivilprozessrecht* t.a.p.

waarden voor de executie is voldaan. Als titel kan (onder helle-  
nistische invloed) ook - als in de papyri - een akte dienen<sup>17</sup>.

5. In het Oudvaderlandse recht<sup>18</sup> was de parate executie (in de  
zin van uitwinning zonder voorgaande rechtspleging) omstreden<sup>19</sup>.  
Men heeft dus een ander middel ter bereiking van een gemakke-  
lijke executie moeten zoeken en vond die in het opnemen in de  
notariële akte van het beding van 'willige condemnatie', volle-  
diger: 'willige condemnatie ende overgifte van den Hove van  
Holland, ofte van den Hogen Rade'.

Er werd, indien een dergelijk beding was gemaakt, een vereenvou-  
digde procedure in scène gezet, waarbij de advocaat van eiser  
aan de rolrechter veroordeling verzocht. De andere advocaat als  
onherroepelijk lasthebber van de tegenpartij deelde mee het  
daarmee eens te zijn en het vonnis werd uitgesproken. Op de  
grosse van dit vonnis ('Executorie') kon men dan executeren<sup>20</sup>.  
Men ziet: in ieder geval ten opzichte van het Oudvaderlandse  
recht komt het huidige recht er niet zo slecht af.

6. Ons huidige stelsel stamt uit het Franse recht. De gelijk-  
stelling in Frankrijk tussen notarissen en griffiers (voor zover  
het betreft hun rol bij het leveren van een executoriale titel)  
is historisch verklaarbaar. Oorspronkelijk immers waren de  
notarii griffiers die verbonden waren aan verschillende burger-  
lijke en kerkelijke instanties, belast onder meer met het con-  
stateren van overeenkomsten van particulieren ten overstaan van  
de rechter. Het is dus niet verrassend dat vonnissen en nota-  
riële akten sommige regels gemeen hebben<sup>21</sup>.

Zie voor het huidige Franse recht<sup>22</sup> art. 502 Nouveau Code de  
Procédure Civile als parallel van ons art. 436 Rv. en art. 1 van

---

17. Kaser, Zivilprozessrecht pag. 512.

18. Zie Nauta in: De executoriale kracht van grossen van  
notariële akten. preadviezen voor de Broederschap der Notarissen  
1937 door G.H.P. Grosheide en G. Nauta pag. 273 e.v.

19. Zelfs de hypotheekhouder had niet dat recht, vgl. De  
Groot, Inleidinge II 48, 41.

20. Zie A.S. de Blécourt, Kort begrip van het Oud-Vaderlands  
Burgerlijk Recht<sup>7</sup> bew. door H.F.W.D. Fischer, Groningen 1959  
pag. 260/1. Voor een tekst van een clausula condemnatoria,  
waarbij twee procesvertegenwoordigers werden benoemd, zie Melis<sup>3</sup>  
pag. 19.

21. Zie de bijdrage van Pitlo in Melis<sup>5</sup>, pag. 9, Dalloz,  
Répertoire de Procédure Civile ... Tome I ... Paris 1955 pag. 939

22. Vgl. ook: Th.M. de Jongh, In Frankrijk heeft de grosse  
een andere naam gekregen, WPNR 5614 (1982) pag. 421 e.v.

het Decreet van 12 juni 1947, luidende: "... de grossen zullen als opschrift dragen 'FRANSE REPUBLIEK' , 'in naam van het Franse volk', en aan het slot luiden: 'Derhalve gelast en beveelt de Franse Republiek alle gerechtsdeurwaarders, desgevraagd, deze grosse ten uitvoer te leggen, alle procureurs-generaal en procureurs van de Republiek bij de Rechtbanken daaraan de hand te houden en alle commandanten en officieren van de openbare macht daartoe de sterke arm te lenen wanneer dit wettelijk van hen gevorderd wordt<sup>23</sup>'" (Vert. van mij, Pl.) Ook wij kennen dus, met de Fransen, een executie zonder tussenkomst van een andere autoriteit dan een notaris.

7. De tweede voorwaarde<sup>24</sup> voor zo een executie is dat, zoals al gezegd, de debiteur tegen zichzelf een preuve préconstituée, een 'voorgekookt' bewijs heeft geschapen<sup>25</sup>. Uit deze eis volgt meteen al dat een derde, die de akte niet getekend heeft, nooit met de grosse van die akte aangepakt kan worden. Ten opzichte van hem heeft de akte geen verplicht-volledig bewijs zodat ten opzichte van hem een deel van de grondslag van de executoriale kracht niet ontstaat.

