


4. vennootschapsbestuurder, geboren te
 op wonende te

bijgestaan door meester advocaat te

5. ingeschreven in het RPR
BTW-BE en waarvan de zetel van de vennootschap
gevestigd is te
met als lasthebber ad hoc meester advo-
caat te

meester advocaat te i.s. lastheb-
ber ad hoc in persoon aanwezig.



Rechtstreeks gedaagd om:

als mededaders om het misdrijf rechtstreeks te hebben gepleegd, te hebben helpen plegen of het te hebben uitgelokt op een van de wijzen voorzien door art. 36 van het strafwetboek

A. de eerste, de tweede, en de derde gedaagden:

bij inbreuk op art. 146, eerste lid. 1° van het ruimtelijk ordeningsdecreet van 18 mei 1999 op de percelen gelegen te _____ er gekend ten kadaster

groot 693,20 m², het appartementengebouw residentie _____ te hebben opgericht in strijd met de stedenbouwkundige vergunning, verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van _____ in zitting van 21 september 2000, met de verzwarende omstandigheid dat de gedaagden, zoals bepaald door art. 146, tweede lid van gezegd decreet, daarbij zijn opgetreden als vastgoedmakelaars; en/of personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen en/of opstellen of bij die verrichtingen als tussenpersonen optreden, bij de uitoefening van hun beroep,

te _____ in de periode van 21 september 2000 tot 3 februari 2003 (datum van de voorlopige oplevering) en zulks ten nadele van al mijn verzoekers;

B. de vierde en de vijfde gedaagden:

bij inbreuk op art. 146, eerste lid, 3° van het ruimtelijk ordeningsdecreet van 18 mei 1999 als eigenaars toegestaan te hebben dat het sub. A. voorziene misdrijf werd gepleegd, te _____ in de periode van 21 september 2000 tot 3 februari 2003, en zulks ten nadele van al mijn verzoekers;

C. de eerste, de tweede, de vierde en de vijfde gedaagden:

met het oogmerk om zich een zaak toe te eigenen die hen niet toebehoort, zich gelden en verbintenissen te hebben doen afgeven door het aanwenden van listige kunstgrepen en door misbruik te maken van het vertrouwen en de lichtgelovigheid van mijn eerste verzoekster, door m.n. haar het dakappartement in de residentie _____ gelegen aan de _____

te verkopen, onderhands op 22 mei 2002 en authentiek op 21 september 2002, na haar in het bezit te hebben gesteld van een plan 5/6 "Ontwerp Gevel – 1/50" dat overeenstemt met het plan dat door het College van Burgemeester en Schepenen op 21 september 2000 is goedgekeurd, ofschoon zij aan de op 31 augustus 2001 door notaris verleden basisakte, overgeschreven op het eerste hyspoteekkantoor te op 13 september 2001, andere plannen hadden later aanhechten, enige plannen die zij zinnens waren daadwerkelijk uit te voeren en die zij ook daadwerkelijk hebben laten uitvoeren.



1. Op 21 september 2000 heeft het College van Burgemeester en Schepenen van aan tweede gedaagde, een stedenbouwkundige veraanname afgeleverd om overeenkomstig de plannen, opgemaakt door architect derde gedaagde, een winkelruimte met woongelegenheden te bouwen langs op de reeds hoger omschreven kadastrale percelen.

2. Op 31 augustus 2001 zijn de gedaagden, behoudens de derde gedaagde, verschenen voor notaris te om er de basisakte te laten verlijden van de residentie bestaande uit:

- één kelderverdieping;
- één gelijkvloers;
- twee verdiepingen;
- dakverdieping.

en omvattende:

- zeven garages;
- vijf bergingen;
- één winkelberging;
- twee winkels;
- vijf woonappartementen.

Als eigenares van de grond verscheen vijfde gedaagde, vertegenwoordigd door vierde gedaagde. Als bouwheer – aan wie de vijfde gedaagde een recht van opstal verleende – verscheen o.m. tweede gedaagde, vertegenwoordigd door de eerste gedaagde.

3. De basisakte vermeldt op blz. 9-10 :

" STEDEBOUW : De comparante sub 2/ b) verklaart dat betreffende vccrmeld goed een bouwvergunning werd uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de op éénentwintig september tweeduizend, dossiernummer

De comparanten sub 1/ en 2/ a) erkennen in het bezit te zijn van deze bouwvergunning en de erbij horende documenten en plannen. "

Voorts leest men op blz. 14-15 :

" Voor voorschreven eigendom werd er door het College van Burgemeester en Schepenen van _____ een bouwvergunning afgeleverd op éérentwintig september tweeduizend, onder referte _____ voor het bouwen van voorschreven complex

(...).

