

Arrest de bladz. 4
[Handwritten signature]

10 e Kamer

Nr. 1399/11
VAN HET PARKET

Nr. *C/300/112*
VAN HET ARREST

Het hof van beroep te Gent, derde correctionele kamer, heeft het volgende arrest uitgesproken in de zaak:

Hypothecaire inschrijving
Vergunningeregister

11 mei 2012

Not. GE.66.87.528/07 van het Openbaar Ministerie en van

geboren te _____ op _____
wonende te _____

burgerlijke partij,

tegen:

1. Nr. *1001* _____, vleesbewerker, geboren te _____
op _____, wonende te _____
_____, Spaanse nationaliteit,

2. Nr. *1003* _____, zonder beroep, geboren te _____
op _____, wonende te _____
_____, Spaanse nationaliteit,

beklaagden,

verdacht van:

Om de misdaad of het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden.

de eerste en de tweede:

I. Betreffende het hoofdgebouw

[Handwritten mark]

A. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99, § 1-1° (en § 3), 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (B.S., 8 juni 1999) de bij artikel 99, § 1-1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning te hebben gebouwd, op een grond één of meer vaste inrichtingen te hebben geplaatst, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk te hebben afgebroken, herbouwd, verbouwd of uitgebreid, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit in casu:

- de tweede verdieping werd ongeveer 1 meter dieper gebouwd waardoor de trap naar het terras op de derde verdieping anders moet worden ingeplant;
- de trap werd gebouwd als betonnen buitentrap met zicht op het aanpalende eigendom

op het terrein gelegen te _____, ten kadaster gekend
onder afdeling _____ en _____ in eigendom toebehorende
aan _____, geboren te _____ op _____
bediende, wonende te _____

te _____ in de periode van 3 juli 2006 (datum overeenkomst met
aannemer _____ OK 1 - stuk 61) tot 17 december 2007
(datum vaststellingen bouwinspectie, OK 1 stuk 1 ev.)

B. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (B.S., 8 juni 1999) en gewijzigd bij Decreet van 26 april 2000 (B.S., 29. April 2000) de bij art 99, § 1, 7° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen in strijd met de vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk in een gebouw het aantal woongelegenheden te hebben gewijzigd die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer:

- uit de staat van de ruwbouw kon afgeleid worden dat de vergunde nieuwbouw eengezinswoning ingericht werd tot een meergezinswoning (zowel op de eerste als op de tweede verdieping werd een badkamer en een keuken ingericht. De aflopen en de watertoevoeringen waren reeds voorzien en de scheldingsmuur rond de badkamer was tevens gebouwd),

op het terrein gelegen te _____, ten kadaster gekend
onder _____, in eigendom toebehorende
aan _____, geboren te _____ op _____
bediende, wonende te _____

te _____ in de periode van 3 juli 2006 (datum overeenkomst met
aannemer _____, OK 1 stuk 61) tot en met 17 december
2007 (datum vaststellingen bouwinspectie; OK 1 stuk 1 e.v.)

II. Betreffende het achterliggende gebouw

C. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99, § 1-1° (en § 3), 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (B.S., 8 juni 1999) de bij artikel 99, § 1-1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning te hebben gebouwd, op een grond één of meer vaste inrichtingen te hebben geplaatst, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk te hebben afgebroken, herbouwd, verbouwd of uitgebreid, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit,

op het terrein gelegen te _____ ten kadaster gekend
 onder _____, in eigendom toebehorende
 aan _____ geboren te _____ op _____
 bediende, wonende te _____ de werken zoals
 vermeld op OK1, stukken 1-2, waaronder:

- het achterliggende gebouw betrof een magazijn met daarboven kantoren. Een deel van het gelijkvloers werd verbouwd tot keuken met daarachter een ruim sanitair, de kantoren werden verbouwd tot studio's en appartement;
- het magazijn is bereikbaar via twee deuren vanaf de koerruimte achter het achterpalende appartementsgebouw;
- de gemeenschappelijke hal voor de studio's en het appartement is bereikbaar via een deur naar een terras ter hoogte van de eerste verdieping, achteraan de koerruimte van het appartementsgebouw;
- de terrasconstructie met trap naar het gelijkvloers is ingericht op de plaats waar volgens de bouwvergunning 1994/503 van 22 november 1994 geen constructies voorzien waren,

te _____ in de periode van 1 januari 2003 tot 1 april 2003 (OK 1, stuk 26),

D. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99, § 1-7° (en § 3), 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (B.S., 8 juni 1999) de bij art 99, § 1 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning,

op het terrein gelegen te _____ ten kadaster gekend
 onder _____, in eigendom toebehorende
 aan _____ geboren te _____ op _____
 bediende, wonende te _____

in een gebouw het aantal woonegelegenheden te hebben gewijzigd die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

- meer bepaald werden de kantoren ingericht als woongelegenheden, bestaande uit vier studio's en 1 appartement te in de periode van 1 januari 2003 tot 1 april 2003 (stuk 26),

E. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 15, 17 en 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S., 19 augustus 1997), als verhuurder een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, te hebben verhuurd met het oog op bewoning wanneer dit onroerend goed gebreken vertoonde die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhield:

1. een woning gekend als studio , gelegen te
 , ten kadaster gekend onder : en
 in eigendom toebehorende aan :
 , geboren te : op : , wonende te
 , te hebben verhuurd aan:

te in de periode van 18 maart 2006 (OK 2 - stuk 114) tot 30 juli 2007 (OK 2 - stuk 150)

2. een woning gekend als studio , gelegen te
 , ten kadaster gekend onder : en
 in eigendom toebehorende aan :
 , geboren te : op : , bediende, wonende te
 , te hebben verhuurd aan:

a)

te in de periode van 1 maart 2005 (datum contract OK 2 stuk 162) tot 14 mei 2005 (OK 2 stuk 151)

b)

te de periode van 1 november 2006 (datum contract OK 2 stuk 155) tot en met 8 september 2007 (datum decreetwijziging).