Ik merk hierbij nog op dat rechtsopvolgers onder bijzondere titel op het eerste gezicht in de moeilijke positie zitten dat het door hun rechtsvoorganger geschapen bewijs ook tegen hen

---

23. Vgl. het Belgische KB van 27 mei 1971 Staatsbl. 3 juli 1971.

24. De Bruijn, a.w. pag. 48.

25. Aanvullend bewijs is soms mogelijk. Zie bijvoorbeeld de crediethypotheek, waar de akte de weg aangeeft langs welke het krachtens de akte (houdende een voorovereenkomst van geldlening of reeds een stukje geldlening zelf) verschuldigde bedrag kan worden vastgesteld op voor de schuldenaar bindende, indiscutabele wijze. Alsdan is de grosse van de notariële akte die niet alleen een hypotheekakte is maar ook een geldleningsakte, althans een akte waarin op toekomstige geldleningen wordt gepreludieerd, voor executie vatbaar. Zie verder De Bruijn, a.w. pag. 59 e.v., HR 24 jan. 1935 NJ 1935 pag. 498 (m.n. P.S.) In verband met de accessoriëteit van het hypotheekrecht kan hetzelfde gezegd worden: indien de hypotheekhouder ex art. 1223 lid 2 wil veilen is het voldoende als het bestaan van de in de akte bedoelde gedekte schuld vast te stellen is buiten de akte om. In gelijke zin voor beide gevallen art. 3.9.1.5. lid 1 en 2 in hun onderling verband. Zie verder (voor fiduciaire eigendom) HR 30 jan. 1953 NJ 1953 no. 578, (Doyer en Kalff).

geldt: art. 1912 BW<sup>26</sup>. Zij ontspringen echter de dans doordat niemand in ons recht kan beloven ten laste van een derde<sup>27</sup>.

8. Berust nu, naast de zoëven genoemde eis, de executoriale kracht op de wil van de wetgever of op die van partijen<sup>28</sup>? Ik denk dat dit in de meeste gevallen een academisch probleem is. Stel dat inderdaad de wil van partijen de grondslag vormt. We zouden dan m.i. moeten aannemen dat degene die zich in een notariële akte bindt als bedoeling heeft dat de akte ook op de grosse uitgevoerd kan worden. Van een andere bedoeling zou met ronde woorden moeten blijken. Maar welke crediteur zou een akte voor lief nemen waarin de executoriale kracht werd uitgesloten? Aangezien zulk een akte in de praktijk niet licht voor zal komen moeten wij aannemen dat in alle akten de wil van de debiteur is geweest dat er executoriale kracht was. Moderner gezegd: als de debiteur zijn wil om van het normale geval af te wijken heeft verborgen gehouden dan zal de door hem geschapen schijn hem tot nadeel strekken.

9. Hebben wij eenmaal de grosse in handen dan is vervolgens de executiemogelijkheid<sup>29</sup> aan dezelfde beperkingen onderhevig als die van de grosse van een vonnis: art. 436 Rv spreekt immers van 'dezelfde kracht'. Derhalve komen naar de huidige stand van zaken voor de executie alleen in aanmerking: op geld luidende verbintenissen, huurkoop van roerend goed, ontruiming<sup>30</sup> en nog enkele speciale gevallen<sup>31</sup>.

Naarmate ons recht zich aldus verder verwijderd van de al vermelde Romeinsrechtelijke gedachte 'omnis condemnatio pecunaria

---

26. Pitlo/Hidma, Bewijs en Verjaring<sup>6</sup> pag. 51.

27. HR 3 maart 1905 W 8191 (Blaauboer-Berlips).

28. Cf. Nauta a.w. pag. 277 die de wil van de wetgever als grond ziet en de bemiddelende opvatting van De Bruyn a.w. pag. 47.

29. Executiemogelijkheid. Wil dat zeggen dat de crediteur bij het executeren deze weg ook moet bewandelen? De Rechtbank Den Bosch 13 februari 1981 NJ 1981 no 543 is van mening dat er geen plaats is voor het oordeel dat de proceskosten nodeeloos zijn gemaakt op de enkele grond dat de schuldeiser reeds over een executoriale titel beschikt in de vorm van de grosse van een notariële akte. De Bruijn pag. 40/2 eist terecht een belang bij het verkrijgen van een tweede executoriale titel. Zie ook noot 32.

30. Zie de literatuur ad art. 436 Rv in de losbladige uitgave Burgerlijkerechtsvordering J.E. Doek e.a. Deventer z.j. \*\*\* pag. 38.

31. Melis<sup>5</sup> pag. 95, zie ook Asser-Beekhuis I Zakenrecht<sup>11</sup> Zwolle 1980 pag. 240 ev.

est', dat wil zeggen dat iedere veroordeling zich oplost in de veroordeling tot de betaling van een geldsom en in steeds meer gevallen reële executie toestaat, zal het bovenstaande lijstje uitbreiding behoeven. Voor ons onderwerp is het voldoende dat de ontruiming naar geldend recht reëel executabel is.

10. Stel in de notariële akte (dat zal in de praktijk wel bijna altijd de hypotheekakte zijn<sup>32</sup>) heeft de eigenaar toegezegd bij een veiling ex artikel 1223 lid 2 het verbonden pand te zullen ontruimen<sup>33</sup>. Op het eerste gezicht is het verschuldigde dat men wenst af te dwingen, nl. het verlaten van het huis, duidelijk uit de titel af te leiden. De hypotheekbank kan dan met de grosse van de akte waarin de eigenaar onder een voorwaarde beloofde het veld te ruimen die eigenaar aan zijn afspraak houden. Ik zei: op het eerste gezicht, want het is niet ondenkbaar dat de eigenaar meent gronden te hebben die zijn verplichting het veld te ruimen te niet doen, althans uitstellen. Hij zal zich dan echter bij kort geding te weer moeten stellen. Art. 289 en 438 Rv. handelen daarover<sup>34</sup>.

