

Dit kan ons uit Bay Dunes-saak leer



Regter J.I. Cloete se uitspraak in die Bay Dunes-saak in die hooggeregshof in Kaapstad demonstreer hoe selfs regsgeleerdes foute kan maak wanneer dit by die komplekse deeltitelbedryf kom.

Dié saak het 'n appèlaansoek teen die uitspraak van 'n beregter ('n gekwalifiseerde advokaat) van die ombuddiens behels.

In die hooggeregshof was die advokate van albei partye, sowel as die regter dit eens dat die redenasies van die beregter geen sin maak nie. Die respondent (die regs persoon) se advokaat het nogtans aangevoer dat die finale bevinding van die beregter wel korrek was en dat die appèl dus moes misluk.

Die probleem wat aanleiding gegee het tot sowel die beregter se uitspraak en die appèlsaak, het ontstaan omdat sommige eienaars in die betrokke skema hul motorhuise in woonkamers om-

skep het. Ten einde die kwessie reg te stel, het die trustees 'n spesiale besluit voorgestel.

Hierdie besluit het berus op die bepalings van bestuursreël 29 waarvolgens sekere veranderinge aan die gemeenskaplike eiendom by wyse van 'n spesiale besluit deur die lede goedgekeur kan word.

Die vraag is egter: Is Bestuursreël 29 hoege-naamd van toepassing waar 'n eienaar sy motorhuis omskep om dit vir 'n ander doel te gebruik?

'n Verdere kwessie was ook die trustees se poging om uitsluitlike gebruiksgebiede toe te ken aan sekere eienaars. 'n Enkele eienaar het beswaar by die ombuddiens gemaak omdat die korrekte prosedures nie gevolg was nie.

Die eerste vraagstuk was of art. 13(1)(g) ten opsigte van die omskepping van die motorhuise in Bay Dunes geld. Hierdie bepaling lees as volg:

"An owner must, when the purpose for which a section or exclusive use area is shown ex-

pressly or by implication on or by a registered sectional plan, not use nor permit such section or exclusive use area for any other purpose: Provided that with the written consent of all owners, such section or exclusive use area may be used for that purpose as consented to."

In die geval van Bay Dunes was die betrokke motorhuise nie

aparte dele nie – dit was volgens die deelplan ingesluit by die deel wat die woning uitmaak.

Julle kan nou daarop let dat die bepaling wat ek hierbo aangehaal het, na 'n "section" en nie 'n "part of a section" verwys nie. Die regs persoon se advokaat het gevolglik geargume-

menteer dat art. 13(1)(g) nie ten opsigte van Bay Dunes se motorhuise geld nie, en dat die skriftelike toestemmings van alle eienaars dus nie nodig was nie.

Gevolglik was daar van bestuursreël 29 gebruik gemaak, wat betrekking op verbeteringe aan die gemeenskaplike eiendom het. Dit het slegs 'n spesiale besluit vir goedkeuring vereis.

Dié werkwyse was deur die beregter van die ombuddiens goedgekeur en hierteen het die enkele eienaar geappelleer.

Cloete het die situasie in die hooggeregshof ontleed, en met oortuiging tot die slotsom gekom dat art. 13(1)(g) wel ten opsigte van die situasie in Bay Dunes geld – ten spyte van die feit dat die bepaling nie na 'n "gedeelte van 'n deel" verwys nie.

Gevolglik was die spesiale besluit, wat ingevolge bestuursreël 29 geneem is, ongeldig en is dit nodig om die skriftelike toestemming van alle eienaars te bekom soos art. 13(1)(g) vereis.

Die tweede spesiale besluit waarvolgens uitsluitlike gebruiksgebiede toegeken was, word ook deur Cloete ongeldig bevind. Ek haal as volg aan uit 'n gedeelte van dié besluit se bevoording:

"The trustees are hereby authorised and instructed to amend the scale plan of the exclusive use areas if necessary."

Cloete wys daarop dat hierdie frase in stryd is met wat die wet bepaal – naamlik dat die proses goedkeuring van die lede by wyse van 'n spesiale besluit benodig.

Indien die trustees toegelaat word om veranderinge aan die skaalplan te maak, wysig hulle eintlik die besluit van die lede – en dit is ontoelaatbaar.

Gevolglik is hierdie spesiale besluit ook ongeldig.

Die hele petalje leer ons eintlik twee lesse: Die eerste is dat die toepassing van wetsbepalings nie 'n speletjie vir amateurs is nie. Die tweede les wat ons leer, is dat dit uiters gevaarlik is om kortpaaie te soek as die wet vir ons duidelik bepaal wat om te doen.

Die gebruik om motorhuise te omskep, is 'n wydverspreide probleem in deeltitelskemas en dit verg die trustees se aandag om dinge reg te stel voordat dit 'n ernstige probleem raak.

Die basiese probleem by sulke omskeppings is dat dit veroorsaak dat daar nie genoeg parkeerplek vir motors is nie.

Dit lei daartoe dat daar op allerhande ontoelaatbare plekke geparkeer word.

Neem ook die volgende in ag: Dit wat die eienaars van 'n deeltitelskema vandag pas, kan môre 'n probleem word wanneer die nuwe eienaars eers intrek.