3. een woning gekend als studio , gelegen te
 , ten kadaster gekend onder : (en
 in eigendom toebehorende aan :
 , geboren te : op : , wonende te
 , te hebben verhuurd aan

te in de periode van 5 augustus 2004 (datum inwerkingtreding decreet, OK 2- stuk 158) tot 30.06.2007 (OK 2 - stuk 150)

4. een woning gekend als studio , gelegen te
 ten kadaster gekend onder en
 in eigendom toebehorende aan
 geboren te) op , bediende, wonende te
 te hebben verhuurd aan

a)

te in de periode van 1 oktober 2005 (datum
 contract OK 2 stuk 167) tot 18 maart 2006 (OK 2 - stuk 114)

b)

te in de periode van 1 oktober 2006 (datum
 contract OK 2 stuk 170) tot 30 augustus 2007 (OK 2 - stuk
 150)

5. een woning gekend als studio , gelegen te
 ten kadaster gekend onder en
 in eigendom toebehorende aan
 geboren te) op , bediende, wonende te
 te hebben verhuurd aan

a)

te in de periode van 28 januari 2004 (datum
 contract OK 2 stuk 124) tot 28 juni 2004 (OK 2- stuk 176)

b)

te in de periode van 1 december 2004 (datum
 contract OK 2 181) tot 30 april 2006 (OK 2- 180)

c)

te in de periode van 1 juni 2005 (datum contract,
 OK 2 stuk 184) tot 1 oktober 2005 (OK 2 - stuk 184)

d)

te in de periode van 1 oktober 2005 (OK 2 stuk 1)
 tot en met 8 september 2007 (datum wijziging decreet)

F. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20, § 1 en 114, § 1 en
 4 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse
 Wooncode (B.S., 19 augustus 1997),

als verhuurder een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor
 wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon verhuurd
 of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning
 terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of
 gezondheidsrisico inhouden of terwijl dit goed de
 basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid

en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren (art. 20, § 1 al 2).

1) een woning gekend als studio , gelegen te
 ten kadaster gekend onder
 in eigendom toebehorende aan
 geboren te op
 bediende, wonende te te hebben
 verhuurd aan:

te in de periode van 9 september 2007 (datum
 inwerkingtreding nieuw decreet) tot en met 3 oktober 2007
 (OK 2 stuk 150)

2) een woning gekend als studio , gelegen te
 ten kadaster gekend onder
 in eigendom toebehorende aan
 geboren te op
 bediende, wonende te te hebben
 verhuurd aan

te in de periode van 9 september 2007 (datum
 inwerkingtreding nieuw decreet) tot 1 januari 2008 (OK 2 stuk
 150)

De eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich
 overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek te horen
 veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van het bedrag van
 € 40 160, zijnde:

- hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn
 verkregen,
- hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
- hetzij inkomsten uit belegde voordelen.

Bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Gent van 7
 november 2011 werden de veroordelingen uitgesproken bij
 verstekvonnis 27 juni 2011, 19^e kamer, voor niet bestaande
 gehouden en werd op verzet en op tegenspraak als volgt beslist:

Verbeterd de dagvaarding als volgt:

- in de tenlasteleggingen A en B wordt de te laat gelegde periode
 verbeterd als volgt: "te in de periode van 16 maart 2006"
 in plaats van "te in de periode van 3 juli 2006 (datum
 overeenkomst met aannemer , OK 1 - stuk 61)";

- in tenlastelegging E4.b. wordt de ten laste gelegde periode verbeterd als volgt "te _____ in de periode van 1 juni 2006" in plaats van "te _____ in de periode van 1 oktober 2006...";

Herkwalificeert de onder E ten laste gelegde feiten als:

"E. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20, § 1 en 114, § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S., 19 augustus 1997), als verhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest,

feit thans strafbaar gesteld door artikel 20, § 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals laatst vervangen door artikel 8 van het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdend de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking,

1. ...
te _____ in de periode van 18 maart 2005 (OK 2 stuk 114) tot 30.07.2007 (OK 2 - stuk 150)
2. ...
a) ...
te _____ in de periode van 1 maart 2005 (datum contract OK 2 stuk 162) tot 14 mei 2005 (OK 2 stuk 161)
- b) ...
te _____ in de periode van 1 november 2006 (datum contract OK 2 stuk 155) tot en met 8 september 2007 (datum decreetwijziging).
3. ...
te _____ in de periode van 5 augustus 2004 (datum inwerkingtreding decreet, OK 2- stuk 158) tot 30 juni 2007 (OK 2 - stuk 150)
4. ...
a) ...
te _____ in de periode van 1 oktober 2005 (datum contract OK 2 stuk 167) tot 18 maart 2006 (OK 2 - stuk 114)
- b) ...
te _____ in de periode van 01.06.2006 (datum contract OK 2 stuk 170) tot 30.08.2007 (OK 2 - stuk 150)
5. ...
a) ...
te _____ in de periode van 28 januari 2004 (datum contract OK 2 stuk 174) tot 28 juni 2004 (OK 2- stuk 176)
- b) ...

te in de periode van 1 december 2004 (datum contract OK 2 181) tot 30.04.2006 (OK 2- 180)

c) ... te in de periode van 1 juni 2005 (datum contract, OK 2 stuk 184) tot 01.10.2005 (OK 2 – stuk 184)

d) ... te in de periode van 1 oktober 2005 (OK 2 stuk 1) tot en met 8 september 2007 (datum wijziging decreet)"

Herkwalificeert de onder F ten laste gelegde feiten als:

"F. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20, § 1 en 114, § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S., 19 augustus 1997), als verhuurder een woning die niet voldoet aan de vereisten van art. 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning (art. 20, § 1 al 1),

1. ... te in de periode van 9 september 2007 (datum inwerkingtreding nieuw decreet) tot en met 30 oktober 2007 (OK 2 stuk 150)

2. ... te in de periode van 9 september 2007 (datum inwerkingtreding nieuw decreet) tot 1 januari 2008 (OK 2 stuk 150)"

op strafrechtelijk gebied:

ten aanzien van

Ontstaat de opposant van rechtsvervolging voor de hierboven omschreven talaastegging D,

Veroordeelt de opposant voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde talaasteggingen A, B, C, E1, E2 a, E2 b, E3, E4 a, E4 b, E5 a tot en met E5d, F1 en F2 samen, tot een hoofdgevangenisstraf van negen maanden en een geldboete van duizend euro.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op vijfdertig honderd euro.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij art. 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van drie maanden.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de opposant, wat betreft de uitgesproken hoofdgevangenisstraf van negen maanden zal uitgesteld worden voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt

gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Zegt dat de opposant verplicht is een bedrag van vijftwintig euro, verhoogd met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op honderd zevenendertig euro en vijftig cent, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verklaart verbeurd ten laste van _____ als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen, een geldsom van vijftienduizend zeventien euro vijftig cent (€ 15.017,50).