Onjuist is ook de uitspraak van de President te Groningen in kort geding van 1 december 1983, als gepubliceerd in WPNR 5712 (1984) pag. 575/7. Daar probeerde men 'de bewoners' eruit te krijgen met behulp van de grosse van de veulingsakte. De President was het daarmee eens.

Stel met 'bewoners' wordt hier bedoeld: de eigenaar-onderzetter die in de (hypotheek)akte heeft beloofd het pand in geval van veiling te verlaten. Met de grosse van die akte had hij met de zijnen het pand uitgezet kunnen worden: belofte maakt schuld. Maar in de veilingakte speelt hij geen rol: hij heeft daarin

---

32. In de uitspraak van de President te Arnhem van 30 september 1980, besproken door Den Tonkelaar, werd de grosse van de veulingsakte als executoriala titel gezien en daarom een vonnis overbodig geacht. Dit lijkt mij niet juist: bij die akte heeft de schuldenaar niets beloofd. Den Tonkelaar ziet er geen bezwaar in.

33. Verbazingwekkend is het dat in veel hypotheekakten die belofte niet voorkomt, hoogstens in de Algemene Voorwaarden. Aangezien de notarissen verondersteld worden niet af te wijken van de hun aangeleverde concepten zouden de hypotheekbanken op dit punt hun concepten eens goed moeten bezien. Men late het daarbij dan niet aankomen op de leer dat bepalingen waarnaar de akte verwijst geacht worden in de akte te zijn opgenomen (zoals De Bruijn pag. 134 leert).

34. Melis<sup>3</sup> pag. 101.

niets beloofd<sup>35</sup>. Of zou de President de oude mandaatsleer zozeer hebben doorgetrokken dat de hypotheekbank als lasthebber van de debiteur belooft dat de debiteur zal verdwijnen? Dat lijkt me al daarom niet juist omdat de lastgeving van art. 1223 lid 2 daar-toe niet strekt tenzij in de akte uitdrukkelijk overeengekomen<sup>36</sup>.

Was echter geëxecuteerd op grond van de akte waarin de eigenaar zich wèl gebonden had, dan was, zoals de President op zichzelf terecht besliste, de politie verplicht geweest hulp te verschaffen<sup>37</sup>.

Net als bij een rechterlijke uitspraak<sup>38</sup> heeft naar mijn mening de burgemeester alleen in uiterst extreme gevallen de mogelijkheid de politie aan haar taak te onttrekken als het om de executie van een grosse van een akte gaat.

11. Ik sprak hierboven ervan dat de belover er 'met de zijnen' uitgezet kan worden. Is dat wel waar? Hoewel ik geen absoluut sluitende redenering kan bedenken zou het maatschappelijk gezien zeer onwenselijk zijn als mede-bewoners, die (net als de goudvis en de kanarievogel) hun woongenot danken aan het samenwonen<sup>39</sup> met de onderzetter, zich met succes tegen een ontruiming zouden kunnen verzetten<sup>40</sup>.

Sterker staat nog de zaak gevoelsmatig als bijvoorbeeld de vrouw ex artikel 1:88 BW de hypoptheekakte heeft mede-ondertekend. Ik zou het dan aandurven om (hoewel art. 1:88 slechts van toestemming spreekt) hier toch aan te nemen dat zij zich in zekeren zin heeft aangesloten bij de belofte van haar man en daar dus aan gehouden moet kunnen worden.

---

35. Zie ook n. 32. Vgl. HR 22 jan. 1931 NJ 1931 pag. 382 m.n. E.M.M. voor een geval van willige verkoop: daar ging het erom of de eiser bij de akte de verplichting de goederen te ontruimen op zich had genomen. Het verdient aanbeveling bij de grosse van de hypotheekakte een afschrift van de veilingakten te voegen als bewijs dat de voorwaarde waaronder de eigenaar beloofd heeft het huis te verlaten is vervuld.

36. Anders Nauta pag. 258 en 264.

37. Art. 28 j<sup>o</sup> 40 Politiewet.

38. Zo nog eens uitdrukkelijk de President in kort geding te Arnhem in zijn vonnis van 20 december 1984 NJ 1985 nr 540.

39. Zie de bij Den Tonkelaar gemelde uitspraak van de President Arnhem van 30 september 1980.

40. Zie ook no 22.



Ik meen dat de RPS de vrouw met zoveel woorden voor de ontruimingsbelofte laat meetekenen: dan is het zonneklaar dat zij zelfs rechtstreeks (dus niet 'via haar man') eruit gezet kan worden.

Als de vrouw bij onderhandse akte haar toestemming heeft gegeven is haar 'zelfveroordeling' niet neergelegd in een authentieke akte, en alsdan kan zij alleen maar 'via haar man' eruit gezet worden.

12. Ik heb gehoord dat er uitspraken van Presidenten in Kort Geding zijn waarbij op grond van redelijkheid en billijkheid aan de debiteur die bij notariële akte beloofd heeft het huis te ontruimen uitstel wordt verleend voor het verlaten van het huis<sup>41</sup>.

Of dat theoretisch juist is hangt af van de constructie die men daaronder schuift. Zou de President bedoelen dat de redelijkheid de executie opschort dan vraag ik mij zeer af of dat verdedigbaar is. Bedoelt hij te zeggen dat de afspraak waarin de onderzette zich verbond het huis te verlaten wordt geregeerd door de redelijkheid en billijkheid en dat er dus plaats kan zijn voor een 'terme de grâce' (dus in de letterlijke zin van het woord uitstel van executie) dan is zo een uitspraak beter verdedigbaar.

