

Griffiernr. : 2013/1150
Not.nr. : GE 66.RW.102300-10-SW2

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 19 MAART 2013

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, éérentwintigste kamer (21d), alleenzetelend rechter, rechtsprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken.

Gezien de stukken van vervolging

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen:

op , zaakvoerder (industrie-diensten), geboren te
, wonende te

VERDACHT VAN :

A.

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
- als eventuele onderhuurder
- 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.(art 20 § 1 al 1)

meer bepaald het pand gelegen te
kadastraal gekend als

geboren te) op , eigendom van
geboren te op , en van
, beiden wonende te

1. te hebben verhuurd aan : , haar man, diens
broer, haar moeder en 2 kinderen

Te : in de periode van 28.07.2010 tot 20.12.2010

2. te hebben verhuurd aan K
(st. 73)

Te In de periode van 30.02.2011 tot 19.12.2011

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 beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 19 februari 2013.

De rechtbank aanhoorde:

- de middelen en de conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJEN, geboren te op 14.02.1983 en samenwonende te, in hun eis tegen de beklaagde, voorgedragen door meester Derry Van Hecke, advocaat te 9000 Gent, Lange Violettestraat 281 in plaats van meester Bertrand Vrijens, advocaat te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 641, die hen ter terechtzitting vertegenwoordigt;
- de middelen en conclusies van de EISER TOT HERSTEL DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaams Gewest, met kantoor gevestigd te 9000 Gent, Gebr. Van Eyckstraat 4-6, in zijn eis tegen de beklaagde, voorgedragen door meester Pieter Van Assche, in plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door mevrouw I. De Tandt, substituut Procureur des Konings.

De beklaagde, alhoewel behoorlijk gedagvaard, is op de terechtzitting niet verschenen, noch iemand om hem te vertegenwoordigen.

VOORAFGAANDELIJK:

De rechtbank vult de dagvaarding aan zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

Felten

De Wooninspectie ging ambtshalve over tot controle van de woning gelegen te , omdat de woning op 30 september 2003 ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard en, hoewel het besluit niet was opgeheven, werd bewoond.

Bij de controle op 28 juli 2010 werd vastgesteld dat de woning werd bewoond door , samen met haar man, diens broer, haar moeder en twee kinderen (p. 23):

Uit de woonhistoriek blijkt dat de familie er woonde (minstens op dat adres was ingeschreven) in de periode van 3 februari tot 19 december 2011 (p. 73).

De woning maakte het voorwerp uit van een uitvoerend beslag en werd op 11 oktober 2011 aan en verkocht (p. 69).

Volgens de verklaring van ontving hij voor februari en maart 2011, 700 euro huur. verklaarde op 28 juli 2010 dat de huur (toen) 500 euro per maand bedroeg.

Bij de controle op 27 juli 2010 werden een aantal gebreken aan de elektriciteitsinstallatie vastgesteld (15 strafpunten):

- in een slaapkamer was er een stopcontact met pen die niet op een aardgeleider was aangesloten;
- in de badkamer was een lichtsakelaar onvoldoende diep in de muur aangebracht.

Er was ook een wasmachine te dicht bij de douche geplaatst.

Daarnaast waren er ook enkele afwerkingsgebreken:

- bovenaan de trap was een optrede niet afgewerkt (1 strafpunt)
- in de woonkamer was een deel van het plafond beschadigd (1 strafpunt)
- in de badkamer ontbrak een deel van de vloerafwerking (1 strafpunt)
- de trap naar de eerste verdieping had geen leuning (3 strafpunten).

De woning was ook overbewoond. De bezettingsnorm was vijf personen; er woonden evenwel zes personen.

Bespreking

De feiten blijken afdoende uit het dossier en zijn naar voldoening van recht bewezen.

Bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis op verzet van 16 maart 2011 werd de beklaagde veroordeeld tot een gevangenisstraf van één jaar, waarvan de helft met uitstel. Dit vonnis heeft kracht gewijsde vanaf 11 april 2011. Vanaf dat ogenblik verkeert de beklaagde in staat van wettelijke herhaling. De dagvaarding wordt in die zin aangevuld.

