



DeeltitelForum
TERTIUS MAREE

Eina! Ongelukke kan seermaak

Die uitspraak in die saak van Faiga teen Dumbarton Oaks-regspersoon is 'n goeie voorbeeld van hoe waaksaam trustees moet wees om regspraaklikheid ten opsigte van persoonlike beserings te vermy.

Die geval, wat in 1997 in die appèlhof ten einde geloop het, is inderwaarheid 'n voorbeeld van die moontlike ernstige gevolge indien trustees hul pligte sou versuim ten opsigte van gevare op die gemeenskaplike eiendom wat beserings kan veroorsaak. In die betrokke geval het trustees nagelaat om drie belangrike dinge te doen en die eienaars sou die gevolge daarvan dra, maar wat ironies toe nie gebeur het nie, soos ek sal verduidelik.

Die belangrikheid dat trustees moet kennis neem van moontlike gevaarsituasies en moet toesien dat daar gepaste voorsorgmaatreëls is, is weer eens bevestig in 'n onlangse uitspraak van die Noord-Gautengse hooggeregshof, waar soortgelyke omstandighede teenwoordig was.

Wat het gebeur?

In die Dumbarton Oaks-saak is 'n bejaarde vrou beseer toe sy

geval het toe sy uit 'n hysbak gestap het wat nie heeltemal op die vlak van die vloer tot stilstand gekom het nie. Die feit dat die hysbak nie gelyk met die vloer gestop het nie, was bekend aan inwoners en trustees weens vorige voorvalle. Dalk weens die koste daaraan verbonde het die trustees nie die nodige herstelwerk laat uitvoer nie, maar is 'n gepaste waarskuwingsteken ook nie aangebring nie.

Om sake te vererger het die trustees ook nie toegesien tot die nodige versekeringsdekking om die regspersoon te beskerm teen eise weens beserings nie.

Volgens Bestuursreël 29(2)(a) moet die trustees onmiddellik na afloop van die jaarvergadering die regspersoon se versekering hersien en toesien dat daar dekking is ten opsigte van moontlike eise op grond van beserings, dood en skade aan eiendom wat in verband met die gemeenskaplike eiendom mag ontstaan, vir 'n bedrag van minstens R100 000, welke bedrag van tyd tot tyd

hersien moet word.

As 'n tussenwerpsel moet ek daarop wys dat die vermelde bedrag so oud en verouderd is soos die wet self en dat trustees, met inagneming van die huidige waarde van die rand, dit as heeltemal onvoldoende moet beskou. Die R100 000 van 1986 moet vandag waarskynlik nader aan R1 miljoen wees.

Trustees moet kennis neem van moontlike situasies wat gevaar inhou

Die regter het bevind dat die trustees hul plig versuim het om sorg te dra dat besoekers aan die gebou beskerm word teen gevare, en waar die gevaar nie uit die weg geruim word nie, behoorlike kennisgewings te plaas om die besoekers te waarsku.

Die gevolge hiervan?

Faiga se eis het geslaag. Aangesien die regspersoon ook nie oor die nodige versekering beskik het nie, moes die eienaars self die las dra om haar eis uit te betaal. Die trustees het teen die beslissing geappelleer op grond van ongeloofwaardige getuïenis namens die eiseres aangebied,

en die appèl het dus geslaag. Die beginsels wat die regter in die laer hof voorgehou het, was egter geensins deur die appèl omvergewerp nie en die suksesvolle appèl doen dus geen afbreuk aan die pligte wat aan trustees opgedra word ten opsigte van gevare nie.

Hoewel die meer onlangse saak teen die Hartbeespoortdam-huiseienaarsvereniging nie ten opsigte van 'n deeltitel-skema was nie, was die feite-omstandighede soortgelyk en die regs-beginsels identies, behalwe dat daar, anders as by deeltitel-skemas, geen statutêre plig op 'n huiseienaarsvereniging rus om die nodige versekeringsdekking te bekom nie.

In hierdie geval het die eiser op 31 Desember 'n geselligheid op die terrein van die huiseienaarsvereniging bygewoon en by terugkeer na sy motorvoertuig teen laataand in 'n oop inspeksieput (*manhole*) geval en sy been beseer. Ten spyte van 'n kennisgewing by die ingang tot die perseel en ten spyte van getuïenis gelei ter verontskuldiging van die huiseienaarsvereniging, het die hof nalatigheid bevind en is die eis vir beserings

toegestaan. In dié geval, anders as by Dumbarton Oaks, het die geloofwaardigheid-dobbelsteen tot voordeel van die eiser geval.

Tref voorsorg!

Wat staan eienaars te doen?

Eerstens moet eienaars die gevaar en die gebrek aan voorsorgmaatreëls skriftelik onder die aandag van die trustees bring. By gebreke aan voldoende reaksie kan die eienaars, met 25% steun, 'n spesiale algemene vergadering afdwing waartydens spesifieke, afdwingbare opdragte aan die trustees uitgereik kan word ten opsigte van instandhouding, die aanbring van voldoende waarskuwing-kennisgewings en die verkryging van gepaste versekeringsdekking soos deur Bestuursreël 29(2)(a) voorgeskryf.

'n Opvolgvergadering kan vereis word om aan die eienaars verslag te doen en indien die trustees steeds in hul pligte versuim, kan hulle afgedank en met nuwe trustees vervang word. Vanaf hierdie tydstip mag die weerspannige trustees persoonlike aanspreeklikheid opdoen indien daar 'n voorval sou plaasvind.