

Parketnr. : GE.66.97.78/07 – SW2

Griffienr. :

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 29 JUNI 2010

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, **éénentwintigste kamer**, één rechter, recht sprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken :

Gezien de stukken van de vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN :

1. _____, *werkzoekende*, geboren te _____ op _____
wonende te _____

2. _____, *zelfstandige*, geboren te _____ op _____
wonende te _____

VERDACHT VAN :

de eerste en de tweede

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

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 99 § 1-7° (en § 3), 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06. 1999) de bij art 99 § 1 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning op de grond gelegen te

ten kadaster gekend onder

in eigendom toebehorende aan _____ geboren te _____

op _____ en wonende te _____

er _____ geboren te _____ op _____ en wonende te _____

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

gemeubileerde kamer, meer bepaald door een eengezinswoning te hebben opgedeeld in 2 appartementen en een studio

feiten thans strafbaar gesteld door de artikelen 4.2.1.7° en 6.1.1 al. 1-1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

te in de periode gaande van 01.01.2004 tot 06.02.2007

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

Bij inbreuk op de artikelen, 1, 2, 99 § 1-1° (en § 3), 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06.1999) de bij artikel 99 § 1-1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning te hebben gebouwd, op een grond één of meer vaste inrichtingen te hebben geplaatst, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk te hebben afgebroken, herbouwd, verbouwd of uitgebreid, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit, meer bepaald : de gelijk-vloerse annexe volledig te hebben gesloopt met uitzondering van de badkamer achteraan op het perceel, een nieuwe annexe over de volledige perceelsbreedte te hebben opgericht tot op een bouwdiepte van 21,30 m, op het gelijkvloers de achtergevel van het hoofdgebouw te hebben vervangen door een metalen ligger, op de eerste verdieping de bestaande annexe van 3,80 m op 6,25 m diep te hebben gesloopt en op de eerste verdieping een nieuwe annexe van 5,40 m op 6,25 m diep te hebben opgericht over de volledige perceelsbreedte

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

feiten thans strafbaar gesteld door de artikelen 4.2.1-1° c) en 6.1.1. al. 1-1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

te in de periode gaande van 02.01.2008 tot 13.03.2008

VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.

de eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen

veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van € 37.125 of € 18.562,5 elk

zijnde

- **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
 - **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
 - **hetzij** inkomsten uit belegde voordelen,
- waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening:

huuropbrengst gedurende 50 maanden aan 375 euro per maand
(01.06.2005-01.08.2009): 18.750 euro

huuropbrengst gedurende 65 maanden aan 275 euro per maand
(01.03.2004-01.08.2009): 18.375 euro

* * * * *

DE PROCEDURE

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaardingen werden 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 18 mei 2010.

Op de openbare terechtzitting van 18 mei 2010 aanhoorde de rechtbank :

-de vordering van het openbaar ministerie, ter terechtzitting uitgesproken door substituu^t-procureur des Konings;

-de beklaagde, in zijn middelen van verdediging, ter terechtzitting voorgedragen door hemzelf;

-de beklaagde, in haar middelen van verdediging, ter terechtzitting voorgedragen door haarzelf.

-het gunstig advies van het openbaar ministerie over de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

* * * * *

VOORAFGAANDELIJK

De rechtbank stelt vast dat de dagvaarding dient verbeterd te worden in de zin zoals hierna en in het beschikkend gedeelte vermeld, namelijk dat:

- de inbreuken betrekking hebben op het onroerend goed gelegen te en niet
- in de tenlastelegging A de feiten te situeren zijn in de periode gaande van 01.01.2004 tot 8 juni 2005 en niet in de periode van 01.01.2004 tot 06.02.2007. Het is immers op 08.06.2005 dat bij een eerste controle de functiewijziging werd vastgesteld (stuk 3 strafdossier). 06.02.2007 is in elk geval een vergissing; het was immers op 16.02.2007 dat de tweede controle plaatsvond.

STRAFRECHTELIJK

1. De feiten en hun kwalificatie

De beklaagden zijn de eigenaars van het onroerend goed gelegen te
Dit was oorspronkelijk een handelsruimte met
appartement.

Op 8 juni 2005 werd vastgesteld dat het aantal woongelegenheden werd gewijzigd; het pand was opgedeeld in een handelsruimte, twee appartementen en een studio.

De beklaagden werden aangemaand een bouwvergunning aan te vragen. Op 27 juni 2006 dienden zij een aanvraag in om een regularisatievergunning te bekommen. Deze werd geweigerd op 17 augustus 2006.

Op 16 februari 2007 werd vastgesteld dat de woning nog steeds was opgedeeld in drie woongelegenheden.

