

Só lewe jy in hoëdigtheidsgebiede

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Ons Suid-Afrikaanse gemeenskap, in vergelyking met Europa en sekere ander lande, is eenvoudig nog nie gewoond aan hoëdigtheidsbehuising nie.

Om 'n punt te bereik waar mense in klein ruimtes in harmonie kan saamleef, is twee dinge nodig:

■ 'n Kennis van en respek vir reëls wat op demokratiese wyse tot stand gebring word.

■ En, ewe belangrik, is 'n realistiese kombinasie van verdraagsaamheid en bedagsaamheid teenoor andere ook nodig.

Verdraagsaamheid vereis dat sekere ongeriewe wat deur ander mense veroorsaak word, tot op 'n realistiese punt verdra word.

Bedagsaamheid vereis weer dat 'n persoon sy eie gedrag aan bande lê ten einde nie op 'n onaanvaarbare wyse inbreuk op die gerief van ander te maak nie.

Ek het 'n besige praktyk, en 'n groot aantal gevalle waarin ek om advies geraadpleeg word, spruit uit 'n gebrek aan die een of meer van die bogenoemde.

Inderdaad voel ek soms ek het nou al alles gesien, net om te hoor van 'n nuwe konfrontasie wat nog nooit tevore opgeduik het nie.

Rook, reuke en klanke is van die goed wat dikwels probleme tot gevolg het.

Terwyl 'n bewoner, Mev. X, rustig op haar balkon sit en lees, veroorsaak haar bure 'n steurnis van die een of ander aard – nie eenmalig nie, maar omtrent altyd wanneer sy haar balkon wil gebruik.

In die betrokke geval is dit sigaretrook – die inwoners van die woonstel onder haar gebruik hul eie balkon gereeld as 'n rookplek en die rook trek op tot haar balkon, of selfs tot in haar woonstel tensy haar vensters toe bly.

Vir die rokers is dit onverstaanbaar hoe mev. X kan kla terwyl hulle hulself geniet op 'n wyse wat teen geen wet of reëls indruis nie.

Ek het verlede week genoem dat die moets en moenies vir die deeltitelgemeenskap nie net in die Gedragsreëls vervat word nie, maar ook in die wet self én in die bestuursreëls.

Ek vertaal art. 13(1)(e) van die wet as volg:

“'n Eienaar (of bewoner) mag nie sy deel gebruik, of toelaat dat dit gebruik word, op 'n wyse of vir 'n doel wat 'n oorlas vir die bewoners van ander dele kan veroorsaak nie.”

Die vraag is nou óf en hoë hierdie bepaling in mev. X se geval toegepas moet word.

Kan die roker as 'n oorlas beskou word?

Deeltitel-

skemas word op 'n demokratiese grondslag bestuur, by wyse van reëls – nie by wyse van “beleid” of “edikte” wat deur 'n voorsitter uitgevaardig is nie.

Die voorgeskrewe gedragsreëls is baie kort en basies, en trustees moet voortdurend oorweeg welke aanvullings vir hul betrokke skema nodig mag wees.

As genoeg ander eienaars met mev. X saamstem, kan 'n gedragsreël oor 'n roker op die

balkonne gemaak word.

By die gebrek aan 'n toepaslike gedragsreël is mev. X se opsies om 'n hofinterdik aan te vra of 'n bevel deur die ombudsdienste te verkry.

Laasgenoemde sal veel goedkoper wees, maar die doeltreffendheid daarvan is nog nie bewys nie.

Die vraag is dan hoe 'n regter die geval sal beoordeel? Is mev. X se klag realisties en verdien dit regshulp?

Ongelukkig het ons nog geen regspraak ten opsigte van hierdie betrokke probleem nie, en kan ek nie voorspel wat die uitslag sal wees nie.

Dieselfde geld ten opsigte van steurnisse soos lawaai en reuke – die steurnis wat mense daardeer ervaar is 'n baie persoonlike kwessie en die antwoorde sal byvoorbeeld verskil tussen geboue soos universiteitskoshuise en aftreeoorde.

Dit is waarom die eienaars liewers hul eie reëls moet maak wat gerig is op die omstandighede wat geld in hul skemas en van toepassing op die bewoners is.

Die gevaar met die maak van eie reëls is dat trustees en eienaars dikwels optree in die hitte van hul eie irritasies, en dan onredelike of swak bewoorde reëls tot stand bring.

Dit mag dan later dalk deur 'n hof tersyde gestel word.

Dit is gevolglik raadsaam dat trustees regsadvies inwin voordat 'n nuwe reël vir aanvaarding aan die lede voorgelê word.

Wat die afdwing van reëls betref, ontstaan 'n verdere probleem.

Dit is onmoontlik vir trustees om hulle vir elke oortreding tot die hof te wend. 'n Ander moontlikheid is deesdae natuurlik die ombudsdienste.

Terwyl die ombudsdienste geskille oor die verontagsaming van reëls kan aanhoor, kan hy nie die oortreder straf en 'n aansienlike kostebevel teen hom uitreik nie.

Dit neem ook lank om die saak só af te handel.

Terwyl die meganisme daar is om 'n bevel deur die ombudsdienste in 'n hofbevel te omskep, is ek van mening dat die beste hulpmiddel 'n reël is wat die oplegging van boetes toelaat.

Die bewoording van hierdie reël en navolging van die korrekte prosedures is egter van deurslaggewende belang.

■ **Maree se opleidingskursus vir trustees en bestuursagente het reeds begin, maar laatinskrywings word nog tot die einde van die maand aanvaar.**

Belangstellendes kan 'n e-pos stuur na louise@section.co.za.