

Eksterne veranderinge: los kwessie só op

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Dit gebeur dikwels dat eienaars veranderinge aanbring wat die buitekante van hul dele raak.

Indien jy na 'n wetsbepaling of reël gaan soek wat hierdie situasies reguleer, sal jy vinnig agterkom dat dit besonder skraps is.

Prof. C.G. van der Merwe som die posisie as volg op met verwysing na die hofuitspraak in die saak Paganelli teen San Kellind Regspersoon:

In hierdie saak moes die hof uitspraak gee oor 'n regspunt wat nie voldoende deur die Wet op Deeltitels, no. 95 van 1986, behandel word nie.

Die applikante wou twee kombuisvensters in hul woonstel op die grondvloer van 'n deeltitelkompleks met groter vensters vervang met die doel om die invloed van natuurlike lig in die kombuis te verbeter.

Weens beswaar deur die eienaar van die woonstel bokant

hulle, nader die applikante toe die hof om te bepaal watter soort magtiging vereis word om die voorgestelde verandering aan te bring.

Die nuutheid van die regs-vraag in hierdie saak was dat die Wet op Deeltitels en die voorgeskrewe bestuurs- en gedragsreëls nie die veranderinge binne woonstelle en aan die gemeenskaplike mure wat die woonstel omring, behoorlik reguleer nie.

Inderdaad word die enigste verwysing na sodanige veranderinge in Gedragsreël 5 (voorheen Gedragsreël 4) gevind. Dit verwys slegs na baie klein veranderinge waarvoor die trustees skriftelike toestemming moet gee.

Dit terwyl daar 'n behoefte is aan 'n meer omvattende regulering van ander soorte veranderinge, installasies en goed wat opgerig word soos vensters, deure, lugreëlaars, skottels vir televisies en dies meer.

Hierdie leemte in ons deeltitelwetgewing het ek in my

praktyk al sedert die inwerking-treding van die 1986 Deeltitelwet ondervind. En daar is al vele probleme aan my voorgelê oor die verskeie soorte veranderinge of installasies wat eienaars wil aanbring.

Die oplossing wat my firma gebied het, en steeds bied, is om Gedragsreël 5 op 'n gepaste wyse te wysig met aanvullings ten opsigte van die soorte veranderinge wat eienaars moontlik aan

die buitekante van hul dele wil aanbring.

Met die opstel van die reël het ek gevind dat dit moet taamlik omvattend wees om die volle spektrum te dek, dat die soort toestemming wat benodig word kan verskil ten opsigte van die soort installasie of verandering wat benodig

word, en dat die uiteindelijke resultaat dalk nogal 'n lang en ietwat ingewikkelde reël kan wees. Nietemin het die reël in die praktyk goed gewerk en baie probleme vir trustees opgelos.

Maar kom ons keer eers terug na die Paganelli-saak. Die hof

moes hier natuurlik 'n ander benadering volg, want dit was nie in 'n posisie om die regspersoon voor te skryf om 'n nuwe reël te maak nie.

'n Oplossing is "vervaardig" deur die doel en werking van die ander reëls ietwat te "buig".

Eerstens het die regter 'n wyer trefkrag aan Gedragsreël 5 toegedig. Die ander bepalings wat die hof gebruik het, word in Bestuursreël 29 (voorheen Bestuursreël 33) aangetref. Dit handel oor verbeterings aan gemeenskaplike eiendom – nie deur individuele eienaars nie, maar deur die regspersoon. Ons is almal reeds bekend met die begrippe "luukse verbetering", wat 'n eenparige besluit vereis, sowel as "nielukse verbetering", waarvoor 'n spesiale besluit nodig is.

Let daarop dat hierdie begrippe verander het. Dit staan nou bekend as "alterations which are not reasonably necessary" en "alterations which are reasonably necessary". (Ek is nie mal oor hierdie terme nie).

In die Paganelli-saak het die hof dié bepalings toepaslik "gedwing" op veranderinge wat individue aanbring, en tot die gevolgtrekking gekom dat die vereiste vir 'n nielukse verbetering hier geld. Daarvoor word 'n spesiale besluit benodig om dit goed te keur.

Daar is verskeie redes waarom ek nie sal aanbeveel dat hierdie roete in die praktyk gevolg moet word nie. Die eerste is dat die verkryging van 'n spesiale of eenparige besluit 'n moeilike en onseker prosedure is. Telkens wanneer 'n ander eienaar 'n verandering wil aanbring, moet dieselfde twyfelagtige pad geloop word – iets wat sekerlik tot aansoeke tot die Ombudsdienste sal lei.

'n Verdere rede is dat Bestuursreël 3 slegs gemik was op "verbetering" en nie op "veranderinge" nie, en dat dit duidelik bedoel is om slegs verbetering deur die regspersoon te reguleer. (Let egter daarop dat die nuwe Bestuursreël 29 ook veranderinge reguleer – steeds egter deur die regspersoon).

Terwyl minstens 'n spesiale besluit in elk geval nodig is, sou ek trustees aanbeveel om eerder die roete te volg van gepaste veranderinge aan Gedragsreël 5.

Trustees sal hierdie bevoegdheid verkry om oor hierdie aansoeke te besluit, en dit vinnig en op 'n meer gepaste wyse af te handel. Ek verstaan dat die hof hier in 'n moeilike posisie was, maar ek moet sê dat ek van die uitspraak verskil – veral ten opsigte van die bevinding wat beide Bestuursreël 29 en Gedragsreël 5 betref.