Afgezien van deze juridisch-technische kwestie is er ook nog een materiële kant aan de zaak. De debiteur die het op een executie ex artikel 1223 lid 2 BW laat aankomen hééft al het vertrouwen van zijn crediteur geschonden.

Daaraan doet niet af dat banken wel eens erg scheutig met credit zijn geweest. Hij had de veiling veelal al lang aan zien komen en zich van een ander onderdak kunnen voorzien. Ik denk dat het in het algemeen méér dan redelijk is dat de hypotheekhouder op ontruiming vóór de veiling aandringt. Dit klemt te meer omdat, als het leeg opleveren niet voldoende gewaarborgd is, de koopprijs aanzienlijk zal dalen hetgeen in niemands belang is, óók niet in dat van de debiteur die bij een lagere opbrengst een lager surplus krijgt of met een hogere restschuld blijft zitten.

---

41. Zie over deze materie ook: W.M. Kleijn, Rechter en contractsvrijheid in de Scheltensbundel Van Wet naar Recht, pag. 69 e.v.

13. Het ontruimen van een woning is geen pretje. Bij krakers is het niet ongebruikelijk dat deze wegbereiders der toekomst de deurwaarder in de uitoefening van zijn functie niet alleen hinderen maar ook met geweld bedreigen en zelfs die bedreiging werkelijkheid doen worden. Maar ook bij een te ontruimen eigenaar is de spanning vaak te snijden. De burgemeester van een gemeente is, zoals gezegd, verplicht politionele bijstand te verlenen<sup>42</sup>. Iedere krantenlezer kan weten dat burgemeesters, vooral in de grote gemeenten, nu niet meteen staan te dringen om die bescherming ook daadwerkelijk te geven. De gemelde uitspraak van de President te Groningen in kort geding waarin deze grossen van notariële akten dezelfde bescherming biedt door de politie als de grossen van vonnissen slaat wat dit betreft dan ook de spijker op de kop<sup>43</sup> en is, zoals in no. 6 vermeld, geheel in overeenstemming met het Franse en Belgische systeem.

14. Richten wij vervolgens onze aandacht op het geval dat de onderzetter in de akte heeft beloofd bij een veiling te ontruimen en dat hij na de veiling nog in het huis zit. Kan de koper hem dan op de grosse van de hypotheekakte verwijderen? Men zou denken van niet: de onderzetter heeft immers tegenover de koper niets beloofd. Weliswaar kennen wij de regel dat iemand geacht wordt met betrekking tot de hem toebehorende zaak niet alleen ten behoeve van zichzelf, maar ook ten behoeve van zijn rechtsopvolgers bedongen te hebben (art. 1354 BW) maar men kan, ook in de meest extreme executieer, toch moeilijk volhouden dat de koper rechtsopvolger van de hypotheekhouder is.

De koper zal de oude eigenaar dus met de revindicatie moeten verwijderen.

15. Lastiger dan de casus van de eigenaar-onderzetter die beloofd heeft het veld te ruimen is het geval van de huurder van het verbonden pand. Huur is een persoonlijk recht en in principe kan de nieuwe eigenaar degenen die menen uit hoofde van een contract enig recht te hebben op zijn pasverworven eigendom

---

42. Art. 28 j<sup>o</sup>.40 Politiewet.

43. Zie voor een opmerkelijk voorbeeld hoe de gemeente via het achterdeurtje van de Vordering meent de zittende bewoner tegen het gemene recht in te moeten beschermen Kleijn in zijn artikel in de Scheltensbundel pag. 71 en nt. 1.

verwijzen naar hun contractspartij<sup>44</sup>. Bij huur gooit echter de regel 'koop breekt geen huur' roet in het eten: de artikelen 1612 BW en 34 Pachtwet hebben de verbintenis (althans voor de toekomst) als het ware losgeknoopt bij de oude eigenaar en vastgeknoopt bij de nieuwe eigenaar. Hoogst verwarringwekkend wordt hier wel gesproken van '(semi) zakelijke werking', omdat het huurrecht zich, wat dit betreft, in economische zin enigszins gedraagt als een zakelijk recht, dat immers ook na verkoop aan de zaak blijft kleven. Ik voel er niet zoveel voor een walvis een vis te noemen: zou men bijvoorbeeld het dier lang genoeg onder water houden dan zou het verdrinken. Het is misschien poëtisch een vliegtuig een zilveren vogel te noemen, nog nimmer legde een vliegtuig eieren waaruit weer kleine vliegtuigjes kwamen. Zo moeten we ook de regel 'Koop breekt geen huur', ondanks een zekere uiterlijke schijn, laten voor wat het is: een rare verbintenistechtelijke vogel in de juridische volière waarvan het maar zeer de vraag is of we er zo blij mee moeten zijn<sup>45</sup>.

