

# As die grond insak en mure kraak

**TERTIUS  
MAREE**

tertius@section.co.za



## DEELTITEL- FORUM

Insakking is 'n ernstige probleem wat toenemend by deeltitelgeboue voorkom.

Dit is belangrik om te verstaan dat klimaatsverandering 'n belangrike rol speel wat dié dilemma betref.

Dit is goed bekend dat kleigrond – weens die uiteensetting en inkrimping daarvan – grootliks tot die insakking van fondasies bydra. Maar die uitwerking van klimaatsverandering is minder bekend.

As 'n tydperk waarin dit min reën gevolg word deur hoë reënval, vererger dit die onstabiliteit van kleigrond. Dit veroorsaak dat fondasies en vloere insak, mure kraak en verbroekel en ander binnenshuise skade aangerig word.

Om dié probleem op te los, moet jy die voggehalte van die grond probeer stabiliseer.

Verskeie metodes kan hiervoor aangewend word. Dit is egter nie iets wat ek vandag gaan

bespreek nie.

Terwyl insakking sekerlik moeilik is wat die tegniese regstelling van die probleem betref, is dit net so of selfs meer problematies om te bepaal wie vir wat verantwoordelik is wat dié regstellingsaksies betref.

Kundiges het uiteenlopende menings hieroor – sommige met ernstige en selfs onredelike verantwoordelikhede wat aan die regspersoon toegedig word.

**Vandag kyk** ons nie na woonstelgeboue nie, maar na losstaande wonings wat in 'n deeltitelskema geleë is.

By woonstelblokke is sowel die tegniese probleme as die regsverantwoordelikhede ietwat anders.

Voordat ons die kwessie van verantwoordelikhede kan ondersoek, moet ons eers bepaal waar die dele se grense is.

Die grense word nie deur die Bestuurswet vasgestel nie, maar deur die bepalings in die Deeltitelwet – iets waarmee trustees nie altyd rekening hou nie.

Art. 5(4) van die Deeltitelwet bepaal dat die grense van die dele in 'n skema gevorm word deur

die middellyne van die buitemure, vloere en plafonne van elke deel.

Die middellyn van 'n vloer is ten minste teoreties maklik bepaalbaar in 'n woonstelblok – die vloer van die een deel vorm mos die plafon van die ander deel reg onder hom.

Maar waar is die middellyn van die vloer van 'n losstaande woning? Dis nie so maklik bepaalbaar nie, nè.



**As 'n tyd waarin dit min reën gevolg word deur hoë reënval, vererger dit die onstabiliteit van kleigrond.**

Dit is egter duidelik dat die fondasies, sowel as die grond onder die gebou, gemeenskaplike eiendom is.

Fondasies val buite die middellyne van vloere en die definisie van gemeenskaplike eiendom in art. 1

van die Deeltitelwet bepaal dat alle grond in die skema gemeenskaplike eiendom is.

**Dit is die regspersoon** se verantwoordelikheid om gemeenskaplike eiendom in stand te hou.

Wat insakking betref, kan daar dus geen twyfel wees nie dat die regspersoon verantwoordelik daarvoor is om die grond onder die geboue te kompakteer,

sowel as fondasies te herstel wat ingesak het.

Vrae bestaan egter nog oor wie vir die volgende verantwoordelik is:

- gekraakte buitemure;
- gekraakte binnemure;
- die ingesakte vloer; en
- ander skade wat gevolglik in die huis aangerig word.

**Aangesien die middellyn van dele se buitemure die grense daarvan vorm**, is dit redelik om te bepaal dat die regspersoon en die eienaar die koste van herstelwerk om die helfte moet deel.

Dit geld ook wat deure en vensters betref wat herstel of vervang moet word.

Wat die binnemure betref, moet ons omblaai na die Bestuurswet. Art. 13(1)(c) bepaal dat die eienaar verantwoordelik daarvoor is om sy deel te herstel en in stand te hou. Die binnemure is dus sy verantwoordelikheid. Of is dit?

Speel die feit dat die skade deur insakking veroorsaak is (die regspersoon se verantwoordelikheid) dan geen rol nie?

Dit is hieroor dat die kundiges drasties verskil. Sommige reken dat die verantwoordelikheid om insakking te herstel op sogenaamde “skuldlose aanspreeklikheid” neerkom, en dat die regspersoon vir alle skade verant-

woordelik is.

Dit beteken dat die regspersoon ten volle verantwoordelik is vir die skade weens insakking, sowel as skade binne.

**Dié siening is gegronde** op die bepalings van art. 28 van die Deeltitelwet, waarvolgens wederkerige serwitute van ondersteuning tussen dele en die gemeenskaplike eiendom bestaan.

Ek sal nie verder op die regargumente hieroor ingaan nie buiten om te sê dat ek nie daarmee saamstem nie.

Daar is egter omstandighede waarin die regspersoon wêl verantwoordelik gehou kan word vir alle skade, ekstern sowel as intern: dit is wanneer daar nalatigheid aan die kant van die regspersoon was.

As die trustees van die insakking bewus geword en niks gedoen of nie betyds opgetree het om die probleem reg te stel nie, kan die regspersoon aanspreeklik gehou word vir gevolgschade binne die grense van die deel.

Trustees word dus aangeraai om so gou moontlik op te tree wanneer hulle van so 'n probleem bewus word. Dit sluit in om tegniese advies oor die oorsaak en omvang van die probleem te kry, gepaste regstellingsaksies uit te werk en regsadvies in te win oor die finansiële verantwoordelikhede.