

Gemene reg help toe by deeltitelreg

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL FORUM

'N Onlangse uitspraak van ons appèlhof hou 'n waarskuwing vir trustees van deeltitelskemas in.

Wat interessant is rakende die saak, is dat die regs persoon van die betrokke deeltitelskema nie eers 'n party was by die hofgeding nie. Die saak demonstreer ook die relatiewe onkunde wat daar is oor deeltitelreg – nie net by regspraktisyns nie, maar selfs by ons howe.

In die saak van Herr teen Innomet Projects het laasgenoemde 'n duur deeltitelwoonstel aan 'n ene mnr. Herr teen R32 000 per maand verhuur.

Hoewel die huurder verbind was tot 'n lang huurtermyn sowel as 'n kennisgewingstydperk van vier maande, het Herr en sy eggenote en jong baba die woonstel vroeg ontruim weens die voorneme van die eienaar van

die woonstel reg onder hulle om substansiële veranderings aan sy woonstel aan te bring – veranderings wat die gebruik van hyskrane, swaar masjinerie en 'n daaglikse toeloop van werkers ingesluit het.

Herr het aan die verhuurder kennis gegee dat hulle beoog om die woonstel voortydig te ontruim omdat die bouprojek dit vir hulle onmoontlik sou maak om in die woonstel aan te bly.

Toe dit inderdaad gebeur, het die verhuurder geweier om Herr se deposito van R64 000 aan hom terug te betaal.

Die huurder het Innomet Projects in die landdroshof in Boksburg vir sy deposito gedagvaar.

Die verhuurder het 'n aansienlike teeneis vir verlies aan huurgeld ingestel. Die huurder se eis het geslaag terwyl Innomet se teeneis van die hand gewys is. Hierteen het die verhuurder na die hooggeregshof geappelleer, waar sy eis voor regters Makhanya en Ndamase geslaag het.

Die huurders moes dus die huurgeld vir die volle huurtydperk betaal.

Herr het hom egter toe na die appèlhof gewend, waar die uitspraak van die hooggeregshof omgekeer is.

Die landdros se oorspronklike uitspraak is dus gehandhaaf.

Die redes hiervoor was gegrond op beginsels van ons gemene reg waarvolgens wederkerige pligte

tussen huurder en verhuurder bestaan – die verhuurder se plig synde om toe te sien dat die huurperseel bruikbaar en woonbaar bly.

Wat vir ons uit 'n deeltiteloogpunt van belang is, is die volgende woorde deur die appèlregter Saldulker: "Innomet had an

obligation towards Herr to object to the planned construction by raising it with the trustees of the sectional title complex. The conduct rules of Heron Waters state that an owner shall not make alterations to his section which are likely to impair the

stability of the building or the amenity of other sections or the common property. Herr as lessee could not himself invoke these conduct rules. It was for Innomet to do so. That it failed to do even after the planned construction had been brought to its attention by the Herrs. It follows that Innomet's counterclaim had to fail."

Die regter kon ook genoem het dat artikel 44(12)(e) van die wet 'n absolute verbod plaas op 'n eienaar om sy deel op 'n wyse te gebruik wat 'n oorlas vir die bewoner van 'n ander deel kan veroorsaak.

Dit beteken dat die trustees nie eens oor die bevoegdheid beskik het om aan die betrokke eienaar toestemming te verleen vir die bouwerk nie. Hierbenevens word die verbod waarna die regter verwys, eintlik as volg in die Bestuursreëls vervat:

"'n Eienaar mag geen veranderings aanbring wat waarskynlik die stabiliteit van die gebou of die benutting en gebruik van ander dele, die gemeenskaplike eiendom of enige uitsluitlike gebruiksgesied sal benadeel nie."

Dit is natuurlik onmoontlik dat die trustees onbewus kon wees van hierdie aansienlike bouveranderings.

Soos ek reeds voorheen uitgewys het, is dit die trustees se plig om toe te sien dat die nakoming van die reëls gehandhaaf word.

Gevolglik was dit die trustees se plig om die bouwerk te stop – selfs by wyse van 'n hofinterdik.

Soos die regter uitgewys het, sou dit nie vir die huurder moontlik gewees het om 'n hofinterdik te verkry nie.

Die gedeelte van die storie wat nie vertel word nie, is die feit dat die verhuurder, wat hier ernstig verloor het, 'n eis vir skadevergoeding sou hê teen die regs persoon weens die trustees se versuim om die bouwerk te stop.

Hierdie deel van die storie sal egter onvertel bly, aangesien die verhuurder se eis waarskynlik reeds verjaar het.

Wat natuurlik moes gebeur het indien die verhuurder die nodige regsadvies ingewin het, is dat die regs persoon van die deeltitelskema as 'n party tot die aksie gevoeg word.

Dit sou dan vir die verhuurder moontlik gewees het om sy verlies aan huurgeld van die regs persoon te verhaal.

Die trustees en ander eienaars het dus in dié geval gelukkig daarvan afgekom.