16. A. van Oven<sup>46</sup> laat het vliegtuig als het ware toch eieren leggen door de term '(semi) zakelijke werking' zozeer naar de letter te nemen dat hij op de huurrechten, ontstaan nà het verbinden van het huis, de (alleen voor zakelijke rechten geldende) regel 'prior temporis potior iure' (het eerst in tijd het sterkst in recht) toepast: het eerdere hypotheekrecht gaat vóór het latere huurrecht. In het omgekeerde geval, waarbij een reeds verhuurd huis wordt verhypothekerd, gaat het eerdere huurrecht vóór het latere hypotheekrecht. In de leer van Van Oven, zo geeft hij ook zelf aan, zou het hele huurbeding van artikel 1230 BW eigenlijk overbodig zijn.

---

44. Standaardarrest nog steeds het arrest Blaauboer-Berlips HR 3 maart 1905 W 8191. In economische zin kan op dat arrest een uitzondering worden gemaakt op de voet van het arrest Pos-V.d.Bosch HR 17 nov. 1967 NJ 1968 no. 42 waarin de HR heeft gezegd dat uitlokken van wanprestatie een onrechtmatige daad kan zijn, die onder omstandigheden kan leiden tot een gebod aan degene die de onrechtmatige daad pleegde om de onrechtmatige daad ongedaan te maken: de 'tweede' koper, die desbewust het onroerend goed had afgenomen moest aan de 'eerste' koper leveren.

45. Zie mijn artikel 'De regel 'koop breekt geen huur' uit het Nieuwe Burgerlijk Wetboek' WPNR 5395 waarin ik bepleitte van het huurrecht een echt zakelijk recht te maken.

46. Asser-Van Oven Zakenrecht III<sup>10</sup> Zwolle 1978 pag. 178.

17. Van Ovens leer heeft het niet gehaald. Uitgaande van de gedachte dat het recht van de huurder een (zij het afwijkend) persoonlijk recht is doet zich de vraag voor of de hypotheekbank, die bemerkt dat er zich tegen het huurbeding in een huurder in het huis gevestigd heeft de huurder eruit kan zetten en verder de vraag of degene die op een veiling ex artikel 1223 lid 2 BW gekocht heeft nog het recht heeft de huurder eruit te zetten.

Met betrekking tot de eerste vraag moeten wij onderscheid maken tussen het geval dat de hypotheekbank terstond de huurder eruit wil zetten en het geval dat hij dat pas wil doen op het moment dat een verkoop op grond van artikel 1223 lid 2 BW in het verschiet ligt.

Het is op het eerste gezicht niemands belang dat de hypotheekbank de huurder er terstond uitzet. Niet, uiteraard in het belang van de huurder, niet in het belang van de verhuurder-onderzetter (die alsdan de huurder met een actie uit huur op zijn nek krijgt) en ook niet in het belang van de hypotheekbank omdat de onderzetter, aldus van een deel van zijn inkomsten beroofd, des te eerder het moment zal bereiken dat hij rente en aflossing niet meer kan betalen.

Er is mij echter lagere jurisprudentie<sup>47</sup> bekend waarbij de rechter aan de hypotheekbank zijn actie tot ontruiming<sup>48</sup> ontzegt omdat de hypotheekhouder, door te dulden dat de huurder in het huis bleef, zijn rechten verwerkt zou hebben.

Zelfs in het geval dat de verhuurder de hypotheekbank als betalingsadres aangewezen heeft voor de huurpenningen acht ik deze lagere jurisprudentie niet alleen dogmatisch moeilijk te funderen maar ook naar haar maatschappelijk effect funest: zo worden de hypotheekbanken haast gedwongen 'onnodig' huurders uit de aan

---

47. Zie bijvoorbeeld President Rechtbank te Utrecht van 14 juni 1982 NJ 1983 no. 148 WPNR 5716 (1984) pag. 662/3 en President Rechtbank te 's-Gravenhage 16 maart 1983 (niet gepubliceerd) rolno. 83/185.

48. Hoewel ik daar in de moderne literatuur geen aanwijzingen voor vind denk ik dat dit de zakelijke pandactie is analoog met de revindicatie van de eigenaar die in zijn huis iemand aantreft die van een derde gehuurd heeft. Zie Kaser-Wubbe pag. 155. Men kan ook aan de onrechtmatige daads-actie denken.

hen verbonden huizen te zetten om aan dat risico te ontkomen<sup>49</sup>. Aangezien, aan de andere kant, met de NJ annotator op het zoëven in de noot vermelde Kinkerstraat-arrest, W.M. Kleijn, uit dat arrest wellicht afgeleid kan worden dat de huurder in het geval van evidente overwaarde beschermd moet worden tegen uitzetting (en dus des te meer tegen uitzetting in een vroeg stadium) komen de hypotheekbanken in een uiterst netelig parket te zitten. Dit zal zich op de lange duur wreken op de geldvragers: de banken zullen meer overwaarde van de verbonden goederen vragen. Dat dit bepaald niet in het belang is van de volkshuisvesting behoeft geen betoog<sup>50</sup>.