Deze verdeling van het eigendom werd uitgevoerd overeenkomstig (1) voornamelijk de plannen, de uitvoeringsplannen en de hierna volgende beschrijving. "

4. Mijn verzoekers zijn eigenaars geworden van een appartement met bijhorigheden en onverdeelde aandelen in de residentie _____ nl.:

- mijn eerste verzoekster, van het dakappartement (appartement 5), bij akte verleend door het ambt van notaris _____ te _____ op 25 september 2002, na het eers onderhands te hebben aangekocht op 22 mei 2002;
- mijn tweede verzoekers, van het appartement 4 bij akte verleend door het ambt van notaris _____ op 15 december 2001;
- mijn derde verzoeker, van het appartement 3 bij akte verleend door het ambt van notaris _____ op 31 maart-1 april 2003;

5. Vrij spoedig deden er zich problemen voor met het watersysteem. De mede-eigendom werd tijdens de zomer van 2003 tot twee keer toe geconfronteerd met een tekort aan regenwater voor de spoeling van de toiletten en de regenwaterbuis voor de wasmachines en het algemeen onderhoud.

Met een schrijven van 28 augustus 2003 zouden mijn verzoekers de gedaagden in gebreke stellen om de desbetreffende werken niet te hebben uitgevoerd overeenkomstig het hen ter beschikking gesteld uitvoeringsplan. Mijn verzoekers schreven toen:

"(...)

Nochtans is er volgens plan 3/6-dossier _____ m.b.t. "uitvoering kelder, gelijkvloerse verdieping" schaal 1/50 een reserveregenwaterput van 10.000 liter voorzien met rechtstreekse aansluiting via persleiding 2" en dompelpomp naar de hoofdregenwaterput van 25.000 liter vooraan.

Blijkt thans dat de persleiding wel in het gebouw werd aangebracht doch dat de dompelpomp en aansluiting ontbreken. Enkel de overloopleiding van de reserveregenwaterput van 10.000 liter werd rechtstreeks op de stadsriolering aangesloten. Het nut van dit

reserveregenwaterreservoir is bijgevolg nihil maar werd wel in de globale kostprijs van het gebouw verrekend."

Daarop zou architect
wat volgt:

derde gedaagde, op 26 september 2003 antwoorde

"Bij het bouwaanvraagdossier was de gevraagde regenwatervoorziening 5.000 liter per appartement en 10.000 liter voor de winkels. Dit werd opgeslagen in 1 regenwatertank van 35.700 liter onder de inrit.

Het regenwater van het dak keldergedeelte werd afgevoerd naar een pompput onder de kelder en naar de straatriolering gepompt samen met ander vuil water = geen stockage.

-Bij de technische uitwerking en uitvoeringsplannen (december 2000) bleek dat een tank onder de inrit van 25.000 liter (voldoende voor de 5 appartementen) het hoogst haalbare was, gezien de helling, de septiektank en andere afvoerleidingen en putten in dezelfde zone. Ten gevolge daarvan werd geopteerd om een regenwaterput van 10.000 liter in de achtertuinstrook te plaatsen, met pomp en persleiding naar de 25.000 liter tank om het achterste deel van het plat dak (175 m²) op te vangen."

Daaruit moest dus blijken:

- dat bij het CBS een aanvraag was ingediend voor een regenwaterput van 35.700 liter, die ook werd goedgekeurd;
- dat nadien via "uitvoeringsplannen" van de goedgekeurde plannen substantieel is afgeweken;
- en dat uiteindelijk zelfs die gewijzigde en niet-goedgekeurde plannen evenmin correct werden uitgevoerd (alzo is nadien gebleken dat de persleiding niet is uitgevoerd, doch vervangen is door een GEBERIT-buisleiding; evenmin is de op de goedgekeurde plannen voorziene pompkamer met twee pompkasten uitgevoerd).

6. De moeilijkheden geraakten niet opgelost.

Vermoedende dat wellicht ook andere werken niet overeenkomstig de goedgekeurde plannen werd uitgevoerd, heeft een afvaardiging van de mede-eigenaars zich op 17 juni 2004 naar de technische dienst van [] begeven om het volledig dossier in te zien.

Tot hun verbijstering hebben mijn verzoekers toen vastgesteld dat de plannen die aan de notaris werden overhandigd om aan de basisakte gehecht te worden en die één authentiek geheel mee uit te maken, op belangrijke punten verschillen van de plannen die door het stadsbestuur zijn goedgekeurd! Uit contacten met notaris [] is gebleken dat hij de basisakte – o.m. wat de opsplitsing van gemene en privaatieve delen betreft – heeft

opgemaakt aan de hand van de hem ter hand gestelde plannen, te goeder trouw in de overtuiging verkerende dat die plannen identiek waren met de goedgekeurde plannen!

