

(B 2661) HOGER BEROEPE DOOR
(BEKI SUB 3)
E1 ALLES EN OM. tegen haar

vonnis nr. 5558 F°

(B 2735) HOGER BEROEPE DOOR
(BEKI SUB 1) &
(BEKI SUB 2) E1
ALLES EN OM A I-HEN

VONNIS

nummer :

5558

datum : 22.11.2010

De Rechtbank van eerste aanleg van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, kamer 1C, rechtdoende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Notitie nummer: AN66.99.255-07

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE:**
en waarbij zich heeft aangesloten als burgerlijke partij

zonder beroep,
geboren te op

voor en namens wie verschijnt, mr.
kantoorhoudende te
kantore van voormeld advocaat,

advocaat te
woonstkiezend ten

bij akte verleden door onderzoeksrechter te op
het onderzoek geopend zijnde ingevolge deze aanstelling als
burgerlijke partij;

- ter zitting vertegenwoordigd door meester
te
- zich stellende tegen de drie beklagde.

advocaat bij de balie

TEGEN:

1

ingeschreven in de Kruispunt Bank der Ondernemingen onder het nummer met zetel gevestigd te

2

zaakvoerder
geboren te op
voorheen wonende te

thans wonende te
Belg

3

**zelfstandige
geboren te
wonende te**

op

Belgische

BETICHT VAN:

te

Hetzij door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt, hetzij door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder hun bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

A. de eerste en de tweede, van 20 oktober 2005 tot 30 december 2007,

Bij inbreuk op artikel 433 decies S.W., met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn/haar onwettige of preciaire administratieve toestand of zijn/haar preciaire sociale toestand door een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 S.W. bedoelde ruimte, verkocht, verhuurd of ter beschikking te hebben gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken, met name ten nadele van
een studio gelegen te

B. de eerste en de tweede, van 20 oktober 2005 tot 30 december 2007,

Bij inbreuk op de artikelen 2, 5, 15, 20§1, 20 bis en 20 ter van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19.08.1997), zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006 (B.S. 05.10.2006) en van 19 juli 2007 (B.S. 30.08.2007), een woning in het onroerend goed

gelegen te
gekadastraerd als
met een oppervlakte van 140 m²
eigendom van
bij akte verleden op 3 februari 1992 door notaris

rechtstreeks of via een tussenpersoon te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, welke niet beantwoordt aan de vereisten gesteld in artikel 5 van het decreet,

namelijk een woning op de gelijkvloerse verdieping;

C. de eerste, de tweede en de derde,

Door gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg, maar zonder het oommerk om de persoon van een ander aan te randen, onopzettelijk aan slagen of verwondingen te hebben toegebracht,

- I. op 10 november 2006;
- II. op 30 december 2006,

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagden door de bewaarder der Hypotheken te dd. 30 juni 2009

oOOo

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord de burgerlijke partij in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester advocaat bij de balie te

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Gehoord eerste en tweede beklagde in zijn middelen van verdediging, respectievelijk vertegenwoordigd en bijgestaan door meester advocaat bij de balie te

Tweede beklagde wordt tevens bijgestaan door een tolk in de taal die de door de wet vereiste eed heeft afgelegd.

Gehoord derde beklagde in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester advocaat bij de balie te

Derde beklagde verhuurde als eigenaar van het pand gelegen te Antwerpen, de gelijkvloers aan eerste beklagde, waarvan tweede beklagde zaakvoerder was. Derde beklagde woonde op de bovenverdiepingen.

Eerste en tweede beklaagde verhuurden de achterliggende ruimte van de kaperszaak die ze op de gelijkvloers uitbaatten, verder aan
Deze persoon genoot als politiek vluchteling een uitkering van het
De onderverhuurde studio bleek zich in een erbarmelijke staat te bevinden, wat werd vastgesteld door de Wooninspectie.

Op 11 november 2006 diende de huurder te worden opgenomen in het ziekenhuis voor CO-intoxicatie. Na hercontrole door de Wooninspectie bleken er ernstige gebreken te zijn met betrekking tot vocht, elektrische voorzieningen, verluchting en vooral met betrekking tot de rookgasafvoer en gaskachels.

Op 30 december 2006 werd de huurder opnieuw opgenomen in het ziekenhuis met zeer ernstige CO-vergiftiging, ingevolge de gebrekkige gasaansluitingen. De gastoevoer werd door dan ook afgesloten. Op 8 januari 2007 werd bij Besluit van de burgemeester te de woning (gelijkvloers achter) ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (st. 78-81). Hierna werd de huurovereenkomst door eerste en tweede beklaagde beëindigd.

