

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. P.25.0325.N

I

F,

beklaagde,

eiser,

met als raadsman mr. Ruben Vispoel, advocaat bij de balie Gent,

tegen

1. **S,**

burgerlijke partij,

2. **F,**

burgerlijke partij,

3. **N,**

burgerlijke partij,

4. **B,**

burgerlijke partij,

5. **A,**

burgerlijke partij,

6. **R,**

burgerlijke partij,

7. **M,**

burgerlijke partij,

8. **O,**

burgerlijke partij,

9. **C,**

burgerlijke partij,

10. **H,**

burgerlijke partij,

11. **A,**

burgerlijke partij,

12. **O,**

burgerlijke partij,

13. **A,**

burgerlijke partij,

verweerders.

II

O, reeds vermeld,

burgerlijke partij,

eiser,

met als raadsman mr. Peter Gonnissen, advocaat bij de balie Gent,

tegen

F, reeds vermeld,
beklaagde,
verweerder.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

De cassatieberoepen zijn gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Gent, correctionele kamer, van 31 januari 2025.

De eiser I voert geen middel aan.

De eiser II voert in een memorie die aan dit arrest is gehecht, twee middelen aan.

Raadsheer Steven Van Overbeke heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Bart De Smet heeft geconcludeerd.

II. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Ontvankelijkheid van het cassatieberoep I

1. Het arrest ontslaat de eiser I van rechtsvervolging met betrekking tot de telastlegging in de zaak met referte II, wijst de vorderingen van de verweerders I tot nietigverklaring van de huurovereenkomsten en tot terugbetaling van de huurgelden af en verklaart de vordering van de verweerder I.12 tegen de eiser I ongegrond.

In zoverre tegen die beslissingen gericht, is het cassatieberoep I bij gebrek aan belang niet ontvankelijk.

2. Artikel 424 Wetboek van Strafvordering bepaalt dat, wanneer de beslissing bij verstek is gewezen en vatbaar is voor verzet, de termijn om beroep in cassatie in te stellen een aanvang neemt bij het verstrijken van de termijn voor verzet en het beroep in cassatie moet worden ingesteld binnen vijftien dagen na het verstrijken van die termijn.

Aangezien de verweerders I.4 en I.6 niet aanwezig waren en niet waren vertegenwoordigd op de rechtszitting van 27 december 2024 en het arrest ten aanzien van die verweerders aldus bij verstek werd gewezen, is het tijdens de termijn van verzet van die verweerders ingestelde cassatieberoep I, in zoverre gericht tegen de beslissingen over de burgerlijke vorderingen van de verweerders I.4 en I.6, bijgevolg niet ontvankelijk.

3. Uit artikel 427, eerste en tweede lid, Wetboek van Strafvordering volgt voor een beklaagde de verplichting om zijn cassatieberoep te laten betekenen aan de burgerlijke partij, alsook om de stukken van betekening in te dienen ter griffie van het Hof binnen de termijn voor het indienen van een memorie.

Uit de stukken waarop het Hof vermag acht te slaan, blijkt niet dat de eiser I zijn cassatieberoep heeft laten betekenen aan de verweerders I.1, I.2, I.3, I.5 en I.7 tot en met I.13, zoals vereist bij artikel 427, eerste en tweede lid, Wetboek van Strafvordering.

In zoverre ook gericht tegen de beslissingen over de burgerlijke vorderingen van die verweerders, is het cassatieberoep I eveneens niet ontvankelijk.

Middelen van de eiser II

Eerste middel

4. Het middel voert schending aan van artikel 6.1, 6.2 en 6.3 EVRM en artikel 149 Grondwet, alsook miskenning van het recht op een eerlijk proces: het arrest antwoordt niet op de conclusie van de eiser II waarin hij had gevorderd om de verweerder II te veroordelen tot een schadevergoeding van 1.000,00 euro wegens rechtsmisbruik (*eerste onderdeel*); het arrest motiveert evenmin waarom het hierop niet antwoordt (*tweede onderdeel*).

5. Het middel preciseert niet waarom het arrest artikel 6.1, 6.2 en 6.3 EVRM schendt en het recht op een eerlijk proces miskent.

In zoverre is het middel niet ontvankelijk.

6. Het arrest (p. 45, nr. 17.4) verklaart de vordering van de verweerder I.7 onontvankelijk in zoverre die vordering strekt tot toekenning van een

afzonderlijke schadevergoeding wegens het door de eiser I gepleegde rechtsmisbruik door de wijze waarop hij zijn verdediging voert, waarbij het arrest met name erop wijst dat die vordering niet is gesteund op de bewezenverklaarde misdrijven en de eiser I ook niet burgerrechtelijk gesanctioneerd kan worden voor de wijze waarop hij zijn verdediging voert. Uit de aard van die redengeving en de bewoordingen waarin ze is gesteld, blijkt dat het arrest aldus ook de identieke vordering van de eiser II onontvankelijk acht, waardoor de desbetreffende conclusie van de eiser II wordt beantwoord.

In zoverre mist het middel feitelijke grondslag.