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis ten aanzien van de opposant _____ wat betreft zeventienduizend vijfhonderdenacht euro vijfenzeventig cent (€ 7.508,75) van de uitgesproken verbeurdverklaring van € 15.017,50, zal uitgesteld worden voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

ten aanzien van _____

Ontslaat de opposant van rechtsvervolgning voor de hierboven omschreven telastlegging D.

Veroordeelt de opposant voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastleggingen A, B, C, E1, E2 a, E2 b, E3, E4 a, E4 b, E5 a tot en met E5d, F1 en F2 samen, tot een hoofdgevangenisstraf van negen maanden en een geldboete van duizend euro.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op vijftienduizend vijfhonderd euro.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij art. 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van drie maanden.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de opposant, wat betreft de uitgesproken hoofdgevangenisstraf van negen maanden zal uitgesteld worden voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Zegt dat de opposant verplicht is een bedrag van vijftwintig euro, verhoogd met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op honderd zevenendertig euro en vijftig cent, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verklaart verbeurd ten laste van [] als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen, een geldsom van vijftienduizend zeventien euro vijftig cent (€ 15.017,50).

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis ten aanzien van de opposant [] wat betreft zeventienduizend vijfhonderdenacht euro vijfenzeventig cent (€ 7.508,75) van de uitgesproken verbeurdverklaring van € 15.017,50, zal uitgesteld worden voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een crimiële of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Veroordeelt de opposanten hoofdelijk in de kosten van het eerste vonnis en in al de door het verzet veroorzaakte kosten en uitgaven, met inbegrip van de kosten van uitgifte en betekening van het vonnis, ten bate van de Staat, begroot op € 229,36 het verstek aan de opposanten te wijten zijnde.

Veroordeelt elke opposant, krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken begroot op éénendertig euro achtentwintig eurocent (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 K.B. 28 december 1950 en de ministeriële omzendbrief nr. 13bis - B.S., 16 februari 2011).

op burgerrechtelijk gebied:

1. Ten aanzien van []

Vernietigt met toepassing van artikel 44 Strafwetboek de huurovereenkomst tussen [] en [] met betrekking tot het appartement [] gelegen te []

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij [] gesteld tegen de opposanten [] en [] toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de opposanten [] en [] hoofdelijk om te betalen aan de burgerlijke partij []

- de som van zesduizend achthonderdeenentachtig euro vijftentwintig cent (€ 6.881,25), te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke rentevoet vanaf 9 september 2007 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling;
- een bedrag aan rechtsplegingsvergoeding begroot op negenhonderd negentig euro (€ 990,00).

Wijst het meer- of anders gevorderde af als ongegrond.

2. Overige burgerlijke belangen

Houdt de overige burgerlijke belangen aan.

Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op 16 november 2011 door de beklaagden tegen alle beschikkingen.

1. Het hof hoorde op de openbare terechtzitting van 20 april 2012 in het Nederlands:

- de beklaagden in hun middelen van verdediging vertegenwoordigd door meester Evelyn Hostyn, advocaat te Sint-Martens-Latem, voor meester Dirk Leroux, advocaat te Gent,
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van Jan De Clercq, substituut-procureur-generaal,
- de burgerlijke partij in haar middelen vertegenwoordigd door meester Aytakin Tuncer, advocaat te Gent.

2. De hoger beroepen van de beide beklaagden werden tijdig en regelmatig naar de vorm ingesteld. Zij zijn ontvankelijk.

De beslissing van de eerste rechter waarbij hun verzet tegen het verstekvonnis van 27 juni 2011 ontvankelijk wordt verklaard is er niet door bestreden.

Het aan de beklaagden verleende ontslag van rechtsvervolging voor de belastinglegging D is evenmin bestreden en deze belastinglegging hoeft ook niet in het kader van de civiele vordering te worden beoordeeld, nu de vordering van de burgerlijke partij enkel is gesteund op de belastingleggingen E en F.

3. De beide beklaagden waren in de periodes vermeld in de belastingleggingen eigenaar van het onroerend goed waarop de belastingleggingen betrekking hebben.

Op 2 juni 2005 verleende het college van burgemeester en schepenen van de stad een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen aan de straatzijde van een nieuwe aengezinswoning. Bij de uitvoering van de werken werd afgeweken van de vergunning (belastingleggingen A en B).

Naar aanleiding van de vaststelling hiervan constateerde de verdelisant dat een aan de achterzijde van het perceel gestuurd gebouw, voorheen gebruikt als magazijn en kantoren, was omgebouwd tot een meergezinswoning (belastingleggingen C en D). De beklaagden verhuurden de woningen die erin waren tot stand gebracht en zouden dit gedaan hebben in strijd met de Vlaamse Wooncode (belastingleggingen E en F).

4.1. De te last gelegde feiten moeten onschuldig worden volgens de strafwet geldend op het ogenblik dat het misdrijf werd gepleegd, wat de eerste rechter deed met betrekking tot de belastingleggingen E en F.

De strafrechter, die vaststelt dat sinds de datum van de feiten de strafwet werd gewijzigd, moet nagaan of de feitelijke gedragingen nog steeds

strafbaar zijn op het moment van de beoordeling (zie hierna onder randnummer 5). Deze controle maakt echter geen deel uit van de correcte misdrijfomschrijving die de strafrechter moet geven.

4.2. De kwalificatie van de feiten die het voorwerp uitmaken van de belastleggingen A, B, C, E en F dient te worden verbeterd als volgt:

- belastlegging A:

Bij inbreuk op art. 99, § 1, 1°, strafbaar gesteld door art. 146, eerste lid, 1° en 3°, 147 en 149 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (B.S., 8 juni 1999) de bij artikel 99, § 1, 1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning te hebben gebouwd, op een grond één of meer vaste inrichtingen te hebben geplaatst, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk te hebben afgebroken, herbouwd, verbouwd of uitgebreid, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit in casu door in strijd met de stedenbouwkundige vergunning van 2 juni 2005:

- de tweede verdieping ongeveer 1 meter dieper te hebben gebouwd
- de trap naar het terras van de derde verdieping te hebben gebouwd als betonnen buitentrap met zicht op het aanpalende eigendom

te op niet nader gekende tijdstippen in de periode van 16 maart 2006 tot 17 december 2007.