Eerste beklaagde ontkent elke verantwoordelijkheid als rechtspersoon en tweede beklaagde voert vooral omstandigheden aan waardoor hij na aandringen de studio toch verhuurde aan

Derde beklaagde voert onwetendheid aan en stelt dat zij geen toestemming gaf tot onderverhuring.

* Met betrekking tot de verantwoordelijkheid van eerste beklaagde

De rechtbank is van oordeel dat de inbreuken aan eerste beklaagde kunnen worden toegerekend, zeker gelet op het wetens en willens handelen van tweede beklaagde. De huurovereenkomst werd uitdrukkelijk afgesloten met eerste beklaagde dus, waarvan tweede beklaagde de zaakvoerder is (st. 31-34).

Eerste beklaagde heeft als rechtspersoon een controleplicht en informatieplicht, en dient erover te waken dat er geen inbreuken gebeuren als verhuurder van een studio. De rechtspersoon diende erop te wijzen dat geen onderverhuring was toegestaan. Het niet optreden bij beweerde verhuring door tweede beklaagde, kan aanzien worden als een nalatigheid die verband houdt met de inbreuken. Bovendien kwamen de huurgelden mede ten goede aan de rechtspersoon.

* Met betrekking tot de incriminatieperiode met betrekking tot de feiten A en B

De rechtbank stelt vast dat volgens eigen verklaring van de huurder (st. 53) en uit het gevoegde huurcontract (st. 31-34) blijkt dat de huurovereenkomst een aanvang nam op 1 februari 2006.

De huurgelden werden betaald door het _____ tot 1 september 2006. De huurovereenkomst werd beëindigd op 8 januari 2007 (st. 39).

De rechtbank bepaalt derhalve de incriminatieperiode met betrekking tot de feiten A en B als "van 1 februari 2006 tot 30 januari 2007".

Dit werd ook zo terecht opgemerkt door eerste en tweede beklagde in conclusies (pg. 3).

* Met betrekking tot de feiten A en B lastens eerste en tweede beklagde

1. Met betrekking tot tenlastelegging A voert tweede beklagde aan dat noch het moreel noch het materieel element van het misdrijf bewezen zijn.

Het was namelijk de huurder die aandrang op de verhuur en hij deed nooit beloften tot herstellingswerken.

De rechtbank benadrukt dat voor het misdrijf van huisjesmelkerij een tweedelig moreel element vereist is :

- enerzijds, de intentie om misbruik te maken van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon, ingevolge zijn precaire of onwettige toestand of zijn precaire toestand en,
- anderzijds, de bedoeling om een abnormaal profijt te beogen.

De beoordeling van deze elementen betreft een feitelijke beoordeling door de rechtbank rekening houdende met de huurprijs, de situatie van de huurder, al dan niet sociaal of financieel precair.

De rechtbank is van oordeel dat, wanneer men enkel de besluiten tot onbewoonbaarverklaring en de vaststellingen met betrekking tot de strafpunten en gebreken van de woning in aanmerking neemt, dient te worden besloten tot een abnormaal profijt dat wordt bekomen voor de verhuurder.

Iedere vergoeding voor verhuring van een woning die niet bewoonbaar is, maakt in wezen reeds een abnormaal profijt uit.

Met betrekking tot de materialiteit van de feiten verwijst de rechtbank naar de technische vaststellingen waaruit toch wel blijkt dat de normen met betrekking tot veiligheid en hygiëne niet werden nageleefd. Ook al zijn de huuropbrengsten laag of nihil, hier 250 euro, is er in casu toch wel sprake van een abnormaal profijt.

Bovendien mochten eerste en tweede beklagde de ruimte achter het gelijkvloers niet verhuren, zodat zij zeker bewust een abnormaal profijt beoogden, huurgeden die ze normaal niet konden ontvangen.

Ook meent de rechtbank dat beklagde op de hoogte was van de bijzonder precieure toestand van de huurder gelet op de tussenkomst van het De huurder was een politiek vluchteling.

Hieruit blijkt dat de huurder in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken.

