

Instandhouding nié 'n 'verbetering'

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Die term “verbetering” word dikwels gebruik ten opsigte van deeltitelbestuur.

In Engels staan dit as “improvement” bekend. Dit is 'n bekende term in die regstaal en word spesifiek in Bestuursreël 29 gebruik.

Lesers moet egter verstaan dat hoewel daar 'n prysenswaardige neiging is om wetgewing deesdae in eenvoudiger taal te verwerk, die wettereg steeds in regstaal gepubliseer moet word.

Dit sal altyd só moet wees ten einde regsekerheid te handhaaf.

Dit geld ook ten opsigte van regulasies, insluitend die reëls soos dit deur die wetgewer aan deeltitelskemas voorgeskryf word.

Só het die woord “verbetering” 'n spesifieke regsinhoud wat nie noodwendig ooreenstem met hoe die leek dit mag verstaan nie.

Dit is egter goed bekend aan mense met regsopleiding.

Dit was dus vir my teleurstellend dat 'n persoon met 'n hoë regskwalifikasie, en iemand wat boonop spesialiseer in deeltitelreg, onlangs in haar nuusbrief 'n opinie gelewer het wat daarvan getuig dat sy nie verstaan wat die term verbetering beteken nie.

Die bespreking van die voorbeeld wat sy aangehaal het, is 'n bewys dat hierdie nie bloot 'n saak van akademiese belang is nie, maar dat dit 'n regstreekse belang by ons alledaagse deeltitelbestuur het.

Die geval waaroor sy geskryf het, het te make met 'n buite-deur van 'n deeltitelwoning wat deur die wind beskadig is. Die deur moes toe vervang word.

Om te verhoed dat dieselfde skade weer voorkom, is die houtdeur met 'n aluminiumdeur vervang. Die skrywer is van mening dat aangesien die vervanging van die deur op 'n verbetering neerkom, die bepaling van Be-

stuursreël 29 hier geld.

Die aanhef van Bestuursreël 29 lui: “Improvements to Common Property”. Dit onderskei

eerstens tussen verbeteringe wat nie redelikerwys noodsaaklik is nie, en dié wat wel redelikerwys noodsaaklik is.

Onder die vorige wetgewing is daar na luukse en nie-luukse verbeterings verwys.

Die skrywer is van mening dat om die houtdeur met een van aluminium te vervang, 'n verbetering is – een wat redelikerwys noodsaaklik is.

Sy skryf dat die proses wat in gevolge Bestuursreël 29 geld behels dat, as 'n kortpadprosedure, 'n trusteebesluit geneem mag word om die projek te bemagtig. Die lede moet dit egter vir goedkeuring verwys by wyse van 'n spesiale besluit indien enige besware ontvang word.

Laasgenoemde is inderdaad die prosedure wat Bestuursreël 29 voorskryf, maar ek is bevrees die skrywer se mening is geba-

seer op 'n wanbegrip van wat “improvements” beteken.

In regstaal beteken verbetering nie om iets beter te maak nie. Die regsbetekenis daarvan is om 'n voorwerp op 'n stuk grond aan te bring wat daarna as deel daarvan geag word. 'n Voorbeeld hiervan is wanneer 'n huis op 'n erf gebou word. Dié eiendom is dan voortaan deel van die erf. As jy 'n huis koop, koop jy dan bloot 'n erf met al die verbeterings daarop.

En ja: 'n Deur is tog deel van daardie verbetering. Maar wanneer dit egter vervang moet word weens skade of verwerping, kom dit op instandhouding neer – en nié 'n verbetering nie. Al is dit 'n beter deur as wat voorheen daar was.

Gevolglik is Bestuursreël 29 nie van toepassing wanneer 'n deur, venster of die dak van 'n eiendom vervang moet word nie.

Dit is bloot instandhoudingswerk, waarvoor slegs 'n trusteebesluit nodig is. Die deur, venster of dak byvoorbeeld mag dalk beter wees as die vorige een, maar dit maak dit tog nie 'n verbetering nie?

As jy egter instandhoudingswerk in 'n deeltitelskema wil doen, is slegs 'n trusteebesluit nodig. Dikwels word ernstige instandhoudingsprojekte – soos om 'n dak te vervang – op 'n algeme-

ne jaarvergadering na die lede verwys.

Daar is niks daarmee verkeerd nie, solank daar onthou word dat 'n trusteebesluit uiteindelik steeds nodig is om die projek te magtig.

'n Laaste punt oor die instandhouding van deure en vensters: As die instandhoudingswerk slegs aan die buitekant van die items is, moet die werk op koste van die regspersoon verrig word.

As iets egter vervang moet word, moet die koste om die helfte gedeel word tussen die eienaar van die deel en die regspersoon.

Die grondslag van laasgenoemde beginsel is dat die grens van elke deel, op horisontale vlak, gevorm word deur die middellyn van die grensmuur – wat die deure en vensters insluit.

Met ander woorde, wanneer die middellyn van die muur die venster of deur raakloop, verskuif die grenslyn na die middellyn van daardie venster of deur.

Aangesien die eienaar verantwoordelik is vir die instandhouding van die binnekant van sy deel, sluit dit die instandhouding van die binnekante van die vensters en deure ook in.

Wat die vervanging betref, moet hy gevolglik die helfte van die koste dra.