Straftoemeting

De onder 1 en 2 ten laste gelegde en bewezen verklaarde feiten, voorwerp van de enige tenlastelegging A, zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde opzet zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

De feiten worden gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

De gebreken aan de woning waren beperkt. Hoewel de beklaagde de woning na de onbewoonbaarverklaring op 30 september 2003 niet liet controleren, is het wel duidelijk dat de woning nadien werd gerenoveerd. Op vrij beperkte en gemakkelijk te verhelpen gebreken aan de elektriciteitsinstallatie en enkele afwerkingsgebreken na, was de woning immers in orde.

De beklaagde heeft ook nadat hem de herstellvordering werd toegestuurd, blij gegeven van grote nalatigheid door de notaris geen kennis te geven van deze herstellvordering. Evenmin blijkt of hij enig initiatief nam om de gebreken te herstellen.

De beklaagde heeft een ongunstig strafrechtelijk verleden, in het bijzonder door zeer veelvuldige verkeersmisdrijven en enkele veroordelingen voor sociaalrechtelijke misdrijven. Hij kan geen uitstel meer verkrijgen.

Gelet op de beperkte omvang van de gebreken, volstaat de minimumstraf.

Door de afwezigheid van de beklaagde op de openbare terechtzitting, is het de rechtbank niet mogelijk een alternatieve bestraffing te overwegen.

De feiten werden gepleegd vóór 1 januari 2012 zodat de op te leggen geldboete met vijfenveertig opdecimen wordt verhoogd.

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

De Wooninspecteur vordert dat de rechtbank de uitvoering van de werken beveelt die nodig zijn om het pand aan de woonkwaliteitsnormen te laten voldoen, wat het wegwerken van alle gebreken aan het pand inhoudt.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent sluit zich bij deze herstellvordering aan.

Deze vordering is gegrond.

De termijn van uitvoering van de herstelmaatregel wordt bepaald op tien maanden.

Het komt aan de beklagde toe de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte te brengen van de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel, waarna de Wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van uitvoering opmaakt dat, behoudens bewijs van het tegendeel, geldt als bewijs van het herstel en van de datum van dit herstel (art. 20bis, §6, Kamerdecreet).

Gelet op de vrij beperkte gebreken en de eigendomsoverdracht door uitvoerend beslag en om complexe uitvoeringsproblemen te vermijden, is het niet aangewezen aan de beklagde een dwangsom op te leggen. Evenmin blijkt in deze zaak de noodzaak van een uitvoerbaarheid bij voorraad.

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklagde van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstellkosten die de nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklagde gepleegde feiten.

Zoals uit 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).

Het blijkt niet dat tot herhuisvesting moet worden overgegaan zodat de vordering van de eiser tot herstel overeenkomstig art. 20, §8, Vlaamse Wooncode zonder voorwerp is.

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

1. Vordering van en

a. De beklagden vorderen de terugbetaling van de huur over een periode van 18 maanden, vanaf 12 juli 2009 tot 20 december 2010, en een vergoeding voor morele en materiële schade begroot op 1.250 euro en 75 euro administratiekosten, te vermeerderen met de vergoedende interest vanaf 15 maart 2010.

In zoverre de vordering steunt op schade geleden over de periode van 19 juli 2009 tot 28 juli 2010 is de rechtbank niet bevoegd kennis te nemen van deze vordering. De beklagde wordt immers alleen vervolgd voor feiten vanaf 28 juli 2010, datum waarop de Wooninspectie de eerste vaststellingen deed. Een uitbreiding van de ten laste gelegde periode is niet mogelijk zonder bijkomende aanhangigmaking van feiten door dagvaarding of vrijwillige verschijning.

Voor het overige is de vordering toelaatbaar. Zij is evenwel slechts gedeeltelijk gegrond.

Anders dan in de zaak waarnaar de burgerlijke partijen verwijzen, is in deze zaak geen sprake van een onbewoonbare woning, noch van erbarmelijke woonomstandigheden. Op beperkte veiligheidsgebreken aan de elektriciteitsinstallatie na, bood de woning voldoende comfort.

De burgerlijke partijen voeren aan dat zijzelf de boiler hebben geplaatst en sommige herstellingen hebben gedaan. Dit blijkt echter niet uit het dossier; het werd evenmin door verklaard (strafdossier, p. 24).