Ook in het geval van een ophanden zijnde veiling ex art. 1223 lid 2 BW kan men zich nog afvragen of de hypotheekbank het goed mag laten ontruimen. Men kan immers volhouden dat hij er wel belang bij heeft de huur teniet te doen (zodat de ex-huurder er daarna zonder recht of titel inzit) maar dat de enige belanghebbende bij de ontruiming de toekomstige eigenaar is. Dit is echter niet alleen een zeer starre dogmatische redenering, zoals Pitlo<sup>51</sup> terecht opmerkt, het is m.i. nog een foute ook: de hypotheekhouder kan met zijn zakelijke pandactie voorkomen dat de verbonden zaak door een ander feitelijk wordt bezeten dan door degene die de zaak verbonden heeft en dat zakelijke recht kan hij waarmaken tenzij het misbruik van recht oplevert. Dit laatste is echter uiterst onwaarschijnlijk, gezien het belang dat de hypotheekbanken er bij hebben dat kopers op veilingen "er ook in kunnen". Wat van dat laatste zij: een Hof<sup>52</sup> heeft beslist dat de hypotheekhouder recht heeft vóór de veiling te laten ontruimen.

Blijft nog de door Kleijn in zijn genoemde noot gesignaleerde vraag hoe het zit bij een evidente overwaarde van het pand: kan men dan van de bank vergen dat zij het risico neemt in verhuurde

---

49. De HR laat de mogelijkheid open dat de hypotheekbank belang heeft de huurder eruit te zetten hoewel de schuldenaar netjes zijn verplichtingen nakomt. Zie het Kinkerstraat-arrest HR 14 mei 1976 NJ 1977 nr 150 AA XXV (1976) pag. 536.

50. Zo ook Kleijn in zijn genoemde artikel in de Scheltensbundel pag. 72 e.v.

51. Pag. 539.

52. Hof Leeuwarden 12 juni 1940 NJ 1941 nr 131.

staat te verkopen? Met andere woorden: wanneer is evident evident?

Wij zijn met het bovenstaande eigenlijk enigszins afgedwaald van ons onderwerp. Wanneer de bank zijn zakelijke pandactie wil gebruiken moet hij gaan procederen. Kan hij nu ook van de grosse van een akte (dat zal wel zijn: de hypotheekakte) de huurder eruitzetten? Ik zou denken van niet: in die akte heeft de huurder zich immers niet verplicht het veld te ruimen. Voor het eventuele verband tussen het bovenstaande en de zgn. Huidenstraattruc zie men nr. 21<sup>53</sup>

18. Een stortvloed van meningen is over juridisch Nederland gekomen met betrekking tot de vraag of ook de koper de huurder eruit kan zetten en hoe dat dogmatisch te verklaren is. De grosse van de akte van schuldbekentenis levert tegen de huurder geen executoriale titel op: hij was bij die akte geen partij. De Hoge Raad heeft in zekere zin orde geschapen door in het zgn. Kinkerstraat arrest (HR 14 mei 1976 NJ 1977 nr 150) uit te spreken dat de koper, eigenaar geworden, jegens de huurder op het niet verbindend zijn van de met het huurbeding strijdige overeenkomst een beroep kan doen en jegens die huurder ontruiming kan vorderen.

Hoe moeten wij die uitspraak dogmatisch funderen? Het meest eenvoudig lijkt mij<sup>54</sup> de uitleg dat de koper (waarvan de HR uitdrukkelijk zegt: 'eigenaar geworden'), tegen de huurder de eigendomsactie instelt. De huurder zal daarop antwoorden met erop te wijzen dat hij op grond van de regel 'koop breekt geen huur' de nieuwe eigenaar als verhuurder heeft gekregen zodat deze op grond van de verbintenisrechtelijke verhouding verhuurder-huurder hem er niet met de zakenrechtelijke eigendomsactie uit kan zetten. De nieuwe eigenaar zal daarop repliceren dat in het geval dat de hypotheekbank tijdig (d.w.z. uiterlijk bij de veilingvoorwaarden) zich op het huurbeding heeft beroepen de

---

53. Cf verder een vonnis van de President te Rotterdam van 15 sept. 1936, geciteerd in genoemde preadviezen pag. 258, waarbij alleen derden die het huis op grond van een titel gebruiken beschermd worden.

54. Met Den Tonkelaar pag. 145.

regel 'koop breekt geen huur' geen toepassing vindt<sup>55</sup> zodat de normale toestand hersteld is dat een opvolgende eigenaar (die zijn eigendom onder bijzondere titel verkregen heeft) zich niets van de contracten van zijn voorganger hoeft aan te trekken, net zomin als wanneer zijn verkoper destijds het huis in bruikleen had gegeven. Voor de consequenties van het Huidenstraat arrest zie men nr. 22.

Makkelijk is het voor de koper niet: revindiceren betekent, net als daarnet bij de hypotheekhouder die zijn zakelijke pandactie instelt, een full-scale proces beginnen. Wint de koper zijn proces (en ik kan niet goed inzien waarom hij dat proces niet zou winnen<sup>56</sup>) dan kan hij met de grosse van het veroordelend vonnis de huurder tot opstappen nopen.

Wanneer wij ons nu afvragen of de koper de huurder er ook uit zou kunnen zetten met behulp van de grosse van een akte, bijvoorbeeld de hypotheekakte of veulingsakte, dan is het antwoord weer: neen, waaraan zou hij die bevoegdheid kunnen ontleen?

