

Wie is verantwoordelik vir daai waterlek?

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL FORUM

Verlede week het ons onder meer die vraag oorweeg of eienaars uiteindelik in die skoene van die ontwikkelaar moet stap indien al die beloofde geriewe en dienste nie deur die ontwikkelaar aangebring is nie.

Vandag kyk ons watter verantwoordelikhede die regspersoon het wanneer 'n eienaar nie sy wetlike pligte nakom nie.

Trustees beskik oor wye magte wat onder meer die bevoegdheid insluit om die instandhoudingswerk te doen wat 'n eienaar versuim het om uit te voer.

Artikel 44(1)(c) vereis van 'n eienaar om sy deel in stand te hou.

Bestuursreël 70(a) bemagtig egter die trustees om ná 30 dae nadat 'n skriftelike kennisgewing uitgereik is, die nodige herstelwerk te laat doen indien die eienaar nie aan hulle kennisgewing gehoor gee nie.

Die koste moet dan van die eienaar verhaal word.

Die vraag wat na vore kom, is of daar enige plig op die trustees berus om op hierdie wyse in te gryp.

Kyk byvoorbeeld na 'n geval waar 'n waterlek in 'n eienaar se eiendom op die boonste verdieping ontstaan en die skade wat dit in die eiendom onder hom veroorsaak.

Die boonste eienaar het versuim om sekere instandhoudingswerk binne sy deel te doen en dit het uiteindelik tot die lekkasie gelei.

Is die trustees nou verplig om hom 'n skriftelike waarskuwing te gee, en indien hy nie gehoor gee daaraan nie, is die trustees verplig om die werk te laat doen ingevolge die Bestuursreël 70(a)?

Kom ons kyk na nog 'n algemene voorbeeld: Eienaar A doen bouwerk aan sy deel en brei die grense daarvan uit.

Eienaar A laat egter na om

die voorskrifte van artikel 24 na te kom, naamlik om goedkeuring vir die projek te kry by wyse van 'n spesiale ledebesluit. Hy versuim ook om die nodige registrasiehandelinge te laat doen.

Eienaar A verkoop nou aan Eienaar B. Laasgenoemde is egter onbewus van die onreëlmatige uitbreiding.

Nadat die registrasie plaasgevind het, kom 'n nuwe trustee-raad in plek wat sy huiswerk meer deeglik doen en stel Eienaar B in kennis dat die vereistes vir die uitbreiding van sy deel nie nagekom is nie.

Die trustee-raad vereis nou dat Eienaar B dit moet doen.

Die nuwe eienaar is natuurlik baie onge-

lukkig hieroor, en raadpleeg 'n prokureur om vas te stel wat sy regte en verpligtinge is.

Sy prokureur adviseer hom dat die regspersoon aanspreeklik is omdat die trustees nagelaat het om Eienaar A te dwing om sy regspligte na te kom.

Is dit korrek? Is dit die trus-

tees se plig om eienaars wat oortree vas te vat en hulle te dwing om aan die voorskrifte van die wet en die reëls te voldoen?

Dit moet natuurlik ook ondersoek word of Eienaar B vir Eienaar A aanspreeklik mag hou omdat die gebrek nie aan Eienaar B as die koper geopenbaar is nie.

Eienaar B sal waarskynlik slaag met 'n eis teen Eienaar A vir die koste van die regstelling. Dit sal egter nog nie die regspersoon van alle verantwoordelikhede vryspreek nie.

Bestuursreël 28(3) bepaal dat die trustees "alles moet doen wat redelikerwys nodig is vir die toepassing van die geldende reëls".

Wat behels dit egter? Eerstens moet jy aanvaar dat 'n hof waarskynlik sal bevind dat "geldende reëls" ook wetsvoorskrifte insluit.

Dit beteken dat trustees nie bloot Gods water oor Gods akker kan laat loop nie en dat hulle redelike stappe moet doen om op die hoogte te bly oor wat in hul skema plaasvind.

Hulle moet dan ook redelike stappe doen om toe te sien dat die voorskrifte van die wet en die reëls nagekom word.

In die geval van Eienaar A se

ongemagtigde uitbreiding kan hulle nie bloot agter onkunde skuil nie, behalwe as hulle kan bewys dat die bouwerk só versteek was dat hulle nie met redelike toesig daarvan bewus kon wees nie.

Indien die trustees se verweer in hierdie verband onsuksesvol is, is dit moontlik dat die regspersoon verantwoordelik sal wees vir Eienaar B se koste om die uitbreiding te wettig.

Die moeilikheid kan nog verder gaan en die trustees kan moontlik persoonlik aanspreeklik gehou word indien hulle bewus was van die onwettige bouwerk en niks daaromtrent gedoen het nie.

Dit kan neerkom op growwe nalatigheid wat ingevolge artikel 40(3)(a) die trustees persoonlik aanspreeklik maak vir die geldelike verlies wat die regspersoon gely het.

Die probleem met die waterlek bly egter tussen die twee eienaars.

Die trustees behoort wel ten minste toe te sien dat die boonste eienaar gewaarsku word om die nodige herstelwerk in sy deel te laat verrig en kan die trustees die onderste eienaar dan adviseer om sy aksie regstreeks met die boonste eienaar op te neem.