

Balkonskade kan probleme afgee

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

Lekplekke by balkonne in deeltitelskemas is voortdurend 'n probleem.

Hoewel ek dit reeds voorheen in hierdie rubriek bespreek het, wil ek graag vandag weer daar na kyk – na aanleiding van 'n leser se skrywe oor 'n moeilike geval in Port Elizabeth waar 'n woonstel wat sy besit, onlangs waterskade opgedoen het.

Die betrokke gebou bestaan uit 30 woonstelle oor vyf verdiepings. Elke woonstel het sy eie oop balkon – behalwe vir die eenhede op die grondverdieping. Die leser se woonstel is op die derde verdieping.

Die waterdigting van die balkon bokant haar woonstel is ondoeltreffend. Dit beteken dat die water deur die betrokke balkon se vloer na die plafon van haar balkon lek, sowel as die binne-ruimte van haar woonstel.

Die leser het die eienaar van die woonstel en die skema se

trustees al by herhaling van die probleem in kennis gestel – sonder enige positiewe uitslag.

Met 'n onlangse reënbuie het die water tot só 'n mate na haar woonstel deurgesyfer dat dit onuit houdbaar geword het.

Die situasie word ook nie aangehelp deur die feit dat sy herstelwerk in haar woonstel laat doen het voordat die waterprobleem uitgeskakel is nie.

Om die leser se vrae te beantwoord, moet ek weet wat die

aard van die gebou se balkonne is. Daar is drie moontlikhede. In die meeste deeltitelskemas word die balkonne by woonstelle ingesluit as 'n deel van die deel. Dit is ook hoe dit behoort te wees.

Die feitelike posisie kan soos volg op die geregistreerde deelplan vasgestel word: As die balkon met 'n soliede lyn aangedui word (met geen stippellyn of soliede lyn tussen die deel en die balkon) is dit deel van die deel.

'n Stippellyn tussen die deel en die balkon sou beteken dat die balkon 'n gebruiksgebied is.

Indien die balkon wel deel van

die deel uitmaak, beteken dit dat die middellyn van die betonblad die grens tussen die onderste en die boonste deel vorm. Daar is dus geen gemeenskaplike eiendom hier betrokke nie.

Die deeltitelwet bepaal dan verder dat die betrokke eienaar vir die instandhouding verantwoordelik is.

Aangesien die waterdigting van die balkon bokant die middellyn van die betonblad sal wees, moet die boonste eienaar die herstelwerk laat doen en dan ook daarvoor betaal.

Op dieselfde grondslag sou die boonste eienaar ook verantwoordelik wees om die koste van herstelwerk aan die onderste deel te dra, indien hy of sy van die probleem bewus

is. Nalatigheid sal egter bewys moet word.

As die balkonne gebruiksgebiede is, word dit gewoonlik met 'n stippellyn tussen die woonstel en die balkon aangedui. Die verantwoordelikheid vir die instandhouding daarvan berus dan by die regs persoon. Die trustees moet toesien dat die werk gedoen word.

Dit is na my mening nie 'n ideale situasie nie, aangesien toegang tot die woonstelle se balkonne nie maklik is vir gereelde inspeksies nie. Die trustees sal egter die koste vir die herstelwerk van die betrokke eienaar kan verhaal by wyse van 'n bykomende heffing.

Die kwessie oor wie vir die gevolgskade verantwoordelik is, is moeiliker. Myns insiens berus aanspreeklikheid daarvoor by die regs persoon – mits nalatigheid bewys kan word.

Private balkonne wat slegs deur toegang na 'n woonstel bereikbaar is, behoort nooit gemeenskaplike eiendom te wees nie. Nogtans het ek al gevalle teëgekom waar dit wel só is.

Uitsluitel hieroor kan weer eens verkry word deur die deelplan te bestudeer. As die woonstel en die balkon deur 'n soliede lyn geskei word, beteken dit dat die balkon gemeenskaplike eiendom is.

In só 'n geval is die regs persoon vir die instandhouding verantwoordelik – met geen moontlikheid dat die koste van die eienaar verhaal kan word nie.

Die regs persoon sal ook vir die gevolgskade verantwoordelik wees – mits daar aan die kriteria vir nalatigheid voldoen word.

As die balkonne net gewone gemeenskaplike eiendom is, is dit 'n aanduiding dat die ontwik-

kelaar van die skema kortpaaie gevolg het – met gevolglike nadele vir die regs persoon.

As die trustees hiervan te kennis kom, behoort hulle stappe te doen om die gebrek reg te stel. Die maklikste sou wees om die balkonne tot mindere gebruiksgebiede te omskep, ingevolge artikel 27(a) van die wet.

Hiervolgens kan gebruiksgebiede geskep word deur paslike en gepaste bepalinge in die reëls. Die gedragsreëls kan selfs hiervoor gebruik word – waarvoor slegs 'n spesiale besluit nodig sal wees. Dié besondere reëls moet egter met sorg opgestel word.

Wanneer hierdie rubriek verskyn, het my afstandonderrigkursus reeds afgeskop. Die Instituut van Eiendomsagente, my vennoot in die projek, het laat weet vanweë die talle navrae wat nog ontvang word, belangstellendes steeds kan inskryf. Bel Lee-Ann by 021 531 3180.

Rig enige deeltitelnavrae per e-pos aan tertius@section.co.za. Name en adresse word nie gepubliseer nie, maar lesers moet dit steeds verstrek. Nie alle navrae kan in die rubriek bespreek word nie.

■ Maree se jongste handleiding, *Sectional Titles on Tap*, is tans by Juta verkrygbaar. Bestellings kan by 021 886 9521 of 021 886 9502 (faks) geplaas word.