



DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

Slordige huiswerk en huisreëls

Die uitspraak van die hooggeregshof in die saak *Cap d'Azur BC vs. Intercom Properties* wys die ongelukkige gevolge wanneer trustees hof toe gaan terwyl hul "huiswerk" nie behoorlik gedoen is nie. Die hofsaak was oor die verwydering van 'n houtstruktuur wat 'n eienaar op sy balkon aangebring het.

'Huisreël'

Die trustees het gesteun op 'n "huisreël" wat nooit deur die lede op die wyse soos in artikel 35 voorgeskryf, ingestel is nie.

Die "huisreël" het soos volg gelui:

11.1 *The owner or occupier of the section shall not place or do anything on any part of the unit or the common property, including balconies which, in the discretion of the trustees, is aesthetically displeasing or undesirable when viewed from the outside of the unit or building.*

Die stawende verklaring vir die hofaansoek het, sonder verwysing na enige reël waarvolgens toestemming vereis word, vermeld dat die eienaar nooit toestemming van die trustees of regspersoon verkry het om die

struktuur op te rig nie. Die algemene stelling is bloot gemaak dat die struktuur strydig is met die bepalings van die gedragsreëls, met verwysing na reël 11.1 hierbo aangehaal.

Bestuursreël

In 'n latere verklaring is verwys na die bepalings van bestuursreël 68 (1), wat 'n eienaar verbied om sy deel te gebruik op 'n wyse wat die reputasie van die gebou kan skaad, of om enigiets te doen wat die harmonieuse voorkoms van die gebou kan benadeel.

Die trustees het aangevoer dat die eienaar se optrede hierdie foutiewe aangehaalde bepaling sou oortree.

Aangesien hierdie bewerings nie in die aanvanklike ondersteunende verklaring vervat was nie, het die regter dit geïgnoreer en het die trustees se saak dus uitsluitlik op reël 11.1 berus. In die hof is erken dat reël 11.1 'n "huisreël" was wat nie "geregistreer" was nie.

Die hof het bevind dat daar nie iets soos 'n "huisreël" bestaan nie, en indien reëls nie in gevolge artikel 35 aanvaar en geliasseer word nie, is dit nie

Wat trustees hieruit kan leer

- Daar bestaan nie iets soos huisreëls nie. Indien reëls gemaak of gewysig word, moet die voorskrifte van artikel 35 nagekom word.
- Waar 'n reël bepaal dat iets beslis moet word by wyse van 'n trusteebesluit, moet sodanige besluit behoorlik deur die trustees geneem word en moet hulle kan toon dat hulle werklik die feitstelsel en die reëlvereistes behoorlik oorweeg het.

● Tensy behoorlik genotuleer, kan die inwerkingstelling van besluite onmoontlik word.

● Wanneer die trustees 'n diskresie uitoefen wat die regte van 'n persoon raak, moet die betrokke persoon 'n geleentheid gegee word om die vergadering by te woon en sy saak te stel.

● Verkry kundige bystand voordat belangrike stappe gedoen word.

geldig en afdwingbaar nie. (Die vereiste is ook liassering by die aktekantoor, nie registrasie nie.) Die aansoek het gevolglik misluk.

Ironies genoeg was daar geen rede om op die ongeldige "huisreël" te steun nie, aangesien gedragsreël 5 dieselfde bepaling voorskryf.

Jammer, Boet

Die regter het voorts verdere redes vermeld waarom die aansoek misluk:

In die stawende verklaring sê die trustees dat die struktuur "esteties onwenslik" is sonder

verwysing na enige trusteebesluit waar daar so beslis is. Geen notules was aangeheg nie. Die stelling is ook gemaak sonder verwysing na enige besondere reël.

Die eerste kennisgewing aan die eienaar het bloot vermeld dat die struktuur "strydig met die bestuursreëls" opgerig is. Sodanige verwysing was foutief, en weer eens is geen vermelding van enige trusteebesluit gemaak nie.

In 'n latere brief aan die eienaar is gemeld dat die struktuur sonder die regspersoon se toestemming opgerig is en "in teen-

stelling met die reëls van die kompleks" is. Nogmaals is geen besondere reël of trusteebesluit gemeld nie.

In nog 'n latere brief is slegs gesê dat die reëls verbied dat enigeen 'n struktuur op 'n balkon mag oprig asook dat die trustees nie eensydig omtrent die aangeleentheid besluit het nie, maar dat die lede op 'n algemene vergadering besluit het dat die struktuur onmiddellik verwyder moet word.

Omdat daar geen getuienis of selfs bewering was dat die saak deur die trustees oorweeg is of dat hul diskresie op 'n behoorlike wyse uitgeoefen is nie, moes die aansoek ook op grond hiervan misluk.

Indien daar wel oorweging deur die trustees plaasgevind het, het dit ook geskied sonder nakoming van die reël van *audi alteram partem*.

Hiervolgens moet die persoon teen wie opgetree word, 'n geleentheid gebied word om die saak teen hom aan te hoor en om sy kant van die saak te stel.

Die regspersoon is gelas om die koste van die aansoek te betaal, met inbegrip van die eienaar se koste.