2. Met betrekking tot tenlastelegging B

De rechtbank verwijst naar de gevoegde technische verslagen (st. 1-5, 82-86) en de vaststellingen van de verbalisanten in het strafdossier waaruit duidelijk blijkt dat de woning, eigendom van derde beklagde niet voldeed aan de vereiste kwaliteitsnormen cfr. art. 5 van het Decreet Vlaamse Wooncode. Er werden verschillende gebreken vastgesteld met betrekking tot vochtproblemen, elektrische nutsvoorzieningen, verluchting, rookgasafvoer en gaskachels (st. 82, 83).

Het omstandig verslag met betrekking tot het kwaliteitsonderzoek beschrijft de toestand ter plaatse en besluit tot onbewoonbaarheid (st. 80). De woning behaalde immers 62 strafpunten (st. 87).

De woning, respectievelijk gelijkvloers achter, werd dan bij besluit van de burgemeester dd. 8 januari 2007 (st. 79-80) onbewoonbaar verklaard.

3. De rechtbank acht de feiten A en B lastens eerste en tweede beklagde bewezen.

* Met betrekking tot de feiten C lastens eerste, tweede en derde beklagde

De huurder werd tot tweemaal toe opgenomen in het ziekenhuis voor CO-vergiftiging. Dat deze vergiftiging te wijten was aan de gebrekkige en onveilige plaatsing van de gaskachel, waarbij eveneens bleek een dichtgeknepen loshangende flexibele afvoer met onvoldoende hoogte te zijn aangebracht, blijkt zeer duidelijk uit het strafdossier, ondermeer uit de technische verslagen en vaststellingen van de verbalisanten.

Derde beklagde werd op 13 december 2006 in kennis gesteld van het advies van 7 december 2006 tot ongeschikt en onbewoonbaarverklaring (st. 6, 7, 8, 9). Zij kan zich niet verschuilen achter onwetendheid, vermits zijzelf met haar gezin woonachtig is op de bovenverdiepingen. Zij diende op de hoogte te zijn van de onderverhuur. Zij had bovendien onmiddellijk moeten optreden na het eerste voorval en kennisname van het schrijven van (st. 9). Zij draagt als eigenares van de woning een eindverantwoordelijkheid.

Eerste en tweede beklagde verhuurden op wederrechtelijke wijze een totaal ongeschikte woonruimte achter hun kapperszaak. Zij wisten zeker van de gebrekkige installaties en zijn dan ook medeverantwoordelijk voor de feiten onder tenlastelegging C.

Aan derde beklagde kan zeker een duidelijk gebrek aan voorzorg en voorzichtigheid worden verweten, waardoor de huurder tot tweemaal toe een CO-intoxicatie heeft opgelopen.

De rechtbank acht het feit C lastens eerste, tweede en derde beklagde bewezen.

* Met betrekking tot de huurgelden cfr. art. 43 bis SW lastens eerste en tweede beklagde

De huurovereenkomst werd afgesloten vanaf 1 februari 2006 tot 31 januari 2007 (st. 31-34) voor een huurprijs van 250 euro. Dit blijkt uit de verklaring van de huurder (st. 53). Eerste en tweede beklagde mochten de ruimte achter het gelijkvloers niet onderverhuren, en bovendien bleek deze ruimte totaal ongeschikt, onveilig en gebrekkig.

De verkregen huurinkomsten zijn derhalve illegaal verworven en kunnen cfr. art. 43 bis SW. verbeurd worden verklaard.

In casu vordert de burgerlijke partij ook, de door hem betaalde huurgelden terug. Het openbaar ministerie gaat akkoord de illegale huurgelden als schadepost op te nemen in de burgerlijke afhandeling en toe te kennen aan de burgerlijke partij.

* Met betrekking tot de vordering tot verbeuring van de woning cfr. art. 433 terdecies SW.

Deze verbeuring dient verplicht te worden opgelegd bij een veroordeling tot huisjesmelkerij, zoals voorzien werd onder tenlastelegging A. Hierbij is niet van belang dat derde beklagde, die eigenaar is, niet is veroordeeld voor deze feiten onder tenlastelegging A.

De verbeuring heeft betrekking op de schuldigen aan het misdrijf bedoeld in artikel 433 decies, en wordt toegepast zelfs in geval de zaken waarop zij betrekking heeft niet het eigendom zijn van de veroordeelde (art. 433 terdecies SW.).

Het betreft een straf die wordt opgelegd lastens in casu, eerste en tweede beklagde, alleen, en niet zoals gevorderd door het openbaar ministerie lastens eerste, tweede en derde beklagde.