De gedaagden hebben zich derhalve plichtig gemaakt aan onderschrijving van plannen.

Vermits in werkelijkheid helemaal niet de goedgekeurde plannen aan de akte zijn gehecht, in strijd met wat daarin uitdrukkelijk is bevestigd, en de verdeling van de eigendom niet overeenkomstig de goedgekeurde plannen is geschied, hebben de voormelde ondertekenaars van de basisakte zich plichtig gemaakt aan valsheid in authentieke geschriften. Art. 196 strafwetboek voorziet daarvoor in beginsel een opsluiting van vijf tot tien jaar, desgevallend gepaard met een geldboete tot 2000 euro en een onzetting uit de burgerlijke rechten.

Gezien rechtstreekse dagvaarding van de burgerlijke partijen voor een misdrijf niet mogelijk is, kunnen mijn verzoekers de rechtbank van dit misdrijf niet vatten. Het staat de Procureur des Konings te beslissen of hij daarvoor al dan niet een autonome vordering zal instellen.

7. Uit de vergelijking van de de facto uitgevoerde toestand met de vergunde plannen, blijkt dat volgende inbreuken werden begaan.

7.1. In het dakappartement, aangekocht door mijn eerste verzoekster, zijn de goedgekeurde dakkapellen met standvensters en kleine veluxramen geheel verdwenen en vervangen door grote veluxramen. Evenmin is het plafond van het dakappartement uitgevoerd overeenkomstig de goedgekeurde plannen.

De thans uitgevoerde toestand heeft voor gevolg dat mijn eerste verzoekster op de toppen van haar tenen zou moeten staan om via die veluxramen een blik op de buitenwereld te kunnen werpen. Dit maakt voor haar het appartement als leefruimte onmogelijk.

Mijn eerste verzoekster heeft dit dakappartement aangekocht precies omwille van de gunstige ligging en het wijds uitzicht op de omgeving. Het plan dat haar naar aanleiding van de onderhandse aankoop dd. 22 mei 2002 werd ter hand gesteld – wet Erøyne – was het plan 5/6 met als opschrift "ontwerp gevels-1/50" en met als data 02/03/02 en 12/09/00, d.i. een kopie van het plan zoals het door het College van Burgemeester en Schepenen ook effectief was goedgekeurd, zij het dan als plan 5/6 "uitvoering gevels-1/50" en met als data: 20/12/00 en 12/09/00. Mijn eerste verzoekster, die kocht lang nadat het CBS de bouwplannen reeds had goedgekeurd, ging er uiteraard van uit dat wat haar als "ontwerpplan" werd ter hand gesteld, ook daadwerkelijk zou worden uitgevoerd. Naderhand maakten de gedaagden haar echter wijs dat dit plan door de stad niet werd aanvaard en dat enkel veluxramen mochten worden uitgevoerd. Zich aanvankelijk van geen kwaad bewust zijnde, had mijn verzoekster zich reeds goedschiks kwaadschiks bij die situatie neergelegd, tot uit het bezoek aan de technische dienst bleek dat zij bij de reus mis genomen en opgelicht.

7.2. Het waterafvoersysteem is geheel niet uitgevoerd zoals de vergunning voorziet (supra).

7.3. Teneinde de kelderwinkel, eigendom van de vierde gedaagde en onder wiens ogen de uitvoering van de werken dagelijks geschiedden, uit te breiden zijn omzeggens 100 m², die aan de mede-eigendom moesten worden toebedeeld, bij de winkel gevoegd. Het betreft volgende innemingen:

• achterkant garage:	3,15 x 5,75 = 18,1125 m ²
• voorkant garage:	9,06 x 5,40 = 48,9240 m ²
• fietsstalling:	2,90 x 3,40 = 9,8600 m ²
• technische ruimte:	7,0600 m ²
• uitspringend muur gedeelte a/d lift:	11,10 x 0,35 = 3,885 m ²
• Ruimte ingenomen door de AIRCO-installatie:	1,37 x 2,20 = 3,014 m ²

Daarnaast werden zeven garages uitgevoerd, ofschoon er slechts vijf zijn vergund, terwijl een bureau en berging zijn ingericht die helemaal niet vergund zijn. Daardoor is het in- en uitrijden weinig comfortabel en doen er zich geregeld moeilijkheden voor.

7.4. Ook het raamwerk en de borstweringen zijn totaal anders uitgevoerd dan vergund, zo blijkt nu, en kennelijk met als enig oogmerk de kosten van de gevelramen te drukken.

7.4.1. Zo dienden de vier voorziene raamgedeelten scharnierend te zijn. Ze werden evenwel gewijzigd in slechts één scharnier raam van 1,55 m breed en 2 grote vaste ramen van ieder 1,95 m.