- belastlegging B:

Bij inbreuk op de art. 99, § 1, 7°, strafbaar gesteld door art. 146, eerste lid, 1° en 3°, 147 en 149 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 de bij artikel 99, § 1, 1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk in strijd met de stedenbouwkundige vergunning van 2 juni 2005 het gebouw het aantal wooneenheden te hebben gewijzigd die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studie of een al dan niet gemeubileerde kamer, in casu door:

de vergunde eengezinswoning te hebben gebouwd als meergezinswoning, door zowel op de eerste als op de tweede verdieping een badkamer en een keuken in te richten, de aflopen en de watertoevoerleidingen daartoe aan te brengen en de scheidingsmuur rond de badkamer te hebben gebouwd,

te op niet nader gekende tijdstippen in de periode van 16 maart 2006 tot en met 17 december 2007.

- belastlegging C:

Bij inbreuk op art. 99, § 1, 1°, strafbaar gesteld door art. 146, eerste lid, 1°, 147 en 149 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (B.S., 8 juni 1999) de bij artikel 99, § 1, 1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning te hebben gebouwd, op een grond één of meer vaste inrichtingen te hebben geplaatst, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk te hebben afgebroken, herbouwd, verbouwd of uitgebreid, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit, in casu door:

- een deel van de benedenverdieping van het achterliggende magazijn met kantoren te hebben verbouwd tot keuken en sanitair ruimte,
- de kantoren boven het magazijn te hebben verbouwd tot studio's en appartement;
- het magazijn bereikbaar te hebben gemaakt via twee deuren vanaf de koerruimte achter het aanpalende appartementsgebouw;
- de gemeenschappelijke hal voor de studio's en het appartement bereikbaar te maken via een deur naar een terras ter hoogte van de eerste verdieping, achteraan de koerruimte van het appartementsgebouw;
- een terrasconstructie met trap naar de benedenverdieping te hebben ingericht op een plaats waar volgens de bouwvergunning 1994/503 van 22 november 1994 geen constructies voorzien waren,

te : op een niet nader gekend tijdstip in de periode van 1 januari 2003 tot 1 april 2003 (OK 1, stuk 26).

- telastlegging E:

Bij inbreuk op art. 20, § 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S., 19 augustus 1997), strafbaar gesteld door hetzelfde artikel, als verhuurder een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van art. 5 als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, nl.:

1. een woning gekend als studio gelegen te : en
 ten kadaster gekend onder : en
 in eigendom toebehorende aan : J
 geboren te : op : wonende te
 al te hebben verhuurd aan:

te : in de periode van 18 maart 2006 (OK 2 stuk 114) tot 30 juli 2007 (OK 2 - stuk 150)

2. een woning gekend als studio gelegen te : en
 ten kadaster gekend onder : en
 in eigendom toebehorende aan :
 geboren te : op : wonende te
 te hebben verhuurd aan:

a)

te in de periode van 1 maart 2005 (datum contract OK 2 stuk 162) tot 14 mei 2005 (OK 2 stuk 161)

b) te in de periode van 1 november 2006 (datum contract OK 2 stuk 155) tot en met 8 september 2007 (datum decreetwijziging).

3. een woning gekend als studio , gelegen te
ten kadaster gekend onder en
in eigendom toebehorende aan
geboren te op wonende te
te hebben verhuurd aan:

te in de periode van 5 augustus 2004 (datum inwerkingtreding decreet, OK 2- stuk 158) tot 30 juni 2007 (OK 2 - stuk 150)

4. een woning gekend als studio , gelegen te
ten kadaster gekend onder en
in eigendom toebehorende aan
geboren te op wonende te
te hebben verhuurd aan:

a) te in de periode van 1 oktober 2005 (datum contract OK 2 stuk 167) tot 18 maart 2006 (OK 2 - stuk 114)

b) te in de periode van 1 juni 2006 (datum contract OK 2 stuk 170) tot 30 augustus 2007 (OK 2 - stuk 150)

5. een woning gekend als studio , gelegen te
ten kadaster gekend onder ng en
in eigendom toebehorende aan
geboren te op wonende te
te hebben verhuurd aan:

a) te in de periode van 28 januari 2004 (datum contract OK 2 stuk 124) tot 28 juni 2004 (OK 2- stuk 176)

b) te in de periode van 1 december 2004 (datum contract OK 2 181) tot 30 april 2006 (OK 2- 180)

c) te in de periode van 1 juni 2005 (datum contract, OK 2 stuk 184) tot 1 oktober 2005 (OK 2 - stuk 184)

d) te in de periode van 1 oktober 2005 (OK 2 stuk 1) tot en met 8 september 2007 (datum wijziging decreet)

- telastlegging F:

Bij inbreuk op art. 20, § 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S., 19 augustus 1997), strafbaar gesteld door hetzelfde artikel, als verhuurder een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van art. 5 rechtstreeks of via tussenpersoon als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, nl.:

1) een woning gekend als studio , gelegen te
 ten kadaster gekend onder
 in eigendom toebehorende aan
 geboren te op
 , wonende te te hebben
 verhuurd aan:

te in de periode van 9 september 2007 (datum
 inwerkingtreding nieuw decreet) tot en met 30 oktober 2007
 (OK 2 stuk 150)

2) een woning gekend als studio , gelegen te
 ten kadaster gekend onder
 in eigendom toebehorende aan
 geboren te op
 , wonende te te hebben
 verhuurd aan:

te in de periode van 9 september 2007 (datum
 inwerkingtreding nieuw decreet) tot 1 januari 2008 (OK 2 stuk
 150)

4.3. Van deze verbeteringen werd aan de partijen kennis gegeven; hun verweer had erop betrekking.

Voor elke verbeterde telastlegging geldt dat zij betrekking heeft op hetzelfde feit als datgene dat er in de oorspronkelijke dagvaarding aan ten grondslag ligt.