De verbeuring wordt opgelegd met uitstel gelet op de specifieke omstandigheden met betrekking tot de eigendom van derde beklagde.

Strafmaat

De feiten zijn ontoelaatbaar vermits ze aanleiding geven tot ernstige misbruiken ten opzichte van precair kwetsbare huurders en bovendien een inbreuk betekenen op de levenskwaliteit en persoonlijke levenssfeer van de huurders. In het belang van een goed leefmilieu dienen de opgelegde normen met betrekking tot de vereiste elementaire woonkwaliteit strikt te worden nageleefd.

Voor eerste en tweede beklagde zijn de feiten bovendien ingegeven door onrechtmatig geldbewin, zodat een strenge bestraffing zich opdringt. Voor derde beklagde wordt de navolgende straf voor feit C opgelegd met uitsel, rekening houdende met de achterliggende gegevens.

De feiten A, B en C vermengen zich in hoofde van eerste en tweede beklagde als zijnde gepleegd met éézelfde strafbaar opzet.

OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

Gelet op de artikelen 147, 162, 185, 194, 195, 282 van het Wetboek van Strafvordering,
artikelen 1, 3, 5, 6, 7, 7bis van het Strafwetboek,
artikelen 11, 12, 14, 31, 32, 34, 35, 36, 37 en 41 der wet van 15 juni 1935, gewijzigd door de wet van 3 mei 2003;
de verordeningen van de Raad van de ministers nr. 974/98 dd. 3/5/1998 en nr. 1103/97 dd. 17/6/1997 en de wetten van 26/06/2000 en 30/06/2000 betreffende de invoering van de euro,
artikelen 28, 29 der wet van 1 augustus 1985, gewijzigd door de wetten van 24 december 1993 en 22 april 2003, het KB van 19 december 2003 en de programmawet van 27 december 2004, en het KB van 31 oktober 2005;
artikelen 3 en 4 der wet van 17 april 1878,
artikel 162bis van het Wetboek van Strafvordering,
artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek,
artikelen 44 en 45 van het Strafwetboek,
bij toepassing van de artikelen en wetsbepalingen zoals aangehaald in de voormelde tenlastelegging B,
en bij toepassing van de artikelen 25, 38, 40, 41bis, 50, 65, 66, 433 decies, 433terdecies, 418, 420 van het Strafwetboek.

Rechtdoende op tegenspraak

Heromschrijft de incriminatieperiode voor de feiten A en B zoals hoger bepaald.

VEROORDEELT :

- eerste beklaagde, _____ hoofdens de vermengde feiten A, B en C tot een geldboete van **éénmaal VIJFHONDERD EUR.**

- tweede beklaagde, _____ hoofdens de vermengde feiten A, B en C tot een hoofdgevangenisstraf van **ZES MAANDEN** en tot geldboete van **éénmaal VIJFHONDERD EUR.**

Aangezien tweede veroordeelde vroeger geen enkele veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden heeft opgelopen; dat in die omstandigheden een genademaatregel van aard is om de verbetering van deze veroordeelde te doen verhoppen;

Beveelt dat bij toepassing en binnen de perken van artikel 8 der wet van 29 juni 1964, gewijzigd door artikel 4 van de wet van 10 februari 1994, de tenuitvoerlegging van de **hoofdgevangenisstraf** uitgesproken ten laste van tweede veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van **drie jaar** vanaf heden.

- derde beklaagde, _____ , hoofdens het haar ten laste gelegde feit C tot een hoofdgevangenisstraf van **DRIE MAANDEN** en tot een geldboete van **HONDERD EUR.**

Aangezien derde veroordeelde vroeger geen enkele veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden heeft opgelopen; dat in die omstandigheden een genademaatregel van aard is om de verbetering van deze veroordeelde te doen verhoppen;

Beveelt dat bij toepassing en binnen de perken van artikel 8 der wet van 29 juni 1964, gewijzigd door artikel 4 van de wet van 10 februari 1994, de tenuitvoerlegging van de **hoofdgevangenisstraf en geldboete** uitgesproken ten laste van derde veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van **drie jaar** vanaf heden.