7.4.2. De voorziene tweeledige borstwering vooraan de gevelvensters van de tweede verdieping en de eenledige borstwering aan de gevelvensters van de eerste verdieping zijn evenmin uitgevoerd.

In de slaapkamer 3 van het appartement van mijn tweede verzoekers werd in de achtergevel een vast raam geplaatst dat niet kan worden geopend.

Door die wijzigingen zijn mijn verzoekers genoodzaakt om maandelijks beroep te doen op een externe glazenwasser, ofschoon zij anders die taak zelf heel gemakkelijk hadden kunnen uitvoeren. Meteen zouden de appartementen ook 's zomers beter geventileerd kunnen worden, ventilatie die thans ontoereikend is voor het grote livinggedeelte.

7.4.3. De voorziene vijfledige borstwering van de tweede verdieping en de drieledige borstwering van de eerste verdieping voor de achtergevelterrasse zijn evenmin uitgevoerd

volgens de goedgekeurde plannen. De in de muur te verankeren borstvering voor de deurvensters van de eerste en tweede verdieping links werden niet geplaatst en vervanger door vier smalle aluminium latjes welke telkenmale aan weerszijden met een enkel rivetje op de raamomlijsting werden vastgehecht, slechts bestand zijnde tegen een maximale druk van 80 kg.

7.4.4. In de trapzaal, alwaar een inox-trapleuning was voorzien, is eveneens een veel goedkopere verzinkte plaatsconstructie aangebracht, het gebouw onwaarschijnlijk.

8. De tenlasteleggingen zijn derhalve allen bewezen.

9. Mijn eerste verzoekster vordert vooreerst toepassing van art. 162 van het decreet van 18 mei 1999, dat luidt als volgt:

"De rechtbank kan, op vordering van de kopers of de huurders van het goet, voorwerp van de in artikelen 146 tot en met 151 bedoelde vordering, naar gelang van het geval, hun titel van eigendomsverkrijging of van huur op kosten van de veroordeelde vernietigen, onverminderd het recht om vergoeding van de schade te eisen van de schuldige."

Zij vordert vooreerst vernietiging van de aankooptitel dd. 25 september 2002 (geboekt te op 8 oktober 2002, boek 1305, blad 46, vak 01, ontvangen € 4.770,76) en terugbetaling van alle reeds betaalde sommen en kosten ten belope van € 279.440,08, vermeerderd met de vergoedende intresten en met de kosten van overschrijving van het vonnis.

Mijn eerste verzoekster had aan de eerste en tweede gedaagden maar daat gegeven om haar villa te te verkopen teneinde daarmede de aankoop en de bouw van haar appartement te kunnen bekostigen. Gezien haar aankoop bij de gedaagden, zouden zij voor de verkoop van haar woning geen commissieloon aanrekenen. Na de ontclekking van het bedrag heeft zij de verdere afwerking van het appartement stopgezet en heeft zij de verkoop ervan toevertrouwd aan Databank, die de woning eerst op 18 oktober 2004 heeft kunnen verkopen, uiteraard nu wel mits een commissieloon, terwijl bovendien mijn verzoekster het tijdelijk genomen overbruggingskrediet ten belope van € 280.000, aangegaan op 25 september 2002, aanzienlijk langer heeft moeten aanhouden. Dit kostte haar maandelijks € 3.417.

Na de verkoop van haar villa te - noodzakelijk om de aangegane lening te kunnen aflossen - moest mijn verzoekster noodgedwongen haar intrek nemen bij haar moeder, gezien zij haar appartement in de residentie - dat overigens nog onafgewerkt is - in de huidige omstandigheden uiteraard niet kon betrekken.

Ter vergoeding van haar reeds ondergane en nog te ondergane materiële en morele schade vordert zij een schadevergoeding van € 18.500.

10. Mijn tweede en derde verzoekers vorderen bij toepassing van art. 150 van het decreet van 18 mei 1999 dat de gedaagden in solidum zouden worden veroordeeld om binnen de zes maanden na betekening-bevel van het tussen te komen vonnis aan het gebouw de nodige aanpassingswerken uit te voeren die het moeten in overeenstemming brengen met de door het CBS op 21 september 2000 verleende vergunning en goedgekeurde plans. Het is passend hen te veroordelen om aan ieder van mijn verzoekers een dwangsom te betalen van € 500 per dag vertraging.

Voorts dienen de eerste, de tweede, de vierde en de vijfde gedaagden te worden veroordeeld om binnen de maand na in het bezit te zijn gesteld van het proces-verbaal, voorzien door art. 152 van het decreet van 18 mei 1999, te verschijnen voor notaris teneinde er akte te laten verlijden van de neerlegging van de op 21 september 2000 goedgekeurde plannen om één geheel uit te maken met basisakte. Ook hier dringt een dwangsom zich op.

