'Dís ingewikkeld, maar interessant'

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

DEELTITEL-FORUM

Wat is die doel van die Deeltitelforum-rubriek? Ons probeer 'n omgewing skep waar algemene probleme in die deeltitelwêreld bespreek word, maar nie 'n plek waarheen individuele, unieke vraagstukke vir beantwoording gestuur kan word nie.

Ek sê só omdat ek daagliks talle boodskappe van deeltiteleienaars ontvang met vrae oor persoonlike probleme – probleme wat wel met deeltitels te make het, maar nie van algemene belang is nie.

Die skrywers van hierdie boodskappe verwag dan ook dat hul vrae persoonlik (en gratis) beantwoord word.

Ek is jammer – dit kan nie so werk nie. Ek is 'n praktiserende prokureur wat noodgedwonge vir my inkomste moet werk.

Die Deeltitelforum-rubriek is daarop gemik om die studieveld te verbreed en te bevorder, asook om die jongste gebeure en hofuitsprake in die deeltitelwêreld aan belangstellendes bekend te maak én dit te bespreek.

Soms gaan dit met kommentaar en selfs kritiek rakende die uitgangspunte van sekere howe in dié sake gepaard.

Terwyl ek al heelwat kritiek uitgespreek het rakende die uitsprake van die Ombudsdiens en sy beregters, moet ek noem dat die instelling van 'n Ombudsdiens in die geheel op Deeltitelforum berus. Dit was inderdaad die beginpunt.

Kritici moet ten minste saamstem dat die gedagte in konsep 'n voordelige een is . . .

Só is verskeie hofuitsprake ook al gegrond op wat in hierdie rubriek gesê is.

Die regsadvies wat ons kantoor uitdeel, is van goeie waarde, alhoewel ons nie kan waarborg dat 'n hof of ombud-beregter noodwendig daarmee sal saamstem nie.

My versoek aan lesers is dus om hul vrae met oordeel in te stuur – gemik op wat van algemene belang is. Vrae wat nie hieraan voldoen nie moet liefs nie ingestuur word nie – of ek moet dit afsonderlik as betaalde opdragte hanteer.

Ek moet laastens ook weer eens daarop wys dat almal nie áltyd reg kan wees nie.

Deeltitels is 'n ingewikkelde veld en selfs regters in howe maak soms foute.

> **“Die uitspraak wat die hof uiteindelik gegee het, klink logies – maar dit laat die hek nietemin wyd oop vir 'n verdere appèl.**

Ek wil graag 'n onlangse hofuitspraak as 'n voorbeeld uitlig:

Ek verwys hier na 'n onlangse uitspraak in die Bay Dunes-saak in die Wes-Kaapse hooggeregshof.

Dít handel oor 'n uiters belangrike punt in die deeltitelreg, naamlik die interpretasie van artikel 13(1)(g) van die wet.

Dit lees as volg: "An owner must, when the purpose for which a section or exclusive use is intended to be used is shown expressly or by implication on or by a registered sectional plan, may not use nor permit such section or exclusive use area to be used for any other purpose.

"Provided that with the written consent of all owners, such section or exclusive use areas may be used for that purpose as accented to."

Die vraag wat hier opduik, is of die verbod geld ten opsigte van die geheel van 'n deel, of geld dit ook ten opsigte van 'n "gedeelte" van 'n deel.

Ek kan dit as volg verduidelik: Mag 'n deeltiteleienaar sy motorhuis in 'n woonarea omskep as die motorhuis nie 'n aparte deel is nie, maar eerder deel vorm van die woning as 'n geheel.

Gaan dink bietjie na oor hierdie vraag en dan sal jy tot die besef kom hoe moeilik dit is om die werklike betekenis van hierdie bepaling vas te stel.

Dit was dan ook die vraag wat voorgekom het voor die hof in die Bay Dunes-saak – in die vorm van 'n appèlaansoek teen 'n uitspraak van die Ombudsdiens.

Die uitspraak wat die hof uiteindelik gegee het, klink logies – maar dit laat die hek nietemin wyd oop vir 'n verdere appèl.

Nee jong, die deeltitelwêreld is nie maklik nie.

Dit is egter ook wat deeltitels só interessant maak.