



DeeltitelForum
TERTIUS MAREE

Die hande in die haarsalon

Artikel 44 (1) (g) van die Deeltitelwet bepaal soos volg:

“Wanneer die doel waarvoor ’n deel of uitsluitlike gebruiksgebied bedoel is om gebruik te word uitdruklik op of deur ’n geregistreerde deelplan aange- toon word, mag ’n eienaar nie sodanige deel of uitsluitlike ge- bruiksgebied vir enige ander doel gebruik of toelaat dat dit vir ’n ander doel gebruik word nie: Met dien verstande dat so ’n deel of uitsluitlike gebruiks- gebied met die skriftelike toe- stemming van al die eienaars vir ’n ander doel gebruik kan word.”

Haarsalon

Mev. Scheepers, ’n eienaar en bewoner van ’n deel in die deel- titeloord Algoahof, wat haar werk as haarkapster verloor het en geen inkomste kon verdien nie terwyl sy ’n kind gehad het om te onderhou en verband- skuld, munisipale belasting en dienstegelde sowel as heffings om te betaal, het die voorsitter van die regs persoon van Algoa- hof genader met die versoek om ’n haarsalon vanuit haar wo- ning te bedryf.

Die voorsitter het haar meege- deel dat hy en die ander trus- tees geen beswaar het teen die gebruik van haar deel vir die doeleindes van ’n haarsalon nie.

Sy het daarna ’n braaiarea van haar deel omskep en ’n aparte privaat ingang tot haar deel deur die grensmuur van die skema gebou, sodat haar klante regstreekse toegang van die straat kon verkry. So het sy haar on- derneming begin be- dryf.

Nadat sy daarna deur die trustees in kennis gestel is om haar onderneming te staak, het sy al die eienaars se skrif- telike toestemming probeer werf, soos sy in die eerste plek moes ge- doen het ingevolge art. 44 (1) (g).

’n Bietjie te laat

Sy kon egter slegs die toestem- mings van 18 van die 33 eie- naars verkry en doen toe by die Port Elizabethse landdroshof aansoek om magtiging om haar onderneming voort te sit. Art. 44 (2) (a) laat ’n eienaar toe om so- danige aansoek te rig indien die

weerhouding van toestemming deur eienaars onredelik sou wees. Die landdroshof het sodanige bevel aan haar toegestaan, maar die trustees het namens die regs persoon daarteen geappel- leer na die destydse hooggereg- shof.

Die regter het gesê die blote feit dat mev. Scheepers begin het om haar onderneming te be- dryf voordat sy die toestemming van ei- naars aangevra het, was genoegsame grond waarop die landdroshof haar aan- soek moes afgekeur het.

Hiermee het ek ’n probleem, want die feitstel is iets wat taamlik dikwels voorkom by deeltitels. Indien die regter korrek sou wees, sou dit geen ruimte laat vir regstel- ling van foutiewe optrede nie – iets wat nie realisties is in die wêreld van deeltitels waar foute gereeld plaasvind nie. Neem in ag dat die voorsitter hier baie verkeerd was met die verlening van sy gewaande toestemming.

Die regter het verder bevind die nadeel veroorsaak aan ander

eienaars deur mev. Scheepers se ongemagtigde optrede, weeg veel swaarder as die nadeel deur haar persoonlik gely:

“There is good reason why the present scheme was established for residential purposes only. The unit owners acquired the units with this in mind. They were sat- isfied that the units would afford them the peace and tranquillity associated with a scheme of this nature.”

“The body corporate is in con- trol of the main entrance to the premises but not that created by the respondent. The security of the unit owners is of paramount importance and, among other things, the scheme was estab- lished with that purpose in mind. The separate entrance created by the respondent compromises the security of the owners. It impacts on the other unit owners and there is no evidence at least to show that the respondent’s busi- ness will add value to the other units. On the contrary, the evi- dence suggests that the other unit owners will be affected adversely by the respondent’s business.”

“The respondent’s personal cir- cumstances do not justify a de- parture from the established

scheme.”

Die regs persoon se appèl het geslaag, en mev. Scheepers moes haar onderneming staak. Sy moes boonop die koste van die appèl betaal.

In dié verband kan ek net sê dat as sy aanvanklik kundige regsadvies ingewin het, die saak heel anders kon verloop het, waarskynlik ook teen minder koste.

’n ‘Ons’ is swaarder

Uit dié beslissing kan afgelei word dat, wat afwykende ge- bruik betref, die meerderheid ei- naars se verwagtinge en be- hoefte veel swaarder weeg as enkele eienaars se behoeftes, hoe ernstig dit ook al kan wees. Die beslissing dui verder daarop dat die howe in dié verband ’n streng benadering sal volg.

Let daarop dat die bepalings van art. 44 (1) (g) sedert hierdie uitspraak aangevul is deur Be- stuursreël 68 (1) (iv), waarvol- gens ander maatstawwe as bloot die deelplan, naamlik die oor- spronklike bouplanne, die reëls en aanvanklike uitleg van dele ook bepalend sal wees vir die toegelate gebruik van dele en uitsluitlike gebruiksgebiede.

Die behoeftes van die meerderheid weeg veel swaarder.