Tenslotte vordert ieder van mijn verzoekers voor alle reeds ondergane en nog te ondergane materiële en morele schade de veroordeling van alle gedaagden in solidum om hen ieder een schadevergoeding te betalen van € 6.200.

OP DEZE GRONDEN,

en alle andere zo in feite als in rechte in te roepen in de loop van het geding, desnoods ambtshalve,

nadat de gedaagden op vordering van het openbaar ministerie op strafgebied zullen veroordeeld zijn wegens de tenlasteleggingen A, B en C hierboven,

1. de tweede en de vijfde gedaagden zich te zien en te horen zeggen voor recht dat de aankooptitel, verleend door het ambt van notaris op 25 september 2002 vernietigd is en zich te zien en horen veroordelen tot de kosten verbonden aan de overschrijving van het vonnis op het hypotheekkantoor;

de tweede en de vijfde gedaagden zich in solidum te zien en horen veroordelen om aan mijn eerste verzoekster de kosten van aankoop terug te betalen, belopende de som van € 279.440,08, vermeerderd met de vergoecende intresten sinds het verlijden van de akte op 25 september 2002 en de verwijlsinstresten;

2. alle gedaagden zich in solidum te zien en horen veroordelen om aan mijn eerste verzoekster een schadevergoeding te betalen van € 18.500 te vermeerderen met de moratoire intresten vanaf 16 september 2004, de verwijlsintresten en de kosten;

3. de gedaagden zich te zien en horen veroordelen om binnen de zes maanden na betekening-bevel van het tussen te komen vonnis over te gaan tot de uitvoering van alle nodige aanpassingswerken teneinde de residentie in overeenstemming te brengen met de op 21 september 2000 goedgekeurde vergunning en plannen onder verbeurte van een dwangsom ieder ten voordele van ieder van mijn verzoekers van € 500 per dag vertraging;

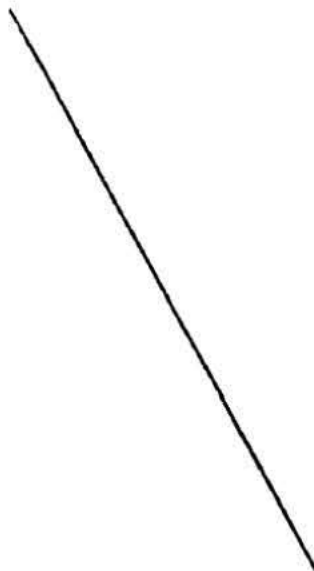
4. de eerste, tweede, vierde en vijfde gedaagde zich te zien en horen veroordelen om binnen de maand na in het bezit te zijn gesteld van het proces-verbaal waarvan sprake in art. 152 van het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, te verschijnen voor notaris teneinde er akte te verlijden van de neeflegging van de op 21 september 2000 door het CBS goedgekeurde plans, en zulks onder verbeurte van een dwangsom ieder ten voordele van ieder van mijn verzoekers van € 500 per dag vertraging;

5. alle gedaagden zich in solidum te zien en horen veroordelen om aan ieder van mijn verzoekers sub. 2 en 3 tot vergoeding van alle reeds ondergane en nog te ondergane materiële en morele schade een bedrag te betalen van € 6.200, te vermeerderen met de vergoedende intresten vanaf 16 september 2004, de verwijlsinstresten en de kosten.

6. Het vonnis op burgerlijk gebied uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel noch borgsom.

7. Omtrent de kosten verbonden aan de publieke vordering te horen vonnissen als naar recht.

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van alle verdere rechten van verzoekers en zonder enige nadelige erkenning, noch verzaking.



Gezien het exploit van rechtstreekse dagvaarding;

Gezien de stukken van de bundel;

Gelet op de tussenvonnissen van deze Rechtbank ex. kamer dd. 17 mei 2005 en 19 september 2006;

Gelet op de vordering van de rechtstreeks dagende burgerlijke partijen;

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Gehoord de rechtstreeks gedaagden in hun antwoorden en verdediging;

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting;

BEOORDELING

De voornaamste feitelijke gegevens en voorgaarden werden reeds uiteengezet in de respectievelijke tussenvonnissen.

De telastlegging C (oplichting) komt niet bewezen voor in hoofde van eerste, tweede, vierde en vijfde beklagden. Het is weliswaar juist dat er meerdere plannensets opgemaakt werden van de voorgevel, waarbij de standramen in het dakappartement uiteindelijk vervangen werden door dakvlakramen, doch, de burgerlijke partij bewijst niet dat beklagden ter zake listige kunstgrepen hebben toegepast.