De beklaagden werden op 19 maart 2007 gehoord: de werken zouden 2,5 jaar tevoren zijn aangevat en rond maart 2006 zijn beëindigd. Dit strookt evenwel niet met de vaststellingen van 8 juni 2005. Huurcontracten, die ingaan op 1 maart 2004 en 1 juni 2005, worden voorgelegd. Zij zouden een architect raadplegen en een nieuwe regularisatie aanvragen.

Een aanvraag werd inderdaad ingediend op 3 december 2007.

Er werd evenwel niet gewacht op de vergunning om de werken aan te vatten. De regularisatievergunning werd evenwel geweigerd op 3 december 2007, omdat in de leefruimte geen natuurlijk daglicht was voorzien.

Er werd niet gewacht op de vergunning: op 13 maart 2008 werd vastgesteld dat de werken waren aangevat. Volgens was hij

daarmee begonnen kort na Nieuwjaar 2008 en voerde hij zelf de werken uit.

Op 17 maart 2008 werd ten derde male een regularisatie aangevraagd. De vergunning werd verleend op 30 april 2008.

De controleur van de Afdeling Bouwtoezicht stelde op 7 april 2009 vast dat alle aanpassingswerken conform deze vergunning werden uitgevoerd en dat de bouwmisdrijven bijgevolg ongedaan werden gemaakt.

2. Bespreking

2.1. De stuiting van de verjaring

Het onder de tenlastelegging A vervolgde wanbedrijf verjaart na vijf jaren.

De verjaring vangt aan vanaf het laatste feit, namelijk 8 juni 2005.

Er zijn op dit ogenblik meer dan vijf jaren verlopen sinds die datum. De verjaring is evenwel nog niet ingetreden, daar rechtsgeldige daden van onderzoek of vervolging werden gesteld vóór het verstrijken van de termijn van vijf jaren, namelijk het verhoor van de beklaagden ter terechtzitting op 18 mei 2010.

2.2. De tenlasteleggingen worden niet betwist.

Uit het strafdossier en het onderzoek ter terechtzitting is gebleken dat de tenlasteleggingen A en B in hoofde van _____ en _____ naar voldoening van recht bewezen zijn.

3. De straftoemeting

De tenlasteleggingen A en B zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet.

De procureur des Konings vordert een geldboete van 500 EUR en de verbeurdverklaring van 18.562,50 EUR voor elk van de beide beklaagden. Deze verklaarden zich akkoord met de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

3.1. Een geldboete of opschorting

_____ en _____ hebben beide nog een blanco strafrechtelijk verleden. Zij hebben niet gewacht tot zij een regulariserende vergunning hadden gekregen om de toestand te regulariseren en de onwettige opdeling van het huis ongedaan te maken. Daarbij werd uiteraard een nieuw misdrijf gepleegd, maar het feit toont wel aan dat zij werk wilden maken van het herstel en dat zij niet echt vertrouwd waren met de procedure.

De feiten zijn van aard dat zij gestraft kunnen worden met een werkstraf of met één of meer straffen van niet meer dan vijf jaar. De afwezigheid van voorgaande veroordelingen tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden moet in acht genomen worden bij de toepassing van de strafwet.

Er kan aan de beide beklaagden opschorting worden verleend.

3. De verbeurdverklaring

Het pand mocht niet opgedeeld worden. Het kon regelmatig verhuurd worden, maar dan als eengezinswoning. Doordat het pand aan verschillende huurders werd verhuurd, eerder dan aan één enkele konden meerwinsten worden verwezenlijkt. De ontvangen huurgelden en in elk geval de meerwinsten zijn vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf A zijn verkregen (art. 42,3° Sw.). De verbeurdverklaring daarvan kan, ook ingeval van opschorting, gelet op de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie in de dagvaarding (art. 6 lid 2 Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie).

De verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen dringt zich op, daar het maatschappelijk onaanvaardbaar zou zijn dat de beklaagden in het bezit zouden blijven van de vruchten van de door hen gepleegde misdrijven. Zij zouden anders bevoordeeld worden in vergelijking tot de mensen die zich wel houden aan de beperkingen opgelegd door de stedenbouwwetgeving en die hun huizen niet kunnen verhuren aan meerdere huurders.

Om billijkheidsredenen wordt de verbeurdverklaring beperkt tot de meerwinst.

Daar deze niet werd aangetroffen in het vermogen van de beklaagden heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag, zoals geraamd door de rechtbank.

De beide beklaagden verklaarden dat zij een maandelijkse huurprijs ontvingen van 375 EUR + 275 EUR = 650 EUR per maand voor beide kamers samen.

De huur voor de eengezinswoning kan geraamd worden op 500 EUR per maand.