Telkens hierna sprake is van de telastleggingen A, B, C, E en F betreft het deze telastleggingen zoals in randnummer 4.2 verbeterd.

5. De te last gelegde feiten maken voor zover bewezen nog steeds een misdrijf uit.

Het feit dat aan de telastlegging A ten grondslag ligt is thans een inbreuk op art. 4.2.1.1° c) en strafbaar gesteld door art. 6.1.1,1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering op 15 mei 2009 (VCRO).

Het feit dat aan de telastlegging B ten grondslag ligt is thans inbreuk op art. 4.2.1.7° en strafbaar gesteld door art. 6.1.1,1° VCRO.

Het feit dat aan de telastlegging C ten grondslag ligt is thans inbreuk op art. 4.2.1.1° c) en strafbaar gesteld door art. 6.1.1.1° VCRO

De feiten die aan de telastleggingen E en F ten grondslag liggen zijn thans strafbaar gesteld door artikel 20, § 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals laatst vervangen door art. 41 van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (B.S., 4 mei 2011).

6. Voor zover bewezen zijn de aan de beklaagden te last gelegde feiten, waartussen er geen termijn is die ruimer is dan de verjaringstermijn van vijf jaar, de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde strafbaar opzet, zodat de verjaring van de strafvordering slechts begint te lopen vanaf de datum van het laatste feit, dit is 31 december 2007 (telastlegging F.2).

Sluiddien is geen vijf jaar verstreken, zodat de strafvordering niet vervallen is door verjaring.

7. De beklaagden voeren zoals voor de eerste rechter aan dat de strafvordering voor de onder A, B en C te last gelegde feiten niet ontvankelijk zou zijn. Zij zouden zelf geen regularisatie hebben kunnen verkrijgen omdat zij het onroerend goed intussen hadden verkocht, terwijl de nieuwe eigenaar wel een regularisatievergunning heeft verkregen. Hierdoor zou hun de kans op een transactie in toepassing van het vroegere art. 158 Stedenbouwdecreet 1999 zijn ontnomen. De beklaagden zien hiern een schending van het gelijkheidsbeginsel die de strafvordering onontvankelijk maakt.

Zoals de eerste rechter heeft overwogen heeft het loutere feit dat aan de beklaagden geen transactie werd aangeboden geen relevantie voor de ontvankelijkheid van de strafvordering.

Een overtreder had overigens geen recht op een transactie in overeenstemming met art. 158 Stedenbouwdecreet 1999. De regularisatievergunning werd toegekend aan de nieuwe eigenaar die een volledig nieuwe bestemming aan de woning en het magazijn gaf. De handelwijze van de beklaagden, die werken uitvoerden in strijd met een aangevraagde en verkregen vergunning, staat volledig los van die later toegekende regularisatievergunning. Ten slotte zijn het de beklaagden die zelf voor de aangevoerde ongelijkheid hebben gekozen door het goed te verkopen.

8. Ten onrechte stellen de beklaagden dat de redelijke termijn, bedoeld in art. 6.1 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, ondertekend te Rome op 4 november 1950 (B.S., 19 augustus 1955, arr. B.S., 19 juni 1981) is overschreden. De termijn ving niet aan in 2002 zoals beklaagden voorhouden, maar op het ogenblik dat zij door een eerste verhoor onder dreiging van een strafvervolgung leefden, dit is op 17 december 2007 voor de eerste beklagde en op 10 mei 2010 voor de tweede beklagde. Wat de tweede beklagde betreft is duidelijk geen sprake van aanslopen van de zaak, vermits de zaak inmiddels haar beslag kreeg voor de eerste rechter en behandeld werd door het hof. Ook voor de eerste beklagde

is geen sprake van onverantwoord lang aanslepen van de zaak. De duur van het vooronderzoek is in belangrijke mate te wijten aan het feit dat mede in hun voordeel aan de beklaagden - tevergeefs - de gelegenheid werd gegeven de beloofde aanpassingswerken uit te voeren om de wettelijke toestand te herstellen, in het bijzonder wat de verhuurde woongelegenheden betreft waarop de telastleggingen C en E betrekking hebben. Bovendien diende mede in het belang van de beklaagden ook onderzoek te worden gevoerd naar de eventuele verantwoordelijkheid van de architect, de aannemer en de nieuwe eigenaar. Mede rekening houdend met het feit dat de beklaagden voor de eerste rechter verstek lieten gaan dat aan hen te wijten was, liep de procedure voor de eerste rechter geen onverantwoorde vertraging. De beroepen werden op korte termijn voor het hof behandeld.

9.1. Gelet op de gegevens van het vooronderzoek en het onderzoek op de terechtzitting van het hof zijn de telastleggingen A, B en C in hoofde van de beide beklaagden bewezen.

9.2. Op 17 december 2007 stelde de Afdeling Bouwtoezicht een procesverbaal op met betrekking tot het perceel gelegen te

Het college van burgemeester en schepenen van de stad verleende op 2 juni 2005 voor dit perceel een stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwbouw eengezinswoning aan de straatkant.

Het hoofdgebouw aan de straat, waarvan de ruwbouw was afgewerkt, week op een aantal punten af van de vergunning. Bovendien bleek uit de uitvoering van de ruwbouw dat het gebouw tot meergezinswoning was bestemd.

Er werd eveneens vastgesteld dat het achterliggende gebouw, een magazijn, zonder stedenbouwkundige vergunning tot meergezinswoning werd verbouwd.

verklaarde op 27 januari 2008 dat het magazijn in studio's en een appartement werd ingericht in 2003. Het achterliggend gebouw werd verhuurd sinds april 2003. Tussen 1995 en 2003 had het pand leeg gestaan. Hij situeerde de aanvang van de werken einde 2002. De eerste huurder kwam er wonen in april 2003.

9.3. De eerste rechter verbeterde terecht het tijdstip van de aanvang van de onder A en B bedoelde werken. De dagvaarding verwijst voor de aanvang van de uitvoering van werken naar de overeenkomst met aannemer | Door een materiële vergissing wordt de datum van de verklaring op stuk 61 van OK 1 (3 juli 2006) als aanvang van de werken beschouwd. Uit de factuur van | blijkt echter dat ook op 16 maart 2006 beton werd gegoten (stuk 62) zodat de te last gelegde periode minstens vanaf dan een aanvang neemt.

