



DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

Wie moet na balkonne omsien?

Lesers sal met my saamstem dat lekkasies by balkonne een van die mees algemene probleme by veelverdiepinggeboue is. Ek het al dikwels daaroor kommentaar gelewer in hierdie rubriek, maar doen dit vandag weer vanweë talle navrae deur lesers.

Ten spyte van wat soms vermoed word weens die wydverspreide voorkoms van waterlekkage, is die bou van 'n "waterdigte" balkon inderdaad moontlik! Die rede waarom soveel probleme met waterbedigting ondervind word, is eenvoudig swak boustandaarde. Na my beraming jaag dié enkele nalating deeltiteleienaars jaarliks miljoene uit die sak.

In Australië, byvoorbeeld, kom ontwikkelaars nie weg met swak bouwerk nie, soos vele hofsake daar getuig.

Ons kan vandag weer kyk hoe die probleem van lekkende balkonne deur deeltiteleienaars bygelê moet word. 'n Vars blik op dié uitdaging is nie ongeleë nie, aangesien 'n onhoudbare posisie aan ons opgedwing word deur die "berugte" hofbeslissing in die Solidatus-saak in 1997, wat nog nie deur 'n latere beslissing

of wetswysiging verlig is nie.

Wat is Solidatus?

Die Solidatus-deeltitelskema het ten tyde van die hofsake bestaan uit 'n woonstelblok met 60 eenhede met ses patio's (dekke) en agt balkonne. Die balkonne en veral die dekke het spoedig as gevolg van swak ontwerp en/of boustandaarde begin lek.

Die ontwikkelaar is kort ná die totstandkoming van die skema bankrot verklaar. Gevolglik kon die ontwikkelaar nie vir die gebreke aanspreeklik gehou word nie.

Ingenieursverslae is verkry wat getoon het dat die lekkasies deur ontwerp- en konstruksiegebreke veroorsaak is. Daar was aanbevelings vir die regstelling daarvan. Die lede van die regpersoon het vergader en besluit om 'n spesiale heffing te vorder van die eienaars met balkonne en patio's. (Sodanige besluit is ongeldig tensy die reëls gewysig word – iets wat nie in die saak ter sprake gekom het nie.)

Die betrokke eienaars het geweier om die heffing te betaal omdat hulle van mening was dat die koste van die herstelwerk van alle eienaars gevorder moes word volgens hul deelnemingskwotas. Die trustees het besluit om die hooggeregshof te nader vir 'n verklarende bevel.

Die aansoek is deur die eienaars met balkonne en patio's

teengestaan. Hul redenasie was dat die betrokke werk nie as "instandhouding" beskou kon word nie, aangesien dit deur bou-defekte geroodsak is. Die onderliggende gedagte van die beswaarmakers was dat individuele eienaars nie verantwoordelik

moet wees vir herstel van foute in die gebou wat voortspruit uit swak bouwerk nie.

Hul redenasie was egter gesentreer in die gedagte dat "instandhouding" nie kan beteken die regstel van gebreke in die konstruksie van die gebou nie, en dat sodanige gebreke vereis dat herstel moet geskied op die koste van alle eienaars.

Die Solidatus-beslissing bly 'n struikelblok vir ontwikkeling van ons deeltitelreg.

Wat sê jy nou eintlik?

Die betekenis van die woord "instandhouding" het die regter se denke en sy uitspraak oorheers. Ná 'n grondige ontleding van die betekenis van "instandhouding" met verwysing na gerapporteerde sake en geskifte wat tot 1584 teruggaan, het die hof tot die slotsom gekom dat "instandhouding" ook "vervanging" insluit, selfs al sluit die vervanging 'n sekere mate van "verbetering" in.

Dit op sigself is 'n korrekte en nuttige bevinding, maar spreek nie werklik tot die eintlike probleem nie.

Omdat regte tot uitsluitlike gebruik volgens die hof se siening so besonder na verwant aan eienaarskap is, het die hof bevind dat die koste van herstel gedra moet word nie deur die regpersoon (alle eienaars) nie, maar deur die betrokke eienaars wat die voordeel van die uitsluitlike gebruiksgebiede geniet.

Troebel water

Op die oog af skyn dit 'n redelike benadering te wees. Maar die eintlike vraag is uit die oog verloor. Dit moes myns insiens eerder wees:

Moet individuele eienaars met uitsluitlike gebruiksgebiede aanspreeklik gehou word vir die herstelkoste van konstruksiegebreke wat die integriteit van die gebou, en dus ook ander eienaars, raak?

Op hierdie wyse gestel blyk dit dat die antwoord negatief behoort te wees – dit blyk onredelik te wees om 'n eienaar met 'n uitsluitlike gebruiksgebied verantwoordelik te hou vir die herstel van verborge konstruksiegebreke in 'n gedeelte van die struktuur van die gebou wat ook ander eienaars dien, byvoorbeeld waar een se balkon 'n ander se dak is.

Die vraag kan verskillende antwoorde ontlok indien omliggende omstandighede verskil, maar myns insiens behoort elke geval op eie meriete beoordeel te word.

Die Solidatus-beslissing bly 'n struikelblok vir gesonde ontwikkeling van ons deeltitelreg. Ongelukkig geld die bevinding steeds.

Daar moet egter in gedagte gehou word dat die Kaapse hooggeregshof nie aan die beslissing gebonde is nie en ons steeds wag op 'n uitspraak deur laasgenoemde hof, of die appèlhof.