



DeeltitelForum
TERTIUS MAREE

Klein verbetering, groot probleme

Die bestek van ons huidige deeltitelwetgewing is omvattend en verbasend volledig. Oor die jare sedert 1971 toe ons eerste Deeltitelwet in werking getree het, is heelparty skuiwergate deur middel van wetswysigings uitgeskakel. Nogtans is enige stuk wetgewing eintlik nooit perfek nie en het ons howe oor die jare in vele hofsake “regstellings” aangebring by wyse van interpretasie van die woorde van die wet en die reëls.

Die howe kan nie wette maak nie, maar deur middel van sodanige interpretasies kan dit die wetgewing uitbrei en “verbeter”. Sodanige interpretasies moet natuurlik sinvol en oortuigend wees.

Instandhoudingspligte

Die eerste gerapporteerde hofsak ten opsigte van deeltitelreg was die Solidatus-sak van die voormalige Transvaalse afdeling van die hooggeregshof.

Terwyl dit nuttige leiding verleen het ten opsigte van die begrip “instandhouding” is daar tot vandag meningsverskille omtrent die korrektheid van die deel van die uitspraak wat ver-

band hou met ’n eienaar se instandhoudingspligte ten opsigte van sy uitsluitlike gebruikgebied. Aangesien uitsprake van provinsiale afdelings van die howe nie in ander afdelings geld nie, is die Kaapse howe nie aan Solidatus gebonde nie, alhoewel alle ander howe natuurlik daarvan kennis sal neem.

Gemeenskaplike eiendom

Een leemte wat tot vandag in ons wetgewing bestaan, hou verband met gevalle waar individuele eienaars, nie die regspersoon nie, sekere eksterne veranderinge wil aanbring wat die gemeenskaplike eiendom raak, soos ’n deur of ’n venster, satellietstoktel, skoorsteen of lugversorger. Bestuursreël 33 voorsien goeie prosedures vir die aanbring (of verwydering) van verbeteringe op die gemeenskaplike eiendom deur die regspersoon, maar nie deur individuele eienaars nie. Die verstaanbare uitgangspunt was dat veranderinge of verbeteringe aan die gemeenskaplike eiendom slegs deur die regspersoon aangebring (of verwyder) mag word. Die wetgewer het egter beseft dat daar ’n behoefte sal wees om klein verbeteringe soos

deurklokkies en diefwering aan te bring wat wel op gemeenskaplike eiendom toegelaat moet word. Hiervoor word in Gedragsreël 4 voorsiening gemaak.

Groter as ’n deurklokkie

’n Probleem ontstaan egter altyd wanneer ’n eienaar iets meer wil doen soos in die vorige paragraaf genoem. Geen voorsiening word daarvoor gemaak nie en trustees beskik oor geen bevoegdheid om dit goed te keur nie. My advies aan trustees was nog altyd om eers Gedragsreël 4 te wysig ten einde ook vir die installering van die betrokke items voorsiening te maak.

Die probleem is onlangs voor die hooggeregshof van KwaZulu-Natal geplaas ten opsigte van ’n geval waar een eienaar ’n klein kombuisvenstertjie met groter vensters wou vervang, en ’n ander eienaar daarteen gekant was. Die vraag was watter tipe besluit nodig was om die verandering goed te keur. Dat dit wel ’n probleem is, word duidelik bewys deur die

argumente wat deur beide kante aangevoer was en die redenasies van die regter.

Eerstens het die regter geargumenteer en bevind dat die bewoording van Gedragsreël 4(2) suggereer dat eienaars met die trustees se toestemming veranderinge mag aanbring. Hiermee verskil ek heeltemal. My gevoel is dat die bewoording van Gedragsreël 4 duidelik daarop dui dat slegs “klein” veranderinge

soos deurklokkies en diefwering hier ter sprake kan wees.

Verder bevind die regter ook dat die verbetering ’n nie-luukse verbetering is en dat Bestuursreël 33 ten opsigte van die besondere geval geld, ten spyte

van ’n teenargument dat die reël slegs toepaslik is waar trustees verbeteringe aan die gemeenskaplike eiendom wil aanbring.

Die regter se bevinding was dat daar niks verkeerd is nie met ’n proposisie dat die trustees geag word die betrokke venster in terme van Bestuursreël 33 te vervang as ’n nie-luukse verbetering, terwyl die eienaar

die koste daarvan betaal.

Met hierdie interpretasie kan ek nie veel fout vind nie, mits die prosedures deur Bestuursreël 33 behoorlik gevolg word.

Deur staan wyd oop

Die bevinding dat die bepaling van Gedragsreël 4 ook geld vir hierdie tipe veranderinge, maak myns insiens die deur heeltemal te wyd oop.

Op grond van die uitspraak kan geargumenteer word dat bykans enige tipe verandering of verbetering op hierdie wyse gehanteer mag word.

Sodanige ongeregleerde omvang van die reël is sekerlik nie in belang van ander eienaars of van die regspersoon nie.

Hieromtrent kan ek net sê dat indien die eenvoudige prosedure gevolg is, wat ek hierbo voorstel en al deur vele trustees suksesvol en relatief goedkoop geïmplementeer is, die hofsak met die gepaardgaande koste en risiko’s daarvan vermy sou kon word. Terselfdertyd sou dit die nodige regulering in plek plaas om die prosedure uiteen te sit en om ’n oormatig-uitgebreide aanwending van die betrokke reël aan bande te lê.



’n Probleem is altyd as ’n eienaar meer wil doen.