

Hysbak móét in stand gehou word

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

In volgende rubrieke sal ek indringend kyk na aspekte van ons nuwe wetgewing, waarvan sommige hoogs problematies is.

Hier verwys ek veral na die beperkings wat die wetgewer nou opgelê het op die verhalings van regskostes van wanbetalers, sowel as die verhalings van boetes van oortreders.

Hierdie beperkings is onwerkbaar; en terwyl die doel daarvan is om die “arme” skuldenaar te beskerm, het dit inderdaad presies die teenoorgestelde uitwerking.

Ingevolge die nuwe voorskrifte moet prokureurs wat heffingskulde invorder, noodgedwonge eers ’n vonnis teen skuldenaars kry en moet die koste formeel getakseer word voordat enige koste van die skuldenaar verhaal mag word.

Alternatiewelik moet die skuldenaar formeel en skriftelik toestem tot die betaling van die

koste – iets wat selde of nooit sal gebeur.

Uit my ondervinding met derduisende gevalle word 90% van alle heffingskulde verhaal sonder dat dit nodig word om ’n dagvaarding uit te reik.

Ingevolge die nuwe bedeling word dit nou vir prokureurs onmoontlik om enige koste te verhaal vir die werk wat hulle doen.

Is dit iets wat kan werk?

Nee, dit is ’n bepaling wat dringend verwyder moet word en iets waarvoor trustees, eienaars en bestuursagents moet saamstaan om die nodige te vermag.

Dieselfde geld vir boetes wat in gevolge die wet opgelê word, maar nou nie meer van oortreders verhaalbaar is sonder ’n vonnis of ’n bevel deur die ombud-diens nie.

Maar kom ons vergeet vir eers hierdie ernstige probleem.

Vandag wil ek na ’n hofuitspraak kyk wat verlede jaar oor die instandhouding van hysbakke gelewer is.

Die uitspraak is in die Hoë Hof in die Wes-Kaap gelewer.

My eerste kennismaking met probleme wat met hysbakke verband hou, was toe ek in die 1990’s Oos-Londen besoek het om die munisipaliteit daar raad te gee oor ’n mislukte deeltitel-skema.

Dit was ’n gebou met sewe verdiepings wat deur haweloses oorgeneem is.

Alle geriewe en dienste is beëindig, en al die eienaars het

hul woonstelle ontruim.

Die gebou was gestroop van alles wat waarde gehad het – selfs die vensters en deure.

En dit alles net omdat daar ’n probleem met ’n hysbak was!

Die eienaars op die onderste verdieping van die gebou het geweier om tot die aansienlike in-

standhoudingskoste van die hysbak by te dra.

Omdat toe geen instandhouding aan die hysbak gedoen is nie, het dit heeltemal ophou werk.

Die eienaars op die boonste verdiepings het vergeefs probeer

om hul woonstelle te verkoop, en een vir een is die woonstelle deur ongewenste elemente oorgeneem.

Hierdie uiterste geval demonstreer duidelik dat die instandhouding van hysbakke uiters noodsaaklik is vir alle eienaars in ’n woonstelgebou.

’n Verdere vingerwysing oor hoe belangrik die instandhouding van hysbakke is, kom voor in ’n saak van 1997, *Dumbarton Oaks vs. Faiga*.

In hierdie saak het die eiseres geslaag met ’n aansienlike eis vir die beserings wat sy opgedoen het toe ’n hysbak wat nie voldoende in stand gehou is nie, nie heeltemal gelyk met die vloer gestop het nie.

In ’n meer onlangse saak, *Lyons vs. Skyways*, was hysbakke wat nie behoorlik of tydig in stand gehou is nie, weer eens ter sprake.

In hierdie geval het elk van die ses geboue in die skema ’n hysbak gehad.

Ernstige instandhoudingswerk en vervanging het nodig geword, maar die kontrakteur wat die trustees aangestel het, het opgehou werk voordat die instandhouding voltooi is.

Die tweede kontrakteur wat aangestel is, het dieselfde gedoen.

Die hysbakke het dus lank buite werking gebly, en talle in-

woners – veral ouer mense en persone met gebreke – is hierdeur ernstig verontrief.

Die situasie het onhoudbaar geword. ’n Inwoner het toe besluit tot hier toe en nie verder nie en by die Hoë Hof aansoek gedoen om ’n interdik wat die trustees gelas het om toe te sien dat die nodige werk binne drie maande gedoen word.

Die hof het beslis dat die regshulp geregverdig was en die interdik uitgereik.

Dit is vir my merkwaardig dat dit vir ’n enkele eienaar nodig geword het om stappe hieroor te doen, asook dat die trustees dit goedgevind het om die aansoek teen te staan – en dit op koste van die eienaars.

Aan die hof is verskeie “verskonings” gegee oor waarom die trustees nie gedwing kan word om te verseker dat die instandhouding gedoen word nie.

Die argumente het misluk, en die trustees kan hulself gelukkig ag dat die hof nie beveel het dat die regskoste uit hul eie sak betaal word nie.

Hierdie is weer eens ’n waarskuwing aan trustees en eienaars om toe te sien dat hysbakke in stand gehou word.

■ **Onthou Tertius Maree se slypskool op 4 Maart in die Helderberg Village in Somerset-Wes. Stuur e-pos na louise@section.co.za om jou plek te bespreek.**