In de notariële koopakte, verleden voor het ambt van Notaris te in datum van 25 september 2002, wordt verwezen naar de plannen van architect de dato 30 augustus 2001, die aan de basisakte gehecht zijn. Het wordt niet betwist dat op die plannen veluxramen afgebeeld worden op de voorgevel aan het dakappartement; kon van die plannen kennis nemen. Toen de koopakte verleden werd waren de werken al dermate gevorderd dat de pleisterwerken in het dakappartement volledig uitgevoerd waren (confer het attest dat aan de aankoopakte gehecht is; brief van de architect de dato 10 september 2002).

De uiteenzetting van de burgerlijke partij volgens welke zij het slachtoffer zou geworden zijn van listige kunstgrepen, wordt niet bewezen. De burgerlijke partij komt niet verder dan loutere beweringen, die tegengesproken worden door beklagden. De kwestie van de veluxramen komt voor het eerst aan bod in de aangetekende brief van de raadsman van

de dato 16 september 2004, gericht aan architect

Aangezien de burgerlijke partij het dakappartement op dat ogenblik reeds sinds jaren aangekocht had, kan zij zich niet met goed gevolg bercepen op deze zichtbare uitvoeringswijze.

Voordien hadden de mede-eigenaars van de residentie (zonder de notaris ook al aangeschreven over onder meer het verschil tussen de goedgekeurde plannen en de uitvoering van de dakverdieping (Brief van 01 juli 2004), doch zij vreesden enkel dat de uitvoering met veluxramen niet goedgekeurd was. Nergens in die brief voeren de mede-eigenaars aan dat ze bij de aankoop bedrogen waren door de verkopers.

Uit het werfverslag van 07 juni 2002, waarop aanwezig was, blijkt nog dat plaatsing van de dakvlakramen (aantal, type, inplanting) met haar besproken werd en zij opteerde voor twee dakvlakramen in slaapkamer 1, in plaats van de voorziene, enkele venster. Ook andere aanpassingen werden op verzoek van de burgerlijke partij uitgevoerd (zie pagina 2/5 van hetzelfde verslag). Aangezien het niet vast staat dat de onderregels van de standvensters zoals oorspronkelijk voorzien, lager zouden komen dan de onderkanten van de laagste veluxramen, kan de burgerlijke partij ook niet bijgetreden worden in haar bewering dat zij een veel beter zicht naar buiten zou bekomen hebben in de initieel voorziene constellatie. Daarenboven kon de burgerlijke partij de inplanting van de veluxramen kiezen.

Gelet op het voorgaande, is er geen aanleiding om toepassing te maken van artikel 162 DRO.

De telastleggingen A en B komen daarentegen bewezen voor in hoofde van beklaagden.

Het kan niet ontkend worden dat zij bij het optrekken van het appartementsgebouw op een aantal punten afgeweken zijn van de goedgekeurde plannen; de omstandigheid dat bepaalde inbreuken achteraf geregulariseerd werden, doet niets af van de strafbaarheid.

De afwijkingen van de goedgekeurde plannen worden beschreven in het proces-verbaal van 23 juni 2005:

- er werden zeven garages gebouwd, waar de vergunning er slechts vijf toelaat; een vrije ruimte, open parking werd opgeofferd om er twee extra garages te bouwen;
- ongeveer 100 m² gemeenschappelijke ruimte werd geprivatiseerd en gebruikt voor uitbreiding van de winkel op de kelder-verdieping. Op die ruimte werd een bureel en berging gebouwd die niet vergund zijn;
- de afwateringsputjes die in iedere garagebox en in het gemeenschappelijk deel van de garages voorzien waren, werden niet uitgevoerd;
- waar er een regenwaterput van 37.500 liter voorzien was op de plannen, werd er slechts een put van 25.800 liter uitgevoerd met een reservewaterput van 10.000 liter in de achtertuin; deze laatste put is nutteloos met het oog op het waterverbruik, aangezien hij slechts aangesloten is op de rioleling; (uit het technisch exposé van architect blijkt dat die put enkel dienst doet als buffertank; hij zet ook uiteen waarom, stuk 13 in de eerste kافت van de burgerlijke partijen);

- de pompkamer die voorzien werd onder de garagenvloer, werd niet uitgevoerd;
- de trapleuning in de centrale inkomhall en de borstwering van de terrassen zijn uitgevoerd in zink, daar waar een inox-constructie voorzien was;
- de borstwering aan de gevelvensters werd niet uitgevoerd; bovendien vermelden de plannen vier scharnierende raamgedeeltes, waar er slechts drie raamgedeeltes geplaatst zijn, waarvan er slechts één scharnierend is;
- de drie standvensters in de dakverdieping voorgevel werden vervangen door drie veluxramen met zicht naar boven, zodat elk uitzicht langs de voorkant uitgesloten is;

De diverse beklagden hebben geen noemenswaardige voorgaanden en aangezien ze nog niet veroordeeld werden tot een criminele straf, of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan 12 maanden en beterschap in hunnen hoofde kan verhoopt worden, kan, in toepassing van artikel 8, § 1 van de Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie, zoals meermaals gewijzigd, uitstel van tenuitvoerlegging van de op te leggen geldboetes worden toegestaan in de mate zoals verder bepaald.