Tweede middel

7. Het middel voert schending aan van artikel 6.1, 6.2 en 6.3 EVRM, artikel 149 Grondwet, artikel 44 Strafwetboek en artikel 161 Wetboek van Strafvordering, alsook miskennen van het recht op een eerlijk proces: met het oordeel dat de door de eiser II als schadevergoeding in natura gevorderde nietigverklaring van de huurovereenkomst niet gebaseerd is op het bewezenverklaarde misdrijf, namelijk het verhuren van een woning die niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en vóór 1 januari 2021 van de Vlaamse Wooncode, de huurovereenkomst met de eiser II niet is verkregen door dit misdrijf en de nietigverklaring niet noodzakelijk is om de gevolgen van het bewezenverklaarde misdrijf teniet te doen, verantwoorden de appelrechters niet naar recht dat de gevorderde nietigverklaring van de huurovereenkomst en de vordering tot terugbetaling van alle betaalde huurgelden moeten worden afgewezen, waarbij het arrest evenmin naar recht oordeelt dat het niet bevoegd is om te oordelen over de vordering tot vrijgave van de huurwaarborg omdat deze vreemd is aan de in hoger beroep aanhangige strafvordering en haar oorsprong enkel en alleen vindt in de tussen de verweerder II als verhuurder en de eiser II als huurder gesloten huurovereenkomst; de teruggave omvat elke maatregel die strekt tot het ongedaan maken van de materiële gevolgen van het bewezenverklaarde misdrijf, waaronder ook de nietigverklaring van een overeenkomst; de gevorderde nietigverklaring van de huurovereenkomst is wel degelijk gebaseerd op het bewezenverklaarde

misdrijf van het verhuren van een onbewoonbare woning; het arrest is hierdoor ook niet regelmatig met redenen omkleed.

8. Het arrest veroordeelt de verweerder II met de bewezenverklarde telastlegging A.16 niet voor het verhuren van een onbewoonbare woning aan de eiser II, maar voor het verhuren van een ongeschikte woning aan de eiser II.

In zoverre mist het middel feitelijke grondslag.

9. Artikel 44 Strafwetboek bepaalt dat de veroordeling tot de bij de wet gestelde straffen altijd wordt uitgesproken, onverminderd de teruggave en de schadevergoeding die aan partijen mochten zijn verschuldigd.

Artikel 161 Wetboek van Strafvordering, dat krachtens artikel 189 van datzelfde wetboek eveneens van toepassing is in correctionele zaken, bepaalt dat indien een beklaagde schuldig wordt bevonden aan een misdrijf, de rechtbank de straf uitspreekt en bij hetzelfde vonnis beslist over de vorderingen tot teruggave en tot schadevergoeding.

10. De door die bepalingen bedoelde teruggave houdt, behalve het louter teruggeven van goederen die aan de eigenaar werden ontnomen en die in handen van het gerecht zijn gekomen, elke maatregel in die beoogt de materiële gevolgen van het bewezenverklarde misdrijf teniet te doen, met als doel het herstel van de feitelijke toestand zoals die bestond vóór het plegen van het bewezenverklarde misdrijf en dus de vrijwaring van het algemeen belang. Indien een overeenkomst door een misdrijf werd verkregen en deze overeenkomst bijgevolg geen effect mag sorteren, kan de teruggave dan ook bestaan in een door de strafrechter uit te spreken nietigverklaring van die overeenkomst, welke retroactief werkt.

11. De rechter die een beklaagde veroordeelt op grond van het misdrijf van het verhuren van een niet-conforme woning zoals bedoeld in artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021, voorheen artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode, kan als vorm van teruggave in de zin van artikel 44 Strafwetboek de nietigverklaring van de huurovereenkomst uitspreken wanneer vaststaat dat die overeenkomst door dat misdrijf werd verkregen en de nietigverklaring ervan bijgevolg noodzakelijk is om de gevolgen van dat misdrijf ongedaan te maken. De nietigverklaring van de huurovereenkomst als vorm van teruggave is dan ook slechts mogelijk wanneer de verhuurde woning niet-conform was op het tijdstip dat die overeenkomst werd

gesloten en het bewezenverklaarde misdrijf ook betrekking heeft op de verhuur van de niet-conforme woning op dit tijdstip.

12. In zoverre het middel uitgaat van andere rechtsopvattingen, faalt het naar recht.

13. Het arrest (p. 44), dat oordeelt dat “*de nietigverklaring in deze zaak niet noodzakelijk [is] om de gevolgen van het bewezenverklaarde misdrijf teniet te doen*”, veroordeelt de verweerder II onder meer wegens het verhuren aan de eiser II van een ongeschikte kamer in de periode van 13 juni 2019 tot en met 12 november 2020.

In zoverre het middel ervan uitgaat dat de huurovereenkomst tussen de verweerder II en de eiser II, waarvan die laatste de nietigverklaring bij wijze van teruggave vordert, in die periode werd gesloten, verplicht het tot een onderzoek van feiten, waarvoor het Hof niet bevoegd is en is het niet ontvankelijk.

14. De aangevoerde schending van artikel 6.1, 6.2 en 6.3 EVRM en artikel 149 Grondwet en de aangevoerde miskenning van het recht op een eerlijk proces zijn louter afgeleid uit de voormelde, vergeefs aangevoerde wetsschending.

In zoverre is het middel eveneens niet ontvankelijk.

Ambtshalve onderzoek

15. De substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven rechtsvormen zijn in acht genomen en de beslissing is overeenkomstig de wet gewezen.

Dictum

Het Hof,

Verwerpt de cassatieberoepen.

Veroordeelt de eisers tot de kosten van hun cassatieberoep.

Bepaalt de kosten in het geheel op 247,91 euro, waarvan de eiser I 125,70 euro is verschuldigd en de eiser II 87,21 euro is verschuldigd.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, tweede kamer, samengesteld uit voorzitter Filip Van Volsem, als voorzitter, sectievoorzitter Erwin Francis, de raadsheren Eric Van Dooren, Steven Van Overbeke en Jos Decoker, en in openbare rechtszitting van 24 juni 2025 uitgesproken door voorzitter Filip Van Volsem, in aanwezigheid van advocaat-generaal Dirk Schoeters, met bijstand van griffier Kristel Vanden Bossche.