

Sonde oor 'n vervalle tennisbaan

**TERTIUS
MAREE**

tertius
@section.co.za



**DEELTITEL
FORUM**

'N Trustee skryf vir my oor 'n lastige probleem wat hy in sy deeltitel-skema ondervind.

Hierdie skema was oorspronklik opgerig met sekere luukse geriewe – insluitend 'n tennisbaan.

Die tennisbaan word nou egter met die verloop van jare nie meer gebruik nie.

Geen moeite is gevolglik met die instandhouding daarvan gedoen nie en die tennisbaan het vervalle geword.

Nuwe eienaars

Onlangs het nuwe eienaars hul intrek geneem – mense wat die tennisbaan graag wil gebruik. Hulle eis nou dat die trustees die nodige herstelwerk aan die tennisbaan moet laat doen.

Die nuwe eienaars se redenasie is dat die tennisbaan 'n groot oorweging was in hul besluit om 'n eiendom in die skema te koop.

Groot uitgawes

Om die tennisbaan behoorlik te laat herstel en deurlopend in stand te hou, sal aansienlike uitgawes aangegaan moet word en dus verhoogde heffings meebring.

Die inwoners wat nie tennis speel nie, is natuurlik nie gelukkig hiermee nie, en wys daarop dat 'n besluit vroeër op 'n algemene vergadering geneem is om die tennisbaan nie verder in stand te hou nie.

Is dit wettig?

Die trustees vra nou of die ledebesluit wettig en bindend was, en hoe hulle die nuwe eienaars se versoek moet hanteer.

Artikel 37(1)(j) van die Deeltitelwet dra die plig aan die regspersoon op om die gemeenskaplike eiendom in 'n "goeie en bruikbare toestand in stand te hou".

Artikel 38(d) verleen ook aan die regspersoon die bevoegdheid om "waar uitvoerbaar geskikte grasperke, tuine en ontspanningsgeriewe op die gemeenskaplike eiendom aan te lê en in stand te hou".

Uitvoerbaarheid

Hiervolgens blyk dit dat die voorwaarde vir die aanleg sowel as die instandhouding van geriewe soos die tennisbaan, die "uitvoerbaarheid" daarvan is.

Uitvoerbaarheid moet sekerlik verband hou met die koste daar-

van en die uitwerking op heffings – gemeet teen die behoefte aan die geriewe.

Hiervolgens kan dit moontlik aanvaar word dat die instandhouding van die tennisbaan nie meer "uitvoerbaar" is nie.

Myns insiens sal die laasge-

noemde redenasie moontlik nie genoegsaam wees om instandhouding eenvoudig te staak waar die behoefte aan die geriewe skerp afgeneem het nie.

Wat die interpretasie van Artikel 38(d) betref, is dit belangrik dat dit (waar toepaslik) met die bepaling van Bestuursreël 33 gelees word.

Luukse verbeterings

"Ontspanningsgeriewe" kan byvoorbeeld verstaan word om iets soos 'n swembad in te sluit. Dit sal neerkom op 'n luukse of "nie-luukse" verbetering waar-

voor daar aan die vereistes van Bestuursreël 33 voldoen moet word.

In die lig van die vereistes van Bestuursreël 33 moet aanvaar word dat: Terwyl die eienaars se opdrag aan die trustees om die tennisbaan nie in stand te hou nie, moontlik in orde was voor die toetreding van die nuwe eienaars wat wil tennis speel, dit ná daardie punt en die verloop van sake nie meer voldoende gronde was om hul aanvanklike besluit te regverdig nie.

Bestuursreël 33

Ek dink dat in die meeste gevalle 'n swembad en tennisbaan as 'n luukse verbetering beskou moet word, waarvoor 'n eenparige besluit 'n vereiste moet wees.

Maar ons het natuurlik hier te doen met 'n luukse verbetering – 'n tennisbaan – wat reeds bestaan én die behoefte is om dit onