

1. kamer 1 (op de eerste verdieping) aan
 2. kamer 2 (op de eerste verdieping) aan en
 Anita
 3. kamer 3 (op de eerste verdieping) aan
 4. kamer 4 (op de tweede verdieping) aan
 5. kamer 5 (op de tweede verdieping) aan en
 6. kamer 6 (op de tweede verdieping) aan

meer bepaald in het pand kadastraal gekend als
 eigendom van de met
 ondernemingsnummer en met maatschappelijke zetel te

- B. Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20, §1, al.1 van het
 decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,
 .als verhuurder
 -als eventuele onderverhuurder
 -als persoon die een woning ter beschikking stelt,
 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,
 namelijk

een woning aan en gelegen te
 , op de derde verdieping.

meer bepaald in het pand kadastraal gekend als
 eigendom van de met
 ondernemingsnummer en met maatschappelijke zetel te

Te , in de periode van 01.01.2011 tot en met de datum van
 het bevel tot dagvaarding

De eerste, de tweede en de derde tevens gedagvaard teneinde zich
 overeenkomstig art. 42 en 43 bis van het strafwetboek, *in solidum* te
 horen veroordelen tot de bijzonder verbeurdverklaring van een bedrag van
 minstens € 22.615,45 euro

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 beiegede voordelen,
- waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het
 vermogen van de beklagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het
 equivalent bedrag).

Berekening:

verhuurd aan	vant.e.m.	prijs/maand	antal mnden	totaal
	1.01.2011/11/2011	123.95	11	1.363,45
	1.01.2011/11/2011	312	11	3.432,00
	1.01.2011/11/2011	240	11	2.640,00
	1.01.2011/11/2011	325	11	3.575,00
	1.01.2011/11/2011	325	11	3.575,00
	1/01/2011/11/2011	280	11	3.080,00
	1/01/2011/11/2011	450	11	4.950,00

DE PROCEDURE

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 21 februari 2012.

Op deze terechtzitting werd een tussenvonnis uitgesproken waarbij meester , advocaat te werd aangesteld als lasthebber ad hoc over de en werd de zaak achtereenvolgens uitgesteld naar de terechtzittingen van 3 april 2012, 24 april 2012 en 5 juni 2012.

De rechtbank aanhoorde :

- ter terechtzitting van 24 april 2012 van de middelen en de conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJ, wonende te in zijn eis tegen de beklaagden, voorgedragen door meester , advocaat te die hem ter terechtzitting van 21 februari 2012 vertegenwoordigt;
- ter terechtzitting van 24 april 2012 de middelen en conclusies van de EISERTOT HERSTEL, DE VLAAMSE WOONINSPECTIE, met zetel te 9000 Gent, Gebr. Van Eyckstraat 4-6, in haar eis tegen de beklaagden, voorgedragen door meester , in de plaats van

meester , belden advocaat te , die haar ter terechtzitting van 24 april 2012 vertegenwoordigt;

- ter terechtzitting van 5 juni 2012 de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door mevrouw , substituut procureur des Konings;
- de eerste en tweede beklaagde, in hun middelen van verdediging, voorgedragen door henzelf en bijgestaan door meester , advocaat te , die in hoofdde de vrijpraak en in ondergeschikte orde de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- de derde beklaagde, in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester , advocaat te , in zijn hoedanigheid van lasthebber ad hoc over de ;
- het negatief advies van het openbaar ministerie, bij monde van mevrouw , substituut procureur des Konings. nopens de gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

* * * * *

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED :

VOORAFGAANDELIJK

Zoals door het openbaar ministerie op de openbare terechtzitting van 5 juni 2012 vermeld, dient de omschrijving van het pand waarop de ten laste gelegde feiten betrekking hebben, aangevuld te worden met de vermelding van het adres "

Deze aanvulling in de omschrijving van het pand maakt niet het voorwerp uit van enige betwisting door de beklaagden, zoals blijkt uit de door hen genomen conclusies waarin zij het pand eveneens identificeren als het pand gelegen te

Op de gronden zoals hierna uiteengezet, wordt ook de vermelding van de eigenaars van het pand aangevuld zoals hierna bepaald.

De dagvaarding wordt aangevuld met de vermelding van de datum van het bevel tot dagvaarding, namelijk 18 januari 2012.

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

1. De feiten

De politie stelde op 11 oktober 2010 een aanvankelijk proces-verbaal op naar aanleiding van de vaststelling van de toestandigheden in de woning te (stuk 3).

Op 28 februari 2011 werd een gerechtelijk onderzoek gevorderd (stuk 1).
Op 4 april 2011 werd een huiszoeking uitgevoerd (stuk 27).

Vaststellingen Wooninspectie

Het pand omvat een handelszaak op de benedenverdieping, zes kamerwoningen op de eerste en tweede etage die afhankelijk zijn van gemeenschappelijke voorzieningen en één zelfstandige woning op de derde etage.

Het gebouw heeft 18 strafpunten omwille van een licht overhellende schoorsteen (3 strafpunten) en tal van tekortkomingen aan de elektrische installatie.

De badkamer heeft 9 strafpunten: bovenaan de muren zijn er sporen van vocht en vochtschade (3 strafpunten), de deur is beschadigd (3 strafpunten) en het toilet kan niet van de badkamerfunctie worden afgesloten (3 strafpunten).

Voor dezelfde gebreken worden 6 strafpunten aan de toiletfunctie toegekend.

De kamers en de woning vertonen soortgelijke gebreken. In drie van de zes kamers beschikt de lavabo alleen over de toevoer van koud water. Drie kamers beschikken niet over een gootsteen met koud- en warmwatertoevoer. In de drie andere kamers is er wel een gootsteen maar zonder warmwatertoevoer. In geen van de zes kamers was er voor de keukenfunctie een bijkomend geaard stopcontact beschikbaar.

In de woning werd als gebrek vastgesteld dat een verluchtingsmogelijkheid in de badkamer met toilet ontbrak.

De kamers en de woning haalden in totaal 24 tot 62 strafpunten.

Verklaringen huurders

Is de broer van de vorige eigenaar. Hij is invalide en heeft een invaliditeitsuitkering. Hij woonde er al minstens 15 jaar. Hij woonde voordien er gratis, thans voor "5.000 frank" (stukken 80 e.v.).

geboren te en houder van een B-kaart, bewoonde een kamer op de eerste etage samen met zijn vriendin. Hij hield een winkel open. Hij huurde de kamer sinds mei 2007. De huur bedroeg aanvankelijk 275 EUR, nadien 312 EUR per maand, met inbegrip van de nutsvoorzieningen (stukken 76 77).

geboren in België en van Belgische nationaliteit, bewoonde een kamer op de eerste etage. Hij huurde de kamer af sinds oktober 2001 van de vorige eigenaar. Vanaf april 2006 diende de huur te worden betaald aan de nieuwe eigenaar,

Vanaf augustus 2006 vroeg de nieuwe eigenaar een voorschot voor nutsvoorzieningen van 75 EUR per maand (stukken 44 e.v.).

De huur bedroeg 200 EUR. Met de nutsvoorzieningen erbij zou hij dus 275 EUR moeten betalen hebben. Hij ging daarmee niet akkoord en betaalde sinds begin 2010 nog maar 240 EUR per maand. De laatste huur werd betaald in januari 2011. Hij zou aan de eigenaar 1.577 EUR te veel hebben betaald.

heeft een OCMW-uitkering.

huurde een kamer op de tweede etage. Hij woont er al sinds een aantal jaar. De huur bedraagt 325 EUR per maand met inbegrip van de nutsvoorzieningen. Hij heeft een OCMW-uitkering.

geboren te en van Belgische nationaliteit, bewoonde een kamer op de tweede etage. Hij huurde de kamer sinds 1 oktober 2010. De huur bedroeg 275 EUR naast een voorschot van 50 EUR voor nutsvoorzieningen (stuk 67).

In zijn kamer leefde ook zijn vriendin die illegaal in België verbleef.

leeft van een OCMW-uitkering.

geboren te en die een regularisatieaanvraag had ingediend, bewoonde een kamer op de tweede etage sinds september 2009. De huurprijs bedroeg 220 EUR, naast een voorschot voor nutsvoorzieningen van 60 EUR (stukken 89 e.v.).

bewoonde samen met een vriend beiden geboren te de woning op de derde etage sinds maart 2011. De maandelijkse huur bedroeg 385 EUR naast een voorschot van 75 EUR voor de nutsvoorzieningen (stukken 122 e.v.). woonde er al alleen sinds begin 2009. Hij verbleef al een tiental jaar illegaal in België, beschikte niet over verblijfsdocumenten en had een aanvraag tot regularisatie ingediend. Dit was ook het geval voor die als ruim zes jaar illegaal in België verbleef.

Verklaringen beklaagden

verklaarde op 27 april 2011 dat de maandelijkse huuropbrengst van de kamers 2.100 EUR bedraagt (met inbegrip van de kosten van nutsvoorzieningen). De kosten van nutsvoorzieningen bedragen gemiddeld 90 EUR per kamer.

De meeste huurders zouden een achterstand in de betaling van de huur hebben.

Hij vraagt een huurwaarborg van twee maanden. Die huurwaarborg wordt contant betaald. Voor zijn huurders voor wie het OCMW de huur betaalt, wordt de waarborg op een afzonderlijke rekening gestort.

Bij de meeste huurders wordt de huur contant betaald. Hij maakt van de gelegenheid gebruik om na te zien of alles in orde is.

Er zijn volgens hem weinig klachten. Hij heeft wel al klachten gehad van geurhinder afkomstig van de kamer van

Dat de gemeenschappelijke keuken afgesloten is, komt door een conflict tussen en die zich erover beklaagde dat de eerste 's avonds laat of 's nachts kookte en teveel lawaai maakte. Hij heeft dan een kookplaat en afwasbak bij geïnstalleerd. De overige bewoners gingen akkoord want de meesten kookten al op hun kamer.

Hij verklaarde regelmatig contact te hebben met de buurtagent die hij op de hoogte zou houden van wie als huurder komt of gaat.

verklaarde dat haar broer instaat voor het beheer en de verhuring van het pand en dat zij daarvan totaal niets weet.

werd opgericht op 27 februari 2006 door onder anderen en Zij waren eveneens bestuurder. werd bij de oprichting aangesteld als afgevaardigd bestuurder (stukken 231-232).

2. Bespreking

2.1. Wat de excepties betreft

Wat de overschrijving van de dagvaarding op het hypotheekkantoor betreft

1. De eerste en tweede beklagde voeren aan dat de strafvordering niet ontvankelijk is bij gebrek aan regelmatige overschrijving van de dagvaarding op het hypotheekkantoor.

De dagvaarding omschrijft het onroerend goed waarop de ten laste gelegde misdrijven betrekking hebben, als "het pand kadastraal gekend als eigendom van de (...)".

2. De zes kamers en de zelfstandige woning bevinden zich op de eerste, tweede en dakverdieping. Op de benedenverdieping bevindt zich de gemeenschappelijke inkom en een handelzaak (restaurant) waarin geen vaststellingen gebeurden (zie stuk 238 en 244-246).

Uit de basisakte die door de vorige eigenaar werd opgesteld voorafgaand aan de verkoop (akte van notaris van 24 maart 2006), en de akte van verkoop met als verkoper en als kopers, blijkt

het volgende:

- de vorige eigenaar plaatste het onroerend goed, in de notariële akte omschreven als "een handelspand, op en met grond, gestaan en

gelegen te _____ gekend ten kadaster of het geweest
zijnde, _____ met een
oppervlakte van één are (1a)", onder het statuut van horizontale
eigendom overeenkomstig art. 577-4, §1, B.W.:

- de aldus vastgestelde basisakte omschrijft het gebouw als "een
gebouw, genaamd Residentie _____ en _____", op en met grond,
gestaan en gelegen te _____ gekend ten kadaster of
het geweest zijnde,
met een oppervlakte van één are (1a)"; "Het woon- en handelshuis is
samengesteld uit een gelijkvloerse verdieping met een ingang aan de
dienstig voor het handelsgelijkvloers en met een ingang
aan de _____ dienstig voor de verdiepingen; een
keiderverdieping toegankelijk van op de inkom aan de
drie verdiepingen telkens met overloop en
verschillende kamers";
- de privatieve kavels worden omschreven als:
 - "I. GELIJKVLOERS. Een handelsgelijkvloers genummerd 0.1
toegankelijk via de _____ (...) waaraan 502/1000sten in
de gemene delen waaronder de grond werd toebedeeld;
 - "II. OP DE VERDIEPINGEN. Het privaat genummerd 1.1.
toegankelijk via de inkom aan de _____ waaraan
498/1000sten in de gemene delen waaronder de grond werd
toebedeeld;
- de privatieve kavel "I. GELIJKVLOERS. Een handelsgelijkvloers
genummerd 0.1 toegankelijk via de _____ werd aangekocht
door _____ voor 99% in volle eigendom en door
_____ en _____ elk voor een half procent;
- de privatieve kavel "II. OP DE VERDIEPINGEN. Het privaat
genummerd 1.1. toegankelijk via de inkom aan de _____
werd aangekocht door _____ en _____ elk voor de
onverdeelde helft;
- daarnaast werd op vergelijkbare wijze de eigendom verworven van de
naburige onroerende goederen _____ ("Residentie
_____", kadastraal gekend onder _____
_____ en _____ ("Residentie
_____"
kadastraal gekend onder _____
(de vaststellingen in dit dossier hebben geen betrekking op deze
onroerende goederen);
- de kadastrale gegevens maken, op de gebruikelijke wijze, het
onderscheid tussen de gemeenschappelijke delen ("OPP. & G.D."),
toegeschreven aan "Vennootschap _____ en rechthebbenden",
voor de percelen gelegen te _____ (perceelnummer
_____ en
_____ (perceelnummer _____ en de privatieve delen. Alleen voor de privatieve
delen van de kavel 1.1. van het perceel met nummer _____ werd het
adres " _____ vermeld. Blijkbaar werd bij de
vermelding van de ligging van deze privatieve delen uitgegaan van de
ingang tot de verdiepingen aan de _____

3. De aanduiding van de eigenaars van het pand (perceelnummer) in de dagvaarding is bijgevolg ontoereikend in zoverre niet de enige eigenaar is van het pand en in het bijzonder en samen de onverdeelde eigenaars zijn van de privatieve delen op de verdiepingen waar de kamers zich bevinden (met uitsluiting van de benedenverdieping waarvan en de onverdeelde eigenaars zijn).

Deze ontoereikende identificatie van de eigenaars is het gevolg van de opsplitsing van het pand. Zij valt samen met de summiere – maar niet onjuiste – vermelding van de kadastrale omschrijving van het pand. Ook de kavel waarop de ten laste gelegde feiten betrekking hebben, heeft immers als kadastrale aanduiding "perceelnummer".

Ook al is niet de eigenaar van de privatieve delen op de verdiepingen waar de kamers zich bevinden, toch is de vermelding van deze eigenaar in de omschrijving van het (deel van het) pand waarop de tenlasteleggingen betrekking hebben, gerechtvaardigd. De beoordeling van de woonkwaliteit van de kamers en de woning hangt immers mee af van de beoordeling van het gebouw in zijn geheel, waaronder ook de gemeenschappelijke delen van het pand.

4. Een ontoereikende identificatie van de eigenaar(s) van het pand leidt echter niet tot nietigheid van de overschrijving, noch tot onontvankelijkheid van de strafvordering.

De rechtspraak in verband de stedenbouwwetgeving – die voor de Vlaamse Wooncode relevant is aangezien art. 20ter, vierde lid, Vlaamse Wooncode de bepaling inzake de overschrijving van de dagvaarding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening woordelijk overneemt (zie thans art. 6.1.2., vierde lid, VCRO: "*De dagvaarding of het exploitatievermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van het misdrijf, en identificeert de eigenaar ervan, in de vorm en onder de sanctie, voorgeschreven door de wetgeving inzake de hypotheek*") – is ondubbelzinnig: een onregelmatigheid in de identificatie van de eigenaar heeft geen weerslag op de rechtsgeldigheid van de dagvaarding noch op de ontvankelijkheid van de strafvordering (Cass. 13 mei 1986, *Arr. Cass.* nr. 560, *RW* 1987-88, 673, noot A. Vandeplass; Cass. 5 oktober 1999, *Arr. Cass.* 1999, nr. 503).

Dit geldt ook wanneer de onregelmatigheid betrekking zou hebben op de vermelding van de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is. Een onregelmatige vermelding van de kadastrale omschrijving zou geen afbreuk doen aan de regelmatigheid van de overschrijving zodat zij geen weerslag heeft op de ontvankelijkheid van de strafvordering (Cass. 5 oktober 1999, geciteerd; Cass. 24 april 2012, *AR P.11.1362.N*).

De exceptie van de eerste en tweede beklagde is bijgevolg niet gegrond.

Wat de aangevoerde nietigheid van de aanstelling van mr. Joris Van Cauter als lasthebber ad hoc betreft

1. Mr. _____, aangesteld als lasthebber ad hoc over de _____ bij vonnis van 21 februari 2012, voert aan dat het vonnis dat hem als lasthebber ad hoc aanstelt, nietig is wegens schending van art. 292 Ger.W., dat hij bijgevolg de rechtspersoon niet op wettige wijze kan vertegenwoordigen, dat de rechtbank evenmin opnieuw tot aanstelling van een lasthebber ad hoc kan overgaan aangezien de rechtbank zijn rechtsmacht hierover al heeft uitgeput zodat besloten moet worden tot de onmogelijkheid voor de rechtspersoon om zich in rechte te verdedigen en bijgevolg tot de onherroepelijke schending van het recht van verdediging.

2. Bij beschikking van de raadkamer, voorgezeten door ondervoorzitter Jan Van den Berghe, werden de beklagden verwezen naar de correctionele rechtbank.

Op de inleidingszitting van de correctionele rechtbank, voorgezeten door ondervoorzitter _____ legden _____ en _____ een verzoekschrift tot aanstelling van een lasthebber ad hoc voor de _____ neer met verzoek mr. _____ aan te stellen als lasthebber ad hoc.

Bij vonnis van 21 februari 2012 stelde deze rechtbank mr. _____ aan als lasthebber ad hoc.

3. De rechtbank is zonder rechtsmacht te oordelen over de eventuele nietigheid van het tussenvonnis van 21 februari 2012 wegens de aangevoerde miskenning van art. 292 Ger.W.

Overeenkomstig art. 20 Ger.W., dat ook in strafzaken van toepassing is, kunnen middelen van nietigheid niet tegen vonnissen worden aangewend; zij kunnen alleen worden vernietigd door de rechtsmiddelen bij de wet bepaald (zie o.a. Cass. 25 januari 1977, Arr. Cass. 1977. 579).

De aangevoerde nietigheid van het tussenvonnis zou - voor zover de aangevoerde exceptie gegrond zou zijn - slechts kunnen zijn vastgesteld na aanwending van een rechtsmiddel tegen dit vonnis. Er werd echter geen hoger beroep ingesteld.

Anders dan de lasthebber ad hoc aanvoert, kon in voorkomend geval de lasthebber ad hoc - die rechtsgeldig is aangesteld zolang het tussenvonnis niet is tenietgedaan - maar ook de vennootschap zelf (Gent 1 maart 2002, RW 2002-03, 1548) hoger beroep tegen het tussenvonnis instellen.

De uitvoerbaarheid bij voorraad van het vonnis van 21 februari 2012 doet evenmin afbreuk aan de mogelijkheid van aanwending van een rechtsmiddel, het wceze dat in voorkomend geval de eventuele nietigheid van het vonnis van 21 februari 2012 na behandeling van de zaak voor de eerste rechter zou zijn vastgesteld.

Van enige schending van het recht van verdediging is bijgevolg in elk geval geen sprake.

Wat de aangevoerde nietigheden van onderzoeksdaden betreft

1. Het aanvankelijk proces-verbaal vermeldt dat de verbalisanten "naar aanleiding van feiten, vervat in aanvankelijke akte dd. 11/10/2010" vaststelden dat de leefomstandigheden in het gebouw te (wat een verschrijving is: het proces-verbaal vermeldt elders correct en het proces-verbaal heeft betrekking op het pand gelegen op de hoek van de met de als mensonterend konden worden bestempeld.

Het openbaar ministerie legde dit proces-verbaal neer op de openbare terechtzitting van 5 juni 2012.

De lasthebber ad hoc verklaarde op de openbare terechtzitting dat hij wenste conclusie te nemen over dit stuk. Het verzoek komt neer op een vraag tot uitstel van behandeling van de zaak.

Op de openbare terechtzitting heeft de lasthebber ad hoc de tijd gekregen kennis te nemen van het gevoegde stuk en hij heeft verweer over de rechtmatigheid van de vaststellingen van de politie kunnen voeren. Er is bijgevolg geen reden om de behandeling van de zaak uit te stellen. De voortzetting van de behandeling van de zaak heeft het recht van verdediging niet miskend.

De Wet van 7 juni 1969 laat iedere politieambtenaar toe 's nachts, en bijgevolg ook overdag, een voor het publiek niet toegankelijke plaats te betreden wanneer uit die plaats een oproep komt (art. 1, 4° van de wet van 7 juni 1969). Dit was het geval: de politie werd opgeroepen naar aanleiding van een twist tussen twee bewoners van het pand, namelijk en

Uit het aanvankelijk proces-verbaal blijkt voorts niet dat de verbalisanten de grenzen van hun opdracht te buiten zijn gegaan bij de vaststelling van de algemene woonomstandigheden in het pand waartoe zij op rechtmatige wijze toegang hadden gekregen. Niets belet politieambtenaren eenvoudige vaststellingen te doen en inlichtingen in te winnen in verband met een misdrijf dat zij bij het vervullen van hun opdracht vaststellen, ook al houdt dit misdrijf geen verband met de oproep op grond waarvan zij rechtmatig toegang kregen tot het pand (J. Smets en S. Vandromme, "Betreden van de woning bij oproep, rampen, onheil, schadegevallen of gevaar voor personen", *Comm. Strafr.* nrs. 3 en 9).

In het bijzonder was het de verbalisanten niet verboden met de bewoners van het pand te spreken, noch aan de bewoners te vragen een verklaring af te leggen. De door de lasthebber ad hoc gewraakte vermelding dat de gevraagde huur de verbalisanten "schandelijk veer" leek, gezien de toestand van het gebouw en de kamers, is een loutere appreciatie door de verbalisanten die niet relevant is voor de beoordeling van de rechtmatigheid van de vaststellingen.

De aangevoerde nietigheid van een huiszoeking op 11 oktober 2010 is bijgevolg zonder grondslag.

Er is bijgevolg evenmin aanleiding tot het stellen van een prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof.

2. Anders dan de beklagden en
aanvoeren, bevat het strafdossier het huiszoekingsbevel dat door
onderzoeksrechter werd verleend (stukken 42-43) en
krachtens hetwelk op 5 april 2011 de huiszoeking werd uitgevoerd.

Het huiszoekingsbevel heeft betrekking op "de woning en/of kamers en
aanhangigheden te

Manifest ten onrechte houden de beklagden en
en de lasthebber ad hoc voor dat de huiszoeking werd uitgevoerd op
een andere plaats en dat voor een huiszoeking van de kamers een bevel
op het adres " moest worden afgeleverd.

Het pand is in zijn geheel gekend als het pand gelegen te
Alleen op de kadastrale legger komt de aanduiding
" voor. Dat is echter geen adres zoals gekend in
het maatschappelijk verkeer. Zoals blijkt uit de lijst van inwoners op 12
januari 2012 die het openbaar ministerie toevoegde aan de kافت
"rechtspleging" (en zoals ook blijkt uit de inschrijving in het
bevolkingsregister van voorgelegd door de
Wooninspecteur onder nr. van zijn dossier) staan de bewoners van de
kamers wel degelijk ingeschreven op het adres "

Ook de beklagden vermeldden in de huurcontracten het adres
(stukken 16, 67, 99, 140, 166) alsook in hun verklaringen
(stuk 220 en 223).

De aangevoerde grond van nietigheid van de huiszoeking op 5 april 2011
mist bijgevolg manifest feitelijke grondslag.

Wat aangevoerde schendingen van het recht van verdediging betreft

1. voert aan dat zij niet werd verhoord en dat hierdoor
haar recht van verdediging werd geschonden. Zij voert bovendien aan dat,
gelet op de belangtegenstelling tussen haar en haar bestuurders
en , zij niet kon worden verhoord door haar
bestuurders en dat, bij gebrek aan mogelijkheid om zich tijdens het
vooronderzoek te laten verhoren door een lasthebber ad hoc, haar recht
van verdediging geschonden is.

Op het ogenblik waarop en werden
verhoord, werden alleen zij, en niet als eigenaars van
het pand geïdentificeerd (zie stukken 216 en 217). Pas na hun verhoor
werd geïdentificeerd als mogelijke betrokkene (zie
stukken 225 en 226 e.v.).

Het loutere feit dat tijdens het onderzoek niet werd verhoord, doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor deze beklaagde, thans vertegenwoordigd door haar lasthebber ad hoc, om tegenspraak te voeren tegen alle tegen haar aangevoerde gegevens. Haar recht van verdediging is dan ook niet geschonden.

2. en voeren aan dat de loutere afwezigheid van bijstand van een advocaat tijdens hun verhoor leidt tot nietigheid van hun verklaringen.

Het recht op bijstand van een advocaat gewaarborgd bij art. 6.3. EVRM, zoals uitgelegd door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, houdt in dat er gedurende het volledige vooronderzoek toegang moet zijn tot een advocaat, tenzij is aangetoond dat er wegens de bijzondere omstandigheden van de zaak dwingende redenen zijn om dit recht te beperken. Zelfs in dat geval mag een dergelijke beperking, wat ook de rechtvaardiging ervan is, niet onrechtmatig de rechten van de beklaagde zoals beschermd bij art. 6.1. en 6.3. EVRM beperken.

Het recht van verdediging en het recht op een eerlijk proces zijn in de regel geschaad als incriminerende verklaringen die werden afgelegd tijdens een politieverhoor zonder mogelijkheid van bijstand van een advocaat, voor een veroordeling worden gebruikt.

Deze omstandigheid heeft nochtans niet automatisch tot gevolg dat het definitief onmogelijk is de zaak van een verdachte en vervolgens beklaagde op eerlijke wijze te behandelen. Wanneer de rechter de verklaringen niet als doorslaggevend bewijs gebruikt, er kennelijk geen misbruik of dwang is gebruikt en de beklaagde zich op het ogenblik van het verhoor en tijdens het onderzoek niet in een kwetsbare positie bevond, of de kwetsbare positie van de beklaagde op een daadwerkelijke en passende wijze werd verholpen, blijft het eerlijke karakter van het proces gevrijwaard (Cass. 23 november 2010, RW 2011-12, 308; Cass. AR P.11.0761.N, 24 mei 2011, Pas. 2011, 1456).

De beklaagden zijn nooit van hun vrijheid beroofd. Zij beschikten over het recht van komen en gaan bij hun verhoor. Zij konden, indien zij dit wensten, het verhoor onderbreken om een advocaat te raadplegen.

Dat de wetgeving zoals van toepassing op het ogenblik van het verhoor, niet voorzag in de concrete aanwezigheid van een advocaat bij dit verhoor, neemt niet weg dat voor een verdachte die vrij is van komen en gaan, voldoende processuele waarborgen bestaan met betrekking tot zijn recht op een eerlijk proces. Deze vrijheid van komen en gaan biedt de verdachte een feitelijk recht op consultatie van een advocaat en op die wijze een mogelijke bijstand van een advocaat. Deze verdachte kan ook op elk ogenblik zelf zijn verhoor onderbreken of zijn verdere medewerking onderbreken of stopzetten.

Op de beklaagden werd geen enkele dwang uitgeoefend. Zij bevonden zich niet in een kwetsbare positie.

Het proces-verbaal van de wooninspecteur heeft bijzondere bewijswaarde tot bewijs van het tegendeel aangezien het werd opgesteld door een opsporingsambtenaar aan wie een bijzondere strafwet een specifieke opdracht geeft met betrekking tot de vaststelling van de misdrijven zoals in die wet omschreven (R. Verstraeten, *Handboek Strafvordering*, Antwerpen, Maklu, 2007, nr. 1846; T. Vandromme, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, nr. 303, p. 136).

De loutere aanvoering door de beklagde dat een aannemer die de schouw inspecteerde, van oordeel zou zijn dat niettegenstaande het licht overhellen van de schouw, de schouw nog steeds in perfecte staat is, levert geen tegenbewijs op.

b. gebreken in bad- en toiletfunctie

De aanvoering dat een gebrek niet "tweemaal" in rekening kan worden gebracht, treft geen doel wat betreft gebreken die betrekking hebben op een lokaal waarin zowel de toilet- als de badfunctie aanwezig zijn.

De gebreken werden in rekening gebracht overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers. Art. 3, §1. bepaalt dat de kwaliteits- en veiligheidsnormen, bedoeld in artikel 4, 6, 7 en 8 van het Kamerdecreet, worden beoordeeld aan de hand van het technisch verslag, gevoegd als bijlage 1 bij dit besluit (zie de gewijzigde bijlage zoals vastgesteld bij besluit van 27 januari 2006, *BS* 14 juli 2006, p. 35.392 e.v.).

Bij de eindbeoordeling van de kamer worden de puntentotalen van de delen D per gemeenschappelijke functie opgeteld.

In dezelfde zin bepaalt de handleiding: "*Indien in hetzelfde lokaal meerdere functies aanwezig zijn (bv. een douche en een toilet) dan wordt per functie een deel D ingevuld (met al dan niet meerdere rubrieken 31, 32 of 33). De lokaalgedeeltes (rubrieken 24 t/m 30) van deze delen D zullen vanzelfsprekend identiek zijn*" (p. 138).

c. sanitair

De beklagden voeren aan dat voor kamer 1 negen strafpunten teveel werden aangerekend omdat zowel vak 151 als vak 221 werden aangestipt.

De handleiding bepaalt inderdaad dat wanneer een gootsteen aanwezig is, al dan niet met gebreken, de gootsteen wordt verondersteld ook dienst te doen als lavabo. Voor zelfstandige woningen wordt gepreciseerd dat enkel indien de gootsteen afwezig is (15 strafpunten in rubriek 172) rubriek 171 kan worden aangekruist (handleiding, p. 89). De handleiding vervolgt: "*Indien noch lavabo noch gootsteen aanwezig zijn, dan wordt de afwezigheid van de lavabo gequoteerd met 3 punten (rubriek 171) en de afwezigheid van de gootsteen met 15 punten (rubriek 172)*".

Voor kamers bepaalt de handleiding (p. 133) dat "net zoals bij zelfstandige woningen (zie item 171 p.89), (...) item 151 niet aangekruist kan worden indien een gootsteen aanwezig is (al dan niet met gebreken)".

In kamer 1 was geen gootsteen aanwezig (stuk 240). Er was wel een lavabo maar deze lavabo vertoonde het gebrek dat er geen toevoer van warm water was. De afwezigheid van toevoer van warm water impliceert dat rubriek 151 moet worden aangekruist (zie handleiding, p. 133: "Item 151 wordt aangekruist wanneer: (...) er geen warmwatervoorziening aangesloten is op het toestel of deze defect is (tenzij voorzien bij de gootsteen)").

Voor dezelfde constellatie in kamers 3 en 4 werd weliswaar vak 221 niet aangekruist. Het gaat klaarblijkelijk voor die kamers over een vergissing. De aanrekening van strafpunten voor kamer 1 is daarentegen correct.

d. verluchting keukenfunctie

De beklagden merken op dat voor kamers 3, 4, 5 en 6 steeds drie strafpunten in rekening werden gebracht wegens onvoldoende verluchting van de keukenfunctie (stukken 271, 278, 285 en 292).

Bij de beschrijving van de gebreken in het aanvankelijk proces-verbaal wordt evenwel geen toelichting gegeven in verband met een eventuele ontoereikende verluchting.

Voor deze kamers dienen bijgevolg drie strafpunten in mindering te worden gebracht. Deze vermindering met drie strafpunten doet evenwel geen afbreuk aan de vastgestelde ongeschiktheid van deze kamers.

e. sluiting van de gemeenschappelijke keuken

Het feit dat de gemeenschappelijke keuken werd afgesloten omwille van de problemen tussen en doet geenszins afbreuk aan de objectieve vaststelling dat een gemeenschappelijke keuken unctie ontbrak zodat de keukenfunctie dan in elk van de kamers geïntegreerd diende te worden. Een aantal kamers waren evenwel niet uitgerust om in die keukenfunctie te voorzien: gootsteen (of warmwatertoevoer) en bijkomend geaard stopcontact ontbraken.

Het afsluiten van de gemeenschappelijke keuken was geen rechtmatige oplossing voor het probleem en het conflict tussen twee huurders had op een andere wijze moeten worden opgelost. In elk geval maakte deze omstandigheid geen overmacht voor de beklagden uit.

Het feit dat de beklagden na overleg met de bewoners beslisten op elke kamer in een keukenfunctie te voorzien (die, zoals vastgesteld, echter niet voldeed), is voorts vreemd aan de bepaling van het aantal strafpunten. Wat het aantal strafpunten geweest zou zijn in de veronderstelling dat de keuken niet zou zijn afgesloten of in de veronderstelling dat de kamers geen keukenfunctie zouden hebben gehad, is niet relevant voor de beoordeling van de toestand zoals die werkelijk bestond. De door de

beklaagden gevraagde bijkomende onderzoeksdaden zijn bijgevolg zonder voorwerp.

f. schimmelvorming en beschadigde deur

Zelfs indien, zoals de beklagden aanvoeren maar voorts niet concreet staven, de schimmelvorming in de badkamer te wijten zou zijn aan de nalatigheid van de bewoners om de badkamer voldoende te ventileren, doet dit geen afbreuk aan het vastgestelde gebrek, noch aan de verantwoordelijkheid van de verhuurder het gebrek te verhelpen.

Dit geldt ook voor de beschadigde deur van de gemeenschappelijke badkamer. Daarbij komt nog dat elk van de bewoners toch niet het slachtoffer kan zijn van een beschadiging die één van hen aan een gemeenschappelijke voorziening zou hebben aangebracht.

g. aantal bewoners

De omstandigheid dat de aanrekening voor elk van de kamers van twee strafpunten wegens het ontbreken van een tweede gemeenschappelijk toilet, te wijten zou zijn aan niet-toegelaten bewoning door bijkomende bewoners in kamers 2 en 5, kan, gelet op de terecht aangerekende gebreken (zoals hierboven besproken), in elk geval geen weerslag hebben op de vastgestelde ongeschiktheid van de kamers.

Ten aanzien van

Deze beklagde voert voor het overige geen verder verweer.

Uit de gegevens van het onderzoek en de behandeling van de zaak op de openbare terechtzitting blijkt dat de tenlasteleggingen A1 tot en met A6 en B naar voldoening van recht bewezen zijn.

Ten aanzien van

Deze beklagde voert aan dat de feiten haar niet kunnen worden toegerekend aangezien zij de kamers en woning niet verhuurde en voorts geen enkele daad van deelneming heeft gesteld.

Deze beklagde kocht het pand samen met en hun vennootschap aan. De kamers en de woning maken deel uit van de kavel die specifiek aan en toebehoort, elk voor de helft.

Het pand werd verworven met de uitdrukkelijke bedoeling de kamers en woning te verhuren. Beklaagde was op de hoogte van de verhuring en de verhuring van de kamers gebeurde tevens voor haar rekening.

Als eigenaar had beklagde , in dezelfde mate als de verantwoordelijkheid toe te zien op de naleving van de woonkwaliteitsnormen.

Het feit dat beklagde de praktische aspecten van de verhuring overliet aan haar broer, doet aan haar verantwoordelijkheid geen afbreuk.

Uit de gegevens van het onderzoek en de behandeling van de zaak op de openbare terechtzitting blijkt dat de tenlasteleggingen A1 tot en met A6 en B naar voldoening van recht bewezen zijn.

Ten aanzien van

Deze beklagde is geen eigenaar van de privatieve delen die de kamers en de woning omvatten die het voorwerp zijn van de ten laste gelegde feiten.

Evenmin blijkt uit enig gegeven dat deze beklagde op enige wijze heeft deelgenomen aan de verhuring van deze kamers en woning.

De ten laste gelegde feiten kunnen haar niet worden toegerekend.

Deze beklagde wordt bijgevolg van rechtsvervolging ontslagen.

Straftoemeting

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen A1 tot en met A6 en B zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde strafbaar opzet zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Zowel de Vlaamse Wooncode als het Kamerdecreet bestraffen de bewezen verklaarde feiten met een gevangenisstraf van 6 maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

De beklagden vragen de opschorting.

De beklagden verhuurden sinds de aankoop van het pand in maart 2006 de kamers en de woning zonder afdoende investeringen in de woonkwaliteit. Zij zagen niet toe op de naleving van de woonkwaliteitsnormen.

Mede gelet op het financiële voordeel dat de beklagden verwezenlijkten met de wederrechtelijke verhuring van de kamers en woning, zou de toekenning van opschorting voor de ten laste gelegde feiten een onvoldoende maatschappelijke reactie uitmaken. Een bestraffing zoals hierna bepaald, zal de plaats van de beklagden in de maatschappij niet in het gedrang brengen.

Volgens het strafregister beschikt beklagde over een blanco strafregister; het inlichtingenbulletin vermeldt alleen een politiestraf voor verkeer. Beklagde beschikt over een blanco strafrechtelijk verleden.

De gebreken aan het pand, de kamers en de woning waren uiteindelijk relatief beperkt. De vastgestelde gebreken aan de elektriciteitsinstallatie leverden geen onbewoonbaarheid op. De gebreken van de kamers hielden voornamelijk verband met de problemen met de keukenfunctie die in eerste instantie niet door de beklagden waren veroorzaakt.

Het blanco strafrechtelijk verleden, dan wel de afwezigheid van voorgaande correctionele veroordelingen, en de omstandigheden van de zaak maken verzachtende omstandigheden uit.

Met toepassing van art. 85, tweede lid, Strafwetboek legt de rechtbank aan de beklagden alleen een geldboete op.

Een effectieve geldboete, zoals hierna bepaald, moet de beklagden doen inzien dat de wederrechtelijke verhuring van kamers niet zonder gevolgen blijft. De rechtbank bepaalt de geldboete mede rekening houdend met het financiële voordeel van de wederrechtelijke verhuring.

De bewezen verklaarde feiten werden gepleegd deels voor en deels na 1 januari 2012, datum vanaf wanneer de opdecimes waarmee de uitgesproken strafrechtelijke geldboetes worden verhoogd, werden gewijzigd. De op te leggen geldboete moet bijgevolg met vijftig opdecimes worden verhoogd.

Mede gelet op het feit dat de rechtbank bij het bepalen van de geldboete rekening heeft gehouden met het winst oogmerk van de beklagden, gaat de rechtbank niet over tot de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel.

De feiten, zoals hoger omschreven, werden gepleegd deels voor en deels na 1 januari 2012 datum vanaf wanneer de opdecimes waarmee de uitgesproken strafrechtelijke geldboetes worden verhoogd, werden gewijzigd, zodat de op te leggen geldboete met 50 opdecimes moet verhoogd worden.

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

1. De Wooninspecteur maakte bij brief van 27 juni 2011 de herstellvordering aan het parket over. De Wooninspecteur vordert de uitvoering van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden waardoor het pand en de woonentiteiten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten en geen gebreken meer vertonen.

De wooninspecteur stelt een hersteltermijn van tien maanden voor en vordert een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging bij de uitvoering van het herstel, dit alles bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

2. De beklagden leggen geen proces-verbaal voor zoals bedoeld in art. 17bis, §6, Kamerdecreet en art. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode. Het blijkt bijgevolg niet dat de vastgestelde gebreken werden hersteld.

De herstellvordering is bijgevolg gegrond.

Ten onrechte voeren de beklagden aan dat de herstelvordering niet duidelijk zou zijn omdat de wooninspecteur niet zou verduidelijken hoe de gebreken moeten worden hersteld.

De herstelvordering strekt ertoe het pand en de woning vrij van gebreken te maken. De beklagden beschikken daarbij over een vrijheid van uitvoering. Zij beslissen als eigenaars overigens eveneens over de bestemming die zij aan het pand, met eerbiediging van de toepasselijke regelgeving (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. ...), wensen te geven. De wooninspecteur is bijgevolg niet ertoe gehouden te bepalen op welke wijze het herstel zou moeten worden uitgevoerd. Art. 17bis, §4, Kamerdecreet en art. 20bis, §4, Vlaamse Wooncode vereisen alleen dat de vordering minstens de gebreken vermeldt op basis waarvan het herstel wordt gevorderd.

De aanvoering van de beklagden dat vergunningsplichtige moeten worden uitgevoerd om het pand te doen beantwoorden aan de vereisten, doet evenmin afbreuk aan de herstelvordering.

3. De Wooninspecteur vordert een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn.

De werken die moeten worden uitgevoerd om de kamers en de woning, die thans nog steeds worden verhuurd, in overeenstemming te brengen met de woonkwaliteitsvereisten, zijn al bij al vrij beperkt.

De uitvoeringstermijn dient niet bepaald te worden rekening houdend met de andere bestemming die de beklagden aan het pand zouden willen geven, gelet op de voortzetting van de verhuring van de kamers en de woning. De huidige bewoners hebben recht op eerbiediging van de woonkwaliteitsvereisten.

Een uitvoeringstermijn van 12 maanden volstaat om alle gebreken weg te werken.

Om te vermijden dat de beklagden de noodzakelijke werken slechts met vertraging zouden uitvoeren, dient een dwangsom te worden opgelegd en dient de gevraagde uitvoerbaarheid bij voorraad te worden bevoien.

De dwangsom zal verschuldigd zijn wanneer, na het verstrijken van de termijn van twaalf maanden na de uitspraak van het vonnis, het herstel niet zal zijn uitgevoerd. De rechtbank kent bijgevolg alleen een uitvoeringstermijn toe en geen respijtermijn bedoeld in art. 1385bis, vierde lid, Ger.W.. De dwangsom kan bijgevolg worden verbeurd vanaf het verstrijken van die termijn op voorwaarde dat dit vonnis aan de beklagde is betekend (en zonder dat die betekening een respijtermijn doet lopen: Cass. 15 maart 2011, AR P.10.1282.N; Cass. 17 juni 2011, AR C.06 0639 N en Cass. 17 juni 2011, AR C.08.0073.N).

Zoals uit art. 17bis, §7, Kamerdecreet en art. 20bis, §7, Vlaamse Wooncode volgt, dient, ook zonder daartoe strekkende vordering, ook het college van burgemeester en schepenen te worden gemachtigd tot ambtshalve uitvoering (vgl. inzake stedenbouw Cass. 9 juni 2009, AR P.09.0023.N).

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

Ten aanzien van

1. Er is, gelet op art. 440 Ger.W., geen enkele reden om te twifelen aan de vertegenwoordiging van de burgerlijke partij door zijn raadsman

2. De burgerlijke partij vordert bij wijze van schadevergoeding de terugbetaling van de huur die hij betaalde over de periode van 1 januari 2011 tot en met februari 2012.

Hij vordert eveneens een vergoeding voor administratiekosten van 125,00 EUR en een morele schadevergoeding begroot op 500,00 EUR.

De rechtbank kan slechts van de burgerlijke vordering kennis nemen binnen de grenzen van de saisine, dit is over de periode van 1 januari 2011 tot 18 januari 2012. Op het aanhouden van de burgerlijke belangen in het licht van een door de burgerlijke partij gevorderde "uitbreiding van de misdrijfperiode" kan evident niet worden ingegaan.

De kamer en de woning die de burgerlijke partij huurde, vertoonden gebreken maar deze gebreken brachten geen onbewoonbaarheid mee.

De schade die de burgerlijke partij heeft geleden als gevolg van de bewezen verklaarde feiten, bestaat in de betaling van huurgelden zonder het daartegenover staande woongenot daadwerkelijk en integraal te hebben ontvangen.

Deze schade is niet voor precieze begroting vatbaar. Zij kan alleen naar billijkheid worden begroot.

De burgerlijke partij voert aan dat hij, over de periode van januari 2011-januari 2012 5.320,00 EUR huur betaalde. Hij legt stukken voor waaruit de betaling van (300 + 300 + 480 + 480 + 480 + 480 + 480 + 460 =) 3.460,00 EUR blijkt. De beklagden erkennen dat 4.360,00 EUR werd betaald (zie stuk 10 dossier beklagden). In dit bedrag is een bedrag voor nutsvoorzieningen inbegrepen. De beklagden bepalen dit bedrag op 1.877,00 EUR.

Rekening houdend met al deze gegevens en met de aard en omvang van de vastgestelde ongeschiktheid, begroot de rechtbank de door de burgerlijke partij geleden schade wegens derving van huurgenot naar billijkheid op 1.000,00 EUR in hoofdsom, te vermeerderen met de vergoedende interest tegen de wettelijke rentevoet vanaf een gemiddelde datum, bepaald op 9 juli 2011.

De beklagde maakt geen bijzondere kosten van achternageloop aannemelijk, evenmin een morele schade die te onderscheiden zou zijn van de geleden derving van woongenot.

De burgerlijke vordering is bijgevolg gegrond voor een bedrag in hoofdsom van 1.000,00 EUR, te vermeerderen met de vergoedende interest tegen de wettelijke rentevoet vanaf 9 juli 2011.

De beklaagden en zijn hoofdelijk gehouden tot vergoeding van deze schade.

3. De burgerlijke partij vordert een rechtsplegingsvergoeding van 990.00 EUR, zoals begroot op basis van de ingestelde maar deels als ongegrond afgewezen burgerlijke vordering.

Zoals ook vóór de inwerkingtreding van het Gerechtelijk Wetboek al werd aanvaard, moet worden aangenomen dat een partij slechts gedeeltelijk in het gelijk wordt gesteld wanneer haar (enige) vordering slechts gedeeltelijk wordt ingewilligd (vgl. R. Van Lennep, *Belgisch burgerlijk procesrecht*, IV, *Berechting*, Antwerpen, Standaard, nrs. 112-115: "het herleiden van een overdreven vordering beduidt een gedeeltelijke afwijzing"; zie thans B. De Coninck en J.-F. van Drooghenbroeck, "Indemnité de procédure et répartition des dépens", *JT* 2008, 581-584; vgl. Cass. 25 maart 2010, AR C.09.0288.N; Cass. 19 januari 2012, AR F.10.0142.N).

In een civielrechtelijk geding leidt deze vaststelling tot de mogelijkheid van het omslaan van kosten met toepassing van art. 1017, vierde lid, Ger.W. Een omslag van kosten, waarbij de verweerder slechts gehouden is tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding op basis van het bedrag van de schadevergoeding die aan de eiser wordt toegekend, is redelijk; het valt niet in te zien waarom de eiser die méér vordert dan toegekend, gerechtigd zou zijn op een hogere rechtsplegingsvergoeding dan een eiser wiens vordering door de rechtbank volledig gegrond wordt bevonden.

Art. 162bis Wetboek van Strafvordering, in zoverre het bepaalt dat ieder veroordelend vonnis, uitgesproken tegen de beklaagde, hem veroordeelt tot het betalen aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 Ger.W., impliceert dat de beoordeling van de vordering tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding in een strafgeding op dezelfde wijze dient te gebeuren als in een burgerlijk geding. In een andere interpretatie zou een niet te rechtvaardigen verschil in behandeling ontstaan tussen de partij die in een strafgeding (als beklaagde, op vordering van de burgerlijke partij) tot betaling van schadevergoeding wordt veroordeeld en een partij die in een burgerlijk geding tot betaling van schadevergoeding wordt veroordeeld.

Gelet op de slechts gedeeltelijke toewijzing van de vordering, begroot de rechtbank de rechtsplegingsvergoeding, die overeenkomstig art. 162bis Wetboek van Strafvordering aan de burgerlijke partij moet worden toegekend, op het bedrag dat zou zijn toegekend indien deze burgerlijke partij haar vordering had bepaald op het bedrag dat haar thans wordt toegekend.

De rechtsplegingsvergoeding wordt bijgevoeg begroot op 440.00 EUR.

Overige burgerlijke belangen

Gelet op het mogelijke bestaan van andere schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven, worden de overige burgerlijke belangen aangehouden.

* * * * *

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;
 art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;
 art. 162, 162bis, 182, 184, 185§1, 189, 190, 191, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
 art. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 40, 41, 41bis, 42, 43, 44, 45, 50, 65, 85, 100 Strafwetboek; alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen A1 tot en met A6 en B, zoals hiervoor omschreven;
 art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
 art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;
 art. 2, 3, 4 Wet van 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000);
 art. 1, 2, 3 K.B. van 11 december 2001 (B.S. 22 december 2001);
 art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;
 art. 1022 Gerechtelijk Wetboek;

DE RECHTBANK, recht doende OP TEGENSPRAAK,

VOORAFGAANDELIJK

Vult de dagvaarding aan als volgt:

- in tenlasteleggingen A en B wordt het pand omschreven als volgt:

"meer bepaald in het pand gelegen te	eigendom van
kadastraal gekend als	en wonende te
geboren te	geboren te op
, van	en van
en wonende te	en met
, met ondernemingsnummer	
maatschappelijke zetel te	:

- de omschrijving van de ten laste gelegde periode wordt aangevuld als volgt:

"Te in de periode van 01.01.2011 tot en met de datum van het bevel tot dagvaarding, namelijk 18 januari 2012".

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED:**Ten aanzien van**

Veroordeelt de beklaagde, _____ voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A1 tot en met A6 en B SAMEN, tot een **GELDBOETE van ACHTHONDERD EURO (€ 800,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met vijftig decimes, aldus gebracht op **VIERDUIZEND ACHTHONDERD EURO (€4.800,00)**.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij artikel 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van **TWEE MAANDEN EN VIJFTIEN DAGEN**.

Zegt dat deze beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO (€25,00)**, verhoogd met vijftig decimes, aldus gebracht op **HONDERD VIJFTIG EURO (€150,00)**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Ten aanzien van

Veroordeelt de beklaagde, _____ voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A1 tot en met A6 en B SAMEN, tot een **GELDBOETE van ACHTHONDERD EURO (€ 800,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met 50 decimes, aldus gebracht op **VIERDUIZEND ACHTHONDERD EURO (€ 4.800,00 EUR)**.

Zegt dat deze beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO (€25,00)**, verhoogd met vijftig decimes, aldus gebracht op **HONDERD VIJFTIG EURO (€150,00)**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Ten aanzien van

Ontslaat de beklaagde _____ van rechtsvervolging voor de hierboven omschreven tenlasteleggingen A1 tot en met A6 en B.

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond zoals hierna bepaald.

Beveelt aan elk van de beklaagden _____ en _____ de uitvoering van alle werken aan het gebouw gelegen te _____ op het kadaster gekend onder _____ die nodig zijn om het gebouw te laten voldoen

aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals bepaald door of krachtens het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode, wat inhoudt het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw, gemeenschappelijke functies, kamers en de woning.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken op TWAALF MAANDEN na de uitspraak van dit vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de Wooninspecteur ELK van de beklagden en een dwangsom van 125,00 euro zullen verbeuren per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel te rekenen vanaf het verstrijken van een termijn van twaalf maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig art. 17bis, §6, Kamerdecreet en art. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de stad Gent onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengt wanneer de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig werd uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de stad indien de veroordeelden in gebreke blijven om de bevolen herstelmaatregel binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, zelf in de uitvoering ervan kunnen voorzien, overeenkomstig art. 17bis, §7, Kamerdecreet en art. 20bis, §7, Vlaamse Wooncode, op kosten van de veroordeelden.

Verklaart het vonnis, in zoverre het beslist over de herstellvordering van de Wooninspecteur, uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande hoger beroep.

Overtuigingsstukken

Beveelt de teruggave aan:

- van de overtuigingsstukken neergelegd ter griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder nummer ;
- van de overtuigingsstukken neergelegd ter griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder nummer ;
- van de overtuigingsstukken neergelegd ter griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder nummer ;
- van de overtuigingsstukken neergelegd ter griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder nummer

Kosten

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 359,56 EUR.

Veroordeelt en hoofdeijk tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op 324,82 EUR.

Laat de kosten voor de gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten laste van de Staat tot heden begroot op 34,74 EUR.

Legt en ELK krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, een vaste vergoeding op voor beheerskosten in strafzaken van **TWEEËNDERTIG EURO ZEVENENTWINTIG CENT (€32,27)** (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 K.B. 28 december 1950 en de ministeriële omzendbrief nr. 131ter (B.S. 27 januari 2012)).

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

1. Ten aanzien van

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagden en hoofdelijk om te betalen aan de burgerlijke partij :
- de som van **DUIZEND EURO (€ 1.000,00)**, te vermeerderen met de vergoedende interest tegen de wettelijke rentevoet vanaf 9 juli 2011 tot op vandaag, en met de gerechtelijke interest op hoofdsom en vergoedende interest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling;
- een bedrag aan rechtsplegingsvergoeding begroot op **VIERHONDERD VEERTIG EURO (€ 440,00)**.

Wijst het meergevorderde af als ongegrond.

2. Overige burgerlijke belangen

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van **VIER
SEPTEMBER TWEEUUIZEND EN TWAALF.**

Aanwezig :

- de heer . rechter, alleenzetelend;
- mevrouw . substituuu procureur des Konings;
- mevrouw griffier.