Het maandelijks wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel moet dus worden geraamd op 650 EUR – 500 EUR = 150 EUR.

verklaarde ter terechtzitting van 18 mei 2010 dat het gebouw werd verhuurd van begin juni 2005 tot eind augustus 2007.

De aanvang van de verhuur wordt door haar verkeerd voorgesteld. In het strafdossier (stuk 21) is immers een huurcontract te vinden gedagtekend op 01.03.2004.

Gelet op de stukken die zij ter terechtzitting voorlegde en die in het proces-verbaal van die terechtzitting worden beschreven, kan wel worden aangenomen dat de verhuur werd beëindigd op 31.08.2007.

Het verhuren duurde dus 42 maanden.

Het totaal ontvangen wederrechtelijk vermogensvoordeel bedraagt dus 42 x 150 EUR = 6.300 EUR.

Dit wederrechtelijk vermogensvoordeel werd door beide beklaagden samen verwezenlijkt; zij hebben beiden de beschikking over de geheelheid van de wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen. Zij moeten dan ook beiden tot de verbeurdverklaring ervan worden veroordeeld, begrepen zijnde dat bij de uitvoering van de verbeurdverklaring de omvang van dit voordeel niet kan, noch mag overschreden worden.

* * * * *

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen :

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35 en 41 van de wet van 15 juni 1935;
art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194 en 195 van het Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 42, 43bis, 50, 65, 66 en 100 van het Strafwetboek, alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen;
art. 1, 3, 5, 6 en 13 Wet 29 juni 1964;
art. 1, 2 en 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28 en 29 Wet 1 augustus 1985; art. 58 K.B. 18 december 1986;
art. 2, 3 en 4 Wet 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000);
art. 1, 2 en 3 K.B. 11 december 2001 (B.S. 22 december 2001).

DE RECHTBANK, recht doende OP TEGENSPRAAK,

Verbetert de dagvaarding in die zin dat :

- de inbreuken betrekking hebben op het onroerend goed gelegen te n plaats van
- in de tenlastelegging A de feiten te situeren zijn in de periode gaande van 01.01.2004 tot 8 juni 2005 en niet in de periode van 01.01.2004 tot 06.02.2007.

STRAFRECHTELIJK

1) Ten aanzien van

Zegt dat de betichtingen A en B de eerste beklaagde ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen zijn.

Gelast de opschorting van de uitspraak van de veroordeling ten opzichte van _____ gedurende een termijn van DRIE jaar vanaf heden.

Verklaart verbeurd in hoofde van _____ als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen, een geldsom van **ZESDUIZEND DRIEHONDERD EUR (= 6.300,00 EUR)**.

Verstaat dat bij de uitvoering van de verbeurdverklaring ten aanzien van de beide beklaagden, de omvang van dit voordeel, namelijk 6.300 EUR in totaal, niet kan, noch mag overschreden worden.

2) Ten aanzien van

Zegt dat de betichtingen A en B de tweede beklaagde ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen zijn.

Gelast de opschorting van de uitspraak van de veroordeling ten opzichte van _____ gedurende een termijn van DRIE jaar vanaf heden.

Verklaart verbeurd in hoofde van _____ als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen, een geldsom van **ZESDUIZEND DRIEHONDERD EUR (= 6.300,00 EUR)**.

Verstaat dat bij de uitvoering van de verbeurdverklaring ten aanzien van de beide beklaagden, de omvang van dit voordeel, namelijk 6.300 EUR in totaal, niet kan, noch mag overschreden worden.

Gerechtskosten

De gerechtsdeurwaarder begrootte de kosten van dagvaarding op 75,59 EUR. Daarin zijn begrepen de kosten van overschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder, door de deurwaarder begroot op 50,00 EUR. Uit de voorliggende stukken blijkt evenwel dat de kosten van overschrijving op 30 april 2010 (ref. _____) slechts 39,61 EUR bedroegen. De kosten van dagvaarding bedragen derhalve in totaal 65,20 EUR en niet 75,59 EUR, zoals ten onrechte op de dagvaarding vermeld.

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 71,72 EUR.

Veroordeelt de beide beklaagden HOOFDELIJK tot de kosten gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie tot op heden voor het geheel begroot op 71.72 EUR.

Legt de beklaagden ELK eveneens een vergoeding op van **VIJFENTWINTIG EUR** in uitvoering van artikel 71 van de wet van 28 juli 1992 en het Koninklijk Besluit van 29 juli 1992 tot wijziging van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door K.B. 23.12.1993 en bij K.B. van 11.12.2001.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van **NEGENENTWINTIG JUNI TWEEDUIZEND EN TIEN.**

Aanwezig:

ndervoorzitter, alleenrechtsprekend rechter;
substituut-procureur des Konings;
griffier.