Verplicht de drie veroordeelden, als bijdrage voor de financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders, tot het betalen van een bijdrage van **ieder 25 EUR**, bij toepassing van artikel 1 van de wet van 5 maart 1952, gewijzigd door de wet van 26/06/2000 en de wet van 7 februari 2003, vermeerderd met 45 decimes, en gebracht op **elk 137,50 EUR.**

Verplicht de drie veroordeelden tot betaling van **elk 1/3** van de kosten van het geding belopende **229,26 EUR** en, bij toepassing van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, tot een vergoeding van **elk 25,00 EUR**.

Zegt dat bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952 gewijzigd door de wet van 7 februari 2003 de geldboeten van éénmaal 500 EUR, vermeerderd worden met 45 decimes, zodat die geldboeten **elk éénmaal 2750 EUR** bedragen.

egt dat bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952 gewijzigd door de wet van 7 februari 2003 de geldboete van 100 EUR, vermeerderd wordt met 45 decimes, zodat die geldboete 550 EUR bedraagt.

Bepaalt - voor wat tweede en derde veroordeelde betreft - de duur van de gevangenisstraffen waardoor de geldboeten vervangen kunnen worden, bij gebrek aan betaling binnen een termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek, op éénmaal drie maanden voor de geldboete van 500,- EUR, en op één maand voor de geldboete van 100,- EUR;

oOOo

Verklaart verbeurd, lastens eerste en tweede beklagde, het onroerend goed, achterliggende ruimte achteraan op de gelijkvloerse verdieping, achter de kapperszaak, gelegen te gekadastreerd als _____, bij toepassing van artikel 433terdecies Sw, eigendom van veroordeelde en die voorwerp uitmaken van het misdrijf of die gediend hebben tot het plegen ervan.

Beveelt dat bij toepassing en binnen de perken van artikel 8 der wet van 29 juni 1964, gewijzigd door artikel 4 van de wet van 10 februari 1994, de tenuitvoerlegging van de **verbeurdverklaring** uitgesproken ten laste van beide veroordeelden, wordt uitgesteld voor een termijn van **drie jaar** vanaf heden.

oOOo

Rechtdoende over de vordering van de burgerlijke partij:

De vordering is ontvankelijk lastens eerste, tweede en derde beklagde.

De rechtbank weerhoudt enkele terechte opmerkingen die door beklagden geformuleerd werden.

De navolgende bedragen worden toegekend:

1. lastens eerste, tweede en derde beklagde :

* materiële schade

- ziekenhuiskosten 33,49 EUR

* lichamelijke en morele schade

- ex aequo et bono :

750 EUR voor elk van deze schade : 1500,00 EUR

totaal : 1533,49 EUR

2. lastens eerste en tweede beklagde :

Te recuperen huur :

van 1 februari 2006 tot 1 september 2006. Volgens eigen verklaring huurde hij vanaf 1 februari 2006 en de huurgelden werden door het betaald van 1 februari 2006 tot 1 september 2006.

Betreft 7 x 250 EUR = 1750,00 EUR

De rechtbank acht de aanstelling van een geneesheer deskundige drie jaar na de feiten niet opportuun.

Het meer- en andersgevorderde wordt afgewezen.

**OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,**

Verklaart de eis ontvankelijk en gegrond in volgende mate;

Veroordeelt de drie beklagden **solidair** om aan de burgerlijke partij te betalen, als schadevergoeding, de som van **DUIZENDVIJFHONDERD-DRIEËNDERTIG (1533) EUR en NEGENENVEERTIG (49) cent** te vermeerderen vanaf heden met de gerechtelijke intresten en de kosten.

Veroordeelt eerste en tweede beklagde **solidair** om aan de burgerlijke partij te betalen, als schadevergoeding, de som van **DUIZENDZEVENHONDERDVIJFTIG (1750) EUR** te vermeerderen vanaf heden met de gerechtelijke intresten en de kosten.

Veroordeelt de drie beklagden tevens **solidair** tot betaling aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van **650 EUR** doch voor derde beklagde, **solidair** met eerste en tweede beklagde, beperkt tot een bedrag van **400 EUR**.

Het meer- en andersgevorderde wordt afgewezen.

oOo

Alles wat voorafgaat is, overeenkomstig de bepalingen der wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, in de Nederlandse taal geschied.

Aldus gewezen door de hiernavermelde rechter die de zaak behandeld heeft en aan de beraadslaging heeft deelgenomen, en uitgesproken in openbare terechtzitting door de Voorzitter op **tweëntwintig november tweeduizend en tien** in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

AANWEZIG:

voorzitter van de kamer, enig rechter,
substituut-procureur des konings,
griffier.