De factuur van aannemer | heeft betrekking op "plaatsing van beton op bestaande constructies". Ongeacht op welke werken die omschrijving precies slaat, staat het mede op basis van de overige gegevens van het dossier vast dat minstens einde 16 maart 2006 werken

werden uitgevoerd die hebben geleid tot een stand van werken zoals die op 17 december 2007 werd vastgesteld.

Op het ogenblik van de vaststellingen op 17 december 2007 waren de werken niet voltooid. Het onder B ten laste gelegde misdrijf van wederrechtelijke wijziging van het aantal woongelegenheden was nog in uitvoering.

9.4. Ten onrechte betwisten de beklaagden dat de ruwbouw niet zou toelaten te beoordelen dat de beklaagden in het gebouw aan de straatzijde twee woongelegenheden aan het bouwen waren. De verbalisant kon terecht uit de aanwezigheid van aflopen en watertoevoerleidingen afleiden dat er, in strijd met het vergunde plan (OK 1, st. 14), op elke etage een badkamer en een keuken in oprichting was.

Op 22 maart 2007 verklaarde beklaagde overigens zelf dat hij "thans" bezig was met de afwerking van een duplex appartement aan de straatzijde (OK 2, st. 96). Daaruit blijken zowel de aard van de uitgevoerde werken als het feit dat minstens op 22 maart 2007 de werken nog steeds in uitvoering waren.

Noch de omstandigheid dat de aanvangsdatum van de uitgevoerde werken niet preciezer kan worden bepaald, noch de omstandigheid dat de werken op het ogenblik van de vaststelling niet volledig waren afgewerkt, doen afbreuk aan het bewezen karakter van de feiten of aan de wederrechtelijkheid van de uitgevoerde werken.

9.5. Evenmin als voor de eerste rechter voeren de beklaagden een bijzondere betwisting over de onder C te last gelegde feiten.

10. 1. Gelet op de gegevens van het vooronderzoek en het onderzoek op de terechtzitting van het hof zijn de talaatleggingen E en F eveneens in hoofde van de beide beklaagden bewezen.

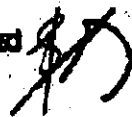
10.2. Het onderzoek naar de woonkwaliteit van de studio's startte met een klacht van de burgerlijke partij bij brief van haar advocaat aan het parket.

In haar verklaring van 9 februari 2007 klaagde zij over een zeer vochtige slaapkamer en muren met schimmel. Er was een lek in het plafond waardoor het regenwater binnensijpde. Er was geen echte verwarming: de kolentachel werkte niet goed en was eigenlijk onbruikbaar. Ze verwarmde de studio soms met houtskool. Wanneer zij aan de eigenaar vroeg om iets te herstellen, deed hij niets; zijn echtgenote zagde dat zij maar moest vertrekken als zij er niet mee akkoord ging.

Als de huishuur niet tijdig werd betaald, sloot de eigenaar onmiddellijk water of elektriciteit af.

De Wooninspectie ging over tot een controle van de studio's na schriftelijke toestemming met de huiszoeking door drie bewoners (OK 2, stuk 30

e.v.).



De geloofwaardige vaststellingen van de Wooninspectie op 8 maart 2007 met betrekking tot drie studio's van de in totaal vijf zelfstandige woongelegenheden die zich op de eerste etage bevinden, tonen aan wat volgt.

Gebouw

In studio E is er vochtinsijpeling ter hoogte van een loshangend lichtpunt, wat kortsluiting en brand tot gevolg kan hebben (15 strafpunten). Dit gebrek, dat een veiligheidsrisico inhoudt, maakt alle studio's onbewoonbaar.

Studio

Er werd vastgesteld: vocht en vochtschade aan de buitenmuren (foto's: OK 2, stuk 83), een onveilige trap, geen energietoevoer voor de plaatsing van een vast verwarmingstoestel, geen verluchting van de badkamer met toilet.

Met 37 strafpunten in totaal is de woning ongeschikt en onbewoonbaar.

Studio

Er werd vastgesteld: een onveilige trap, geen energietoevoer voor de plaatsing van een vast verwarmingstoestel, onvoldoende verluchting van de leefkamer, geen verluchting van de woonkamer en van de badkamer met toilet.

Met 40 strafpunten in totaal is de woning ongeschikt en onbewoonbaar.

Appartement

Er werd vastgesteld: waterinsijpeling ter hoogte van een lichtpunt en beginnende vochtschade aan de buitenmuren (foto's: OK 2, stuk 86), een onveilige trap, geen venster in de slaapkamer, geen verluchting van de slaapkamer en van de badkamer met toilet, de afvoer van de kolenkachel is onvoldoende hoog en afschermplaatjes in de kachel zijn gebroken zodat er een ernstig risico op CO-intoxicatie is.

Met 48 strafpunten in totaal is de woning ongeschikt en onbewoonbaar.

De hoogte tussen vloer en plafond is bovendien te klein zodat de bezettingsnorm van het appartement gelijk is aan 0.

10.3. De eerste beklagde verklaarde dat er voordien elektrische convectors waren om de studio's te verwarmen maar dat die allemaal verdwenen waren. De huurders moesten nu maar "hun plan trekken" en zelf in verwarming voorzien. Hij wist dat het een dure aangelegenheid is om alleen te beschikken over verwarming met elektrische toestellen (OK 2, stuk 98).

Hij ontkende dat de burgerlijke partij hem had gemeld dat er problemen waren.

Uit de verklaring van (van 10 mei 2010 blijkt dat zij op de hoogte was van de verhuur van studio's in het magazijn. De data van aanvang van verhuur werden terecht bepaald op basis van de huurcontracten. De einddata gaan voort op notities van de eerste beklagde.

Rii besluit van 23 augustus 2007 werd de woning I ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

10.4. De beklagden voeren aan dat het vereiste opzet ontbreekt omdat géén van de huurders hen op de hoogte zou hebben gesteld van de gebreken.