Er is een leer geweest, ook wel 'cessieleer' genoemd, dat de hypotheekbank het recht om ontbinding van het huurrecht te vorderen kon overdragen aan de koper<sup>57</sup>. In de oude mandaatsleer, waarin de veilende hypotheekbank werd gezien als alleen maar vertegenwoordiger van de eigenaar-lastgever ex artikel 1223 lid 2, kan de hypotheekhouder niet meer rechten overdragen dan de eigenaar had - en die mocht nu juist niet de ontbinding van het huurcontract vragen. In de zgn. executieleer zou het wellicht anders zijn, maar de HR heeft zich in ons arrest daarover niet eens uitgelaten (hoewel het wel in de cassatiemiddelen stond). Ik leid hieruit af dat de HR de door mij uiteengezette gedachte heeft gevolgd. Het resultaat is dan wel dat er geproce-

---

55. De HR spreekt immers uitdrukkelijk: 'artikel 1230 BW beoogt de hypotheekhouder te beschermen tegen de bevoegdheid van de eigenaar om huurovereenkomsten te sluiten welke ... ingevolge artikel 1612 BW op de verkrijger (ook in gevallen van executoriale verkoop) overgaan'

56. Het zal duidelijk zijn dat ik jurisprudentie niet kan volgen waarin aan de koper de actie tot ontruiming (d.w.z. de revindicatie) wordt ontzegd omdat de hypotheekbank haar recht zou hebben verwerkt door de huurder te dulden.

57. Verworpen in het Kinkerstraat arrest en door Pres. A'dam NJ 1984 no 448. Zie echter nu Derde Nota van Wijziging van Boek 3 (Hand. II 1984-1985, 17 496, nr. 12). In art. 3.9.4.8. lid 1 NBW keert de cessieleer terug.

deerd moet worden wat in de praktijk gigantische problemen kan geven. Terzijde merk ik nog op dat, voor het geval de genoemde uitspraak van de President te Groningen van 1 december 1983 zou slaan op bewoners-huurders die uitspraak dus onjuist zou zijn.

19. Hoe gaat het wanneer niet een huurder in het huis zit maar iemand die zijn recht aan een ander persoonlijk gebruiksrecht (bijvoorbeeld bruikleen) ontleent? Zijn positie is geen andere dan die van een huurder aan wie de werking van de regel 'koop breekt geen huur' ontnomen is. Hij kan er dus vóór de veiling door de hypotheekhouder met zijn zakelijke pandactie worden uitgezet, na de veiling door de koper met zijn revindicatie. Voor de consequenties van het Huidenstraat-arrest zie no. 22.

20. Ik heb altijd gedacht dat het theoretisch meest eenvoudige geval dat van de krakers was. Een koper die in zijn huis een kraker aantreft zet hem eruit zoals hij iedereen die hem in zijn genot stoort eruit kan zetten<sup>58</sup>. Ik laat de praktische problemen maar daar: de mogelijkheid of onmogelijkheid van anonym dagvaarden, het plegen van verzet bij de ontruiming, de terughoudendheid bij veel gemeenten en politiekorpsen om de deurwaarder bij te staan - menig lezer kan hier nog wel het een en ander aanvullen.

In ieder geval, zo dacht ik, is wèl duidelijk dat de koper de kraker er met zijn eigendomsactie, eventueel met een actie uit onrechtmatige daad en misschien met een bezitsactie uit kan en moet zetten. Niet mogelijk, zo zou ik menen, is de oplossing dat de kraker er door de koper uitgezet wordt met behulp van een grosse van een akte waarbij de kraker part noch deel is: bijvoorbeeld een akte waarbij de onderzetter beloofde in geval van veiling ex artikel 1223 lid 2 het pand te verlaten of een veulingsakte<sup>59</sup>. Zoals dat in het goed juridisch Engels heet: zo'n akte behelst een 'res inter alios acta', een zaak die zich tussen anderen heeft afgespeeld: net zomin als de huurder zoëven heeft de kraker iets toegezegd en dus is niet in te zien met de grosse van welke akte dan ook de kraker eruit gezet zou kunnen

---

58. Vgl. het gemelde vonnis van de President der Rechtbank te Rotterdam, waarbij alleen gebruikers met een titel beschreven worden. Preadv. pag. 258.

59. Zo - ten onrechte - Pres. Rb. Haarlem 18 juli 1984, KG 1984 nr. 223.



worden: er moet opnieuw geprocedeerd worden. Zou de President te Groningen met bewoners krakers bedoelen, dan is ook in dat geval zijn uitspraak niet te handhaven.

21. Sprekend over krakers kan men zich ook nog afvragen wat de invloed op het bovenstaande is van de zogenaamde Huidenstraat-truc<sup>60</sup>. De eigenaar, die de verwijdering van de krakers begeert, sluit een contract, bijvoorbeeld een aannemingscontract, met een derde. Die derde kan dan in het pand niet uit de voeten en eist van de aanbesteder dat hij het aanbestede pand ontruimt met zijn hele hebben en houden, en ook met alle zich daarin bevindende personen<sup>61</sup>.