Er dient rekening te worden gehouden met de hoedrigheid van eerste, tweede en derde beklagden als bouwpromotoren (1° en 2°) en architect (3°), hetgeen de minimumbeslissing aanzienlijk verhoogt (tweede onderdeel van artikel 146 DWO).

De feiten sub A en B situeren zich voor, op en na 01 januari 2002, datum waarop de strafrechtelijke geldboetes ingevolge art. 4 lid 1 Wet van 26 juni 2000 met 40 decimes dienen verhoogd te worden. De geldboete lastens beklagden uit te spreken dient dan ook telkens met 40 decimes verhoogd te worden.

Tweede beklagde bekwaam regularisatie voor wat betreft de gewijzigde indeling op het gelijkvloers en de verdiepingen, zomede voor de wijziging van de dakkapellen naar dakvlakramen, doch niet voor wat betreft de indeling van de kelderverdieping (beslissing van de deputatie van de Provincieraad van van 18 januari 2007).

Na kennisname van deze beslissing formuleerde het College van Burgemeester en Schepenen van een aangepaste herstellvordering, die meegedeeld werd per brief van 05 februari 2007.

Daarin wordt onder meer overwogen dat nooit bezwaar gemaakt heeft tegen de gewijzigde indeling van het gelijkvloers, de verdiepingen en de gewijzigde dakuitbouwen.

Het College van Burgemeester en Schepenen voerde volgende aanpassingswerken:

- het voorzien van twee bijkomende parkeerplaatsen en het vergroten van de fietsenbergplaats door verwijdering van de muur tussen de parkeerruimte en het bureel en door verwijdering van de muur tussen de winkelberging en de fietsenstalling;
- dichtmetsen van de opening tussen de winkelruimte en het bureel met omvorming van het bureel tot twee parkeerplaatsen, de winkelberging tot fietsenstalplaats;

- het voorzien van hergebruik van regenwater van de grootste regenwaterput voor sanitaire installaties.

Het past om beklaagden te veroordelen tot het uitvoeren van deze aanpassingswerken, aangezien het appartementsgebouw hierdoor teruggebracht wordt in een staat die verenigbaar is met de actuele, goede ruimtelijke ordening. De uitvoeringstermijn wordt bepaald op zes maanden en er wordt een dwangsom opgelegd van 100,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van de aanpassingswerken.

Alle anders, of meer gevorderde herstelmaatregelen en aanklevens op burgerlijk gebied zijn ongegrond.

Het is aannemelijk dat de burgerlijke partijen schade geleden hebben door de bewezen verklaarde misdrijven in hoofde van beklaagden.

Eén en ander dient evenwel in een juist perspectief geplaatst te worden, want de kopers hebben het appartementsgebouw kennelijk wel (hoofdzakelijk) aanvaard in de zichtbare toestand waarin het zich bij de aankoop en ook nadien, bij de verdere afwerking, bevond. De eerste klachten werden pas geruime tijd na aankoop/afwerking geuit.

In afwachting van de uitvoering van hoger aangehaalde aanpassingswerken, kan aan de burgerlijke partijen telkens een provisie van 1.000,00 euro per appartement toegekend worden.

OM DEZE REDENEN:

Gelet op de volgende artikelen door de Voorzitter aangeduid:
2, 40, 50, 66, 100 van het Strafwetboek;
1382, 1383 van het Burgerlijk Wetboek;
367 van het Wetboek van Strafvordering;
44 en 45 van het Strafwetboek;
11, 12, 14, 31, 36, 37 en 41 van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;
162, 182, 184, 185, 189, 190, 191, 194, 195 van het Wetboek van Strafvordering;
91 lid 2 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd;
28 en 29 van de Wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen, zoals gewijzigd;
1 van de Wet van 5 maart 1952 betreffende de opheffingen op de strafrechtelijke geldboeten, zoals gewijzigd;
2, 4 en 9 van de Wet van 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000);
en de hiervoor vermelde artikelen (tenlasteleggingen A en B).

DE RECHTBANK,

Rechtdoende op tegenspraak.

Verklaart de tenlastelegging C niet bewezen in hoofde van de eerste, tweede, vierde en vijfde gedaagde, en spreekt hen daarvan vrij. Legt de kosten van de strafvordering die met deze tenlastelegging verband houden ten laste van de burgerlijke partijen.