Zoals de eerste rechter heeft overwogen dient de verhuurder er zelf op toe te zien dat de woningen aan de Vlaamse Wooncode voldoen. De decreetgever heeft de veiligheid en de gezondheid van de bewoners laten primeren en de verhuurder heeft als sterke contractpartij de verplichting en de verantwoordelijkheid op te treden, ook al zou de huurder passief blijven of zelfs zelf aan de oorsprong van de gebreken liggen.

Het door de beklagden aangevoerde feit dat de huurders werden ingeschreven na een controle door de wijkagent, is niet relevant. De inschrijving op het adres houdt immers niet in dat de wijkagent de overeenstemming van de woningen met de Vlaamse Wooncode heeft beoordeeld of dat de beklagden er vanuit mochten gaan dat dit wel zo was.

De woningen voldeden niet aan de woonkwaliteitseisen die de Vlaamse Wooncode oplegt. De beklagden verhuurden bewust en vrijwillig deze woningen. Zij maken niet enigszins aannemelijk dat zij hebben gehandeld onder invloed van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand. Door niet-conforme woningen te verhuren, handelden de beklagden in strijd met wat een normaal zorgvuldige en vooruitziende persoon, geplaatst in dezelfde feitelijke omstandigheden zou hebben gedaan.

Voorts waren de vastgestelde gebreken van structurele aard, zodat zij al aanwezig waren vanaf het ogenblik waarop het magazijn in woningen werd opgesplitst: in elk van de gecontroleerde studio's is sprake van een gebruiksonveilige trap (3 punten), afwezigheid van aangepaste energietoevoer voor de plaatsing van een vast verwarmingstoestel (9 punten) (of gevaar van CO-intoxicatie in appartement wegens onvoldoende hoog opgetrokken rookgassenafvoer - 15 punten) en een gebrek aan ventilatie (minstens 3 punten).

De beklagden betwisten nog steeds ten onrechte de vastgestelde afwezigheid van aangepaste energietoevoer voor de plaatsing van een vast verwarmingstoestel. Het gaat hier immers niet over de afwezigheid van een stopcontact waarop een bijkomend verwarmingstoestel kan worden aangesloten, maar, zoals de eerste rechter stelde, over de afwezigheid van een afzonderlijke elektrische stroomkring voor de aansluiting van elektrische verwarmingstoestellen.

De onder E en F te last gelegde feiten blijken dan ook afdoende uit het proces-verbaal van de Wooninspectie van 6 maart 2007 en de andere gegevens van het strafdossier.

11.1. De bewezen verklaarde tenlasteleggingen zijn in hoofde van elke beklaagde de opvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde strafbaar opzet zodat voor deze samen slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste, de straf bepaald voor de misdrijven omschreven in de tenlasteleggingen A, B en C.

11.2. Zoals de eerste rechter aanstipte hebben de beklaagden zich op verschillende wijzen niet gehouden aan de stedenbouwkundige regels. Zij hebben een magazijn omgevormd tot meergezinswoning zonder vergunning en zonder zich te bekommeren om de naleving van regels die de woonkwaliteit moeten waarborgen. Ook het gebouw dat zij aan het optrekken waren, betref, in strijd met de vergunning, een meergezinswoning.

Deze misdrijven werden gepleegd om hogere huurinkomsten te verwerven.

De beklaagden hebben bovendien afbreuk gedaan aan het recht van hun huurders op een behoorlijke huisvesting. De verturing van ongeschilde en onbewoonbare woningen kon de gezondheid van de huurders in gevaar brengen, en zelfs het leven van de huurster van appartement E door het risico van overlijden ten gevolge van CO-vergiftiging. De beklaagden bezogden met de verturing een financieel voordeel zonder zich te bekommeren over de woonsituatie van hun huurders.

De beklaagden hebben nog een blanco strafrechtelijk verleden. De beklaagden hebben het goed verkocht en dit heeft via de nieuwe eigenaar geleid tot een regularisatie van de toestand.

Anders dan de eerste rechter is het hof van oordeel dat geen hoofdgevangenis moet worden opgelegd. De door de eerste rechter uitgesproken geldboete en vervangende gevangenisstraf vormt voor elke beklaagde een passende bestraffing en brengt de zwaarwichtigheid van de gepleegde feiten thans voldoende tot uitdrukking.

Nu de feiten werden gepleegd deels voor 1 maart 2004 en deels vanaf 1 maart 2004 werd de geldboete terecht verhoogd met 45 opbedmes.

11.3. De bijdrage tot financiering van het Bijzonder Fonds tot Hulp aan de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders dient sinds 1 januari 2012 in beginsel te worden bepaald op € 25, te vermeerderen met 50 opbedmes tot € 150, omgeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten; deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

Bij arrest nr. 188.828 van de Raad van State van 17 december 2008 (B.S., 2 februari 2009) werd het K.B. van 27 april 2007 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken vernietigd, zodat de bepalingen van het K.B. van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door de artikelen 1 en 2 van het K.B. van 11 december 2001 betreffende de invoering van de euro in de regelgeving inzake justitie, van toepassing blijven. Krachtens art. 91, 2° lid van dit K.B. bedraagt de

vaste vergoeding in beginsel, na indexatie, € 32.27. Ook deze vergoeding heeft een eigen aard en is geen straf.

Op het beroep tegen de beslissing over hun verzet tegen het verstekvonnis van 27 juni 2011 mag het hof de toestand van de beklaagden echter niet verzwaren.

12. Het openbaar ministerie vorderde in de oorspronkelijke dagvaarding de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel, begroot op € 40 160 voor beide beklaagden samen.

Het wederrechtelijk vermogensvoordeel werd correct berekend.

De geïnde huurgelden moeten verbeurd worden verklaard aangezien het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de beklaagden voordeel zouden putten uit de door hen gepleegde misdrijven.

De ontvangen huurgelden konden niet worden gevonden in het vermogen van de beklaagden, zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op een daarmee overeenstemmend bedrag.

Bij de bepaling van het verbeurd te verklaren bedrag houdt het hof rekening met de inwilgiging van de vordering van de burgerlijke partij in verband met de door haar betaalde huur en brengt deze in mindering.

Andere huurders hebben geen terugbetaling gevorderd van de huur, zodat er geen reden is het verbeurd te verklaren vermogensvoordeel in mindering te brengen. Mocht toch nog een huurder terugbetaling vorderen dan zou dit slechts te wijten zijn aan het in gebreke blijven van de beklaagden vrijwillig de ten onrechte geïnde huur terug te betalen.