De verhuring van een pand dat niet volledig voldeed aan de woonkwaliteitsvereisten, levert door derving van het volle huurgenot waarop de huurder gerechtigd was, een materiële en morele schade van zekere omvang op. Die schade kan niet precies worden begroot.

De rechtbank begroot de schade bijgevolg naar billijkheid op 1.250 euro, te vermeerderen met de vergoedende interest tegen de wettelijke rentevoet vanaf een gemiddelde datum, bepaald op 9 oktober 2010.

b. 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 bijgevolg, en gelet op het verstek van de beklaagde, voor een bedrag van 220 euro ten laste van de beklaagde gelegd.

2. Overige burgerlijke belangen

Gelet op het mogelijke bestaan van andere schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven, worden de burgerlijke belangen ambtshalve 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, 186, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
 art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 41, 56, 65, 100 Strafwetboek; alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen A.1 en A.2, 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 **BIJ VERSTEK**,

VOORAFGAANDELIJK

Vult de dagvaarding aan als volgt:

"Met de omstandigheid dat de beklaagde voor de onder A. 2 ten laste gelegde feiten over de periode van 11 april 2011 van 19 december 2011 in staat van wettelijke herhaling verkeert, aangezien deze nieuwe feiten gepleegd werden nadat hij veroordeeld werd bij vonnis van de correctionele rechtbank te Gent op 16.03.2011 tot één jaar gevangenisstraf, waarvan zes maanden met uitstel gedurende een periode van drie jaar, en een geldboete van zeven maal 500 euro (met 45 opdecimen gebracht op

19.250 euro) wegens sociaalrechtelijke misdrijven, vonnis in kracht van gewijsde gegaan op het ogenblik van de nieuwe feiten en voordat vijf jaren zijn verlopen sinds hij zijn straf heeft ondergaan of sinds zijn straf verjaard is."

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

Veroordeelt de beklaagde voor de onder A.1 en A.2 ten laste gelegde en bewezen verklaarde feiten samen, de onder A.2 ten laste gelegde feiten over de periode van 11 april 2011 tot 19 december 2011 gepleegd in staat van wettelijke herhaling, tot een **GEVANGENISSTRAF VAN ZES MAANDEN** en tot een **GELDBOETE van VIJFHONDERD EURO (€500,00)**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op **TWEEDUIZEND ZEVENHONDERD EN VIJFTIG EURO (€2.750,00)**.

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 **ÉÉN MAAND EN VIJFTIEN DAGEN**.

Zegt dat de 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.

Kosten

Veroordeelt de beklaagde tot de gerechtskosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **46,06 EUR**, meer de betekeningskosten van huidig vonnis.

Legt de veroordeelde 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 **ÉÉNENVIJFTIG EURO TWINTIG CENT (€51,20)** (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 K.B. 28 december 1950 en de ministeriële omzendbrief nr. 131 *quater (ns)* (B.S. 1 maart 2013)).

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur en van het College van burgemeester en schepenen van de stad Gent toelaatbaar en gegrond zoals hierna bepaald.

Beveelt de beklagde 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 de Vlaamse Wooncode, wat inhoudt het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken op tien maanden vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde is gegaan.

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

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

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

1. Vordering van _____ en _____

Verklaart zich niet bevoegd kennis te nemen van de vordering in zoverre deze steunt op schade geleden over de periode van 19 juli 2009 tot 28 juli 2010.

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij tegen de beklagde voor het overige ontvankelijk en gegrond in de mate zoals hierna bepaald.

Veroordeelt de beklagde om te betalen aan de burgerlijke partij:

- de som van **1.250 euro**, te vermeerderen met de vergoedende interest tegen de wettelijke rentevoet vanaf 9 oktober 2010 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 **220 euro**.

Wijst het meer- of anders gevorderde af als ongegrond.

2. Overige burgerlijke belangen

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van
NEGENTIEN MAART TWEEDUIZEND DERTIEN

Aanwezig:

de heer B. De Temmerman, rechter;
mevrouw C. Blomme, substituut procureur des Konings;
mevrouw A. De Temmerman, griffier.



A. DE TEMMERMAN



B. DE TEMMERMAN