Verklaart de tenlastelegging A bewezen in hoofde van eerste, tweede en derde gedaagde.

Verklaart de tenlastelegging B bewezen in hoofde van vierde en vijfde gedaagde.

Zegt dat bij de bestraffing, bij toepassing van het tweede onderdeel van artikel 146 DRO, rekening dient te worden gehouden met de hoedanigheid van eerste, tweede en derde gedaagden als bouwpromotoren (1° en 2°) en architect (3°).

Veroordeelt dienvolgens:

- de eerste gedaagde voor feit A tot een geldboete van TWEEDUIZEND EURO.

- de tweede gedaagde voor feit A tot een geldboete van TWEEDUIZEND EURO.

- de derde gedaagde voor feit A tot een geldboete van TWEEDUIZEND EURO.

- de vierde gedaagde voor feit B tot een geldboete van HONDERD EURO.

- de vijfde gedaagde voor feit B tot een geldboete van HONDERD EURO.

Verwijst de veroordeelden solidair tot het betalen van de gedingskosten, aan de zijde van het Openbaar Ministerie begroot op 26,00 euro, deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de in hunnen hoofde bewezen verklaarde feiten, en elk tot het betalen van een vergoeding van 25 euro.

Zegt dat bij toepassing van artikel 1 van de Wet van 5 maart 1952 zoals gewijzigd bij de wetten van 22 december 1989, 20 juli 1991, 26 juni 1992, 24 december 1993 en 26 juni 2000 voormelde geldboetes met veertig decimes verhoogd worden en aldus gebracht op respectievelijk 10.000,00 euro, 10.000,00 euro, 10.000,00 euro, 500,00 euro en 500,00 euro.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de door de wet bepaalde tijd, de geldboetes uitgesproken in hoofde van eerste, derde en vierde veroordeelde zullen mogen vervangen worden door een gevangenisstraf van respectievelijk drie maanden, drie maanden en één maand.

De Rechtbank stelt vast dat de veroordeelden nog geen veroordeling hebben opgelopen tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden en meent dat een opdeproefstelling van aard is om de verbetering van deze veroordeelden te doen verhoppen.

Gelet op artikel 8 van de Wet van 29 juni 1964, beveelt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis binnen de perken van artikel 14 van dezelfde wet uitgesteld wordt voor een termijn van drie jaar voor wat betreft de helft van alle uitgesproken geldboetes en de erop van toepassing zijnde vervangende gevangenisstraf.

Verplicht de veroordeelden om boven de correctierele hoofdstraf elk een bedrag van 25 EUR + 45 opdecimen = elk 137,50 EUR te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Recht doende over de herstellvorderingen van de burgerlijke partijen en van het College van Burgemeester en Schepenen

Beveelt beklaagden in solidum om navolgende aanpassingswerken uit te voeren binnen de termijn van zes maanden:

- het voorzien van twee bijkomende parkeerplaatsen en het vergroten van de fietsenbergplaats door verwijdering van de muur tussen de parkeerruimte en het bureel en door verwijdering van de muur tussen de winkelberging en de fietsenstalling;
- dichtmetsen van de opening tussen de winkelruimte en het bureel met omvorming van het bureel tot twee parkeerplaatsen, de winkelberging tot fietsenstalplaats;
- het voorzien van hergebruik van regenwater van de grootste regenwaterput voor sanitaire installaties.

Zulks onder verbeurte van een dwangsom van 100,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van deze aanpassingswerken.

Voor het geval dat de aanpassingswerken niet binnen deze termijn zouden worden uitgevoerd, beveelt dat de burgerlijke partijen en/of het College van Burgemeester en Schepenen ambtshalve in de uitvoering ervan zullen kunnen voorzien, zulks op kosten van beklaagden.

Al het door de burgerlijke partijen anders, of meer gevorderde afwijzend, veroordeelt beklaagden in solidum om te betalen ten provisionelen titel telkens het bedrag van 1.000,00 euro, meer de verwijsintrest aan de wettelijke rentevoet op dit bedrag vanaf heden tot de datum van volledige betaling:

- aan
- aan gezamenlijk en
- aan

zomede de kosten, waaronder de kosten van rechtstreekse dagvaarding, begroot op 265,41 euro.

Houdt de beoordeling van deze burgerlijke belangen aan en stelt de zaak te dezen uit op onbepaalde datum.

Alles wat voorafgaat werd, overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik der talen, in het Nederlands behandeld.

Aldus gevonnist en uitgesproken op de openbare terechtzitting van negenentwintig mei tweeduizend en zeven.

waar zetelden:

alleenrechtsprekend Rechter;

eerste substituut- procureur des Konings;

griffier.

De griffier,

De Voorzitter.