Velen, vooral in het Nederlands Juristenblad<sup>62</sup>, zijn over het Amsterdamse Hof heengevallen omdat de problemen van de anonieme dagvaarding hier omzeild zijn met een truc die geweld aandoet aan de gedachte van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, namelijk dat ieder bij een proces waarbij hij belang heeft partij moet kunnen zijn. Dit bezwaar snijdt op zichzelf genomen al niet veel hout omdat de krakers nu juist willen voorkomen dat zij procespartij worden, om voordeel te trekken uit de daardoor ontstaande impasse. Maar omdat ik, behalve jurist, ook mens ben zij mij hier een enkele niet-juridische opmerking veroorloofd. Het geschetste bezwaar klinkt in mijn oren schijnheilig als het komt uit de mond van krakers en hun sympathisanten omdat het juist de krakers zijn die gebruik maken van gaten in de wet die er zijn omdat de wetgever in de vorige eeuw niet heeft kunnen bevroeden dat thans krakers zich gedragen zoals zij zich gedra-

---

60. Genoemd naar het Huidenstraat-arrest: Hof Amsterdam 10 juli 1980 NJ 1980 no 594. Het Hof schijnt daarop terug te komen cf. noot 62.

61. Ik noem nog de uitspraak van de President te Arnhem van 29 juni 1984 rolno. KG 1984/205 in dezelfde zin (niet gepubliceerd). Het Hof te Arnhem in zijn uitspraak van 14 januari 1985 rol no. 267/84 (niet gepubliceerd) heeft deze uitspraak bevestigd, zeggende dat in het stelsel van de wet besloten ligt dat een executoriale titel voor wat betreft de bevoegdheid tot tenuitvoerlegging in beginsel ook jegens derden, die daarbij geen partij waren, werking heeft. Deze uitspraak is te ruim en is hoogstens waar voor executoriale titels bestaande in de grosse van een vonnis. Cf. HR 14 jan. 1983 NJ 1983 nr 267: een executoriale titel i.c. een vonnis tot ontruiming, kan ook tegen derden werking hebben.

62. Zie bijvoorbeeld P. Ingelse, De werking van rechterlijke uitspraken tegen derden NJB 1982 pag. 65 e.v., Dezelfde, De Huidenstraat-truc (vervolgd) NJB 1983 pag. 15 e.v.

gen. Zij worden dus in zekere zin met hun eigen wapens<sup>63</sup> geslagen. Vanuit moreel oogpunt lijkt het me dan ook dat zij zich niet te zeer moeten beklagen.

22. Zou men kunnen zeggen dat, als de eigenaar in de hypotheekakte beloofd zou hebben met de zijnen (of woorden van gelijke strekking<sup>64</sup>) het pand te verlaten bij een veiling ex artikel 1223 lid 2 BW, onder de 'zijnen' ook de krakers te vatten zijn<sup>65</sup>? Ik zou daartoe neigen: heeft men eenmaal de Huidenstraatruic geaccepteerd dan is het via art. 336 Rv maar één stap om met de grosse van de akte óók de krakers te verwijderen. Laat ons hopen dat hier jurisprudentie over komt.

Even teruggrijpend op de huisgenoten van de onderzetter, de huurder die ondanks het huurbeding heeft gehuurd of een gebruiker op grond van een ander persoonlijk gebruiksrecht: ook die zou dan misschien op de grosse van de akte eruit gezet kunnen worden. De hypotheekbank kan dan de huurder of ander verwijderen zodat de koper de revindicatie tegen de huurder bespaard wordt. Ook hier is de uitspraak van de rechter gewenst.

### 23. Samenvatting

In principe kan de onderzetter door de hypotheekhouder 'met de zijnen' verwijderd worden op de grosse van de akte als die onderzetter in die akte heeft beloofd het pand leeg op te leveren indien er veiling ex art. 1223 lid 2 BW zal plaatsvinden. In zijn kielzog volgen dan degenen die met hem samenwonen, niet alleen als zijn gezinsleden, maar ook als samenwoners in een meer 'moderne' samenlevingsvorm.

Twijfelachtig is nog of ook krakers tot de 'zijnen' behoren, het is niet zonder meer waarschijnlijk dat de Rechter die vraag bevestigend zal beantwoorden. Hetzelfde geldt voor de huurder die ondanks het huurbeding heeft gehuurd en voor degene die in het pand verblijft op grond van een ander persoonlijk gebruiksrecht. De hypotheekhouder kan, als hij niet van zijn grosse

---

63. Hoezeer 'de' krakers van twee walletjes eten blijkt uit het feit dat zij, bij andere gelegenheden, als vereniging of stichting optreden. Zie praeadvies KNB en VvB (1985) pag. 22.

64. Bijvoorbeeld: 'de onderzetter verbindt zich ... het verbondene leeg op te leveren'.

65. Zie voor een uitbreiding van de kring van de 'zijnen' rond de debiteur ook Den Tonkelaar pag. 146.

gebruik kan maken, de kraker of die huurder er met zijn zakelijke pandactie uitzetten, maar dat betekent een proces.

De koper daarentegen kan van de grosse van genoemde akte geen gebruik maken. Hij is op zijn revindicatie aangewezen. De grosse van de veilingakte speelt in geen enkel geval een rol, tenzij in het theoretische geval dat de hypotheekgever in die akte zou hebben toegezegd het veld te ruimen.

#### 24. Slotbeschouwing

Het is curieus te zien hoe reeds het recht van de Papyri een oplossing geeft die sprekend lijkt op de onze. Als alle deurwaarders, en alle advocaten die van hun diensten gebruik maken, in hun opleiding van de Griekse papyrologie hadden kennisgenomen waren er waarschijnlijk minder mensen op de verkeerde manier uit hun huis gezet.

A.J.H. Pleysier

Leiden, mei 1986