Het hof bepaalt het verbeurd te verklaren bedrag zoals de eerste rechter op € 30 035, dit is € 15 017,50 voor elke beklaagde.

Rekening houdend met het feit dat de beklaagden niet eerder werden veroordeeld voor gelijkaardige misdrijven en het hof verwacht dat de beklaagden zich niet meer aan zulke misdrijven zullen schuldig maken verleent het hof, zoals de eerste rechter op andere gronden deed, uitstel van tenuitvoerlegging voor de helft van dit bedrag; de beklaagden verkeren in de voorwaarden daartoe.

13.1. De burgerlijke partij vraagt de bevestiging van de beslissing van de eerste rechter over haar vordering.

13.2. Krachtens art. 44 Strafwetboek is de strafrechter ertoe verplicht de teruggave uit te spreken.

De teruggave beperkt zich niet tot het opnieuw ter beschikking stellen aan de eigenaar van voorwerpen die hem werden ontnomen. In de ruime betekenis bestaat de teruggave in elke maatregel die ertoe strekt de gevolgen van het misdrijf ongedaan te maken. In casu betekent dit de nietigverklaring van de huurovereenkomst die niet op rechtsgeldige wijze is tot stand gekomen omdat zij werd verkregen door de misdrijven omschreven in de telastleggingen E en F.

13.3. Aansluitend op deze nietigheid vordert de burgerlijke partij de teruggave van de huurgelden en de huurwaarborg die zij betaalde.

Het hof maakt de overwegingen van de eerste rechter in dit verband hier tot de zijne, met dien verstande dat niet is aangetoond dat de burgerlijke partij als huurwaarborg meer betaalde dan € 750 (in plaats van het door de eerste rechter aangenomen bedrag van € 1.050).

Geen van de middelen in beroep aangevoerd noopt voor het overige tot een andere beslissing. Zo kwam het pand, gelet op de veiligheidsrisico's die aan het bezetten ervan waren verbonden, ook niet in aanmerking om te worden bezet. Voor het laten bezetten van het pand in strijd met de regels van voorzorg en voorzichtigheid is geen vergoeding verschuldigd.

13.4. De burgerlijke partij vordert ten slotte vergoeding voor morele schade.

Door de misdrijven omschreven in de taksbeggingen E en F heeft de burgerlijke partij, gelet op de aard ervan, ongetwijfeld morele schade geleden.

Het hof raamt deze schade bij gebrek aan gegevens die een meer precieze raming toelaten in billijkheid op € 200.

13.5. Samenvattend zijn de beklagden gehouden tot vergoeding van:

- teruggave huur (met inbegrip van de huurwaarborg): € 5 831,25
- morele schade: € 200,00
- In totaal: € 6 031,25.

Met betrekking tot beslissing van de eerste rechter over de rente en de rechtsplagingsvergoeding worden geen specifieke middelen aangevoerd.

13.6. Gelet op het wederzijds gelijk en ongelijk worden de kosten in beroep op burgerrechtelijk gebied gemaakt, omgeslagen zoals hierna vermeld (art. 1017 Ger.W.).

OP DEZE GRONDEN HET HOF

rechtsprekend op tegenspraak,

gelet op de artikelen hiervoor aangehaald, de niet strijdige artikelen aangehaald door de eerste rechter en:

art. 211 Sv.,
art. 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik van de talen in gerechtszaken,

verdaart de hoger beroepen ontvankeeljk en er ten gronde over beslissend:

bevestigt het vonnis in de mate dat het is bestreden, met deze wijzigingen:

- verbetert de belastingen A, B, C, E en F zoals hiervoor in randnummer 4.2 vermeld,

- veroordeelt de beklaagden niet langer tot een hoofdgevangenisstraf van negen maanden met uitsluiting gedurende een termijn van drie jaar,

- het bedrag waartoe de beklaagden in het voordeel van de burgerlijke partij hoofdelijk zijn gehouden wordt in hoofdsom verminderd van € 6 881,25 tot € 6 031,25,

veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de kosten in beroep gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, begroot op € 230,88, vaststellend dat al deze kosten ondeelbaar werden veroorzaakt door de bewezen misdrijven,

veroordeelt de beklaagden tot twee derde van de kosten in beroep gevallen aan de zijde van de burgerlijke partij, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding die in het totaal € 990 bedraagt, zegt dat voor het overige elke partij haar eigen kosten in beroep dient te dragen.

Kosten beroep:
Afschrift vonnis: € 102,60
Afschriften akten hb: € 2,85
Opstalrecht ber. beld.: € 30,00
Dagvaarding: € 74,44

€ 209,89
+ 10 % : € 20,99

Totaal: € 230,88

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter Dirk Van Remoortel, als voorzitter, en de raadsheeren Peter Ghijss en Bart Meganck, en in openbare terechtzitting van 11 mei 2012 uitgesproken door voorzitter Dirk Van Remoortel, in aanwezigheid van Pascale Clauw, substituut-procureur-generaal, met bijstand van griffier Leentje Mouton.



Leentje Mouton



Bart Meganck



Peter Ghijss



Dirk Van Remoortel

ARS-nr. : 2012/1891

15 MEI 2012

Aangeboden op
Niet te registreren;



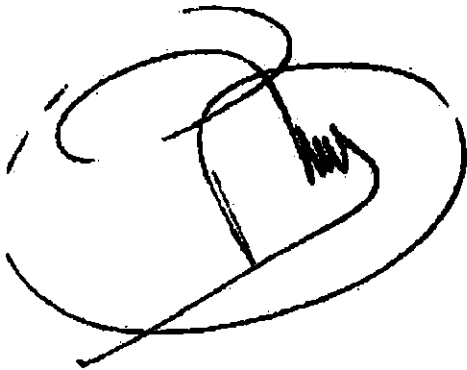
177/1
Anja WILLEMS
Ea. inspecteur a.i.

zevenentwintigste en laatste blad



Voor eensluidend afschrift afgeleverd aan de Procureur-generaal,
tot bestuurlijke inlichtingen. (R32/2007)

De Griffier-hoofd van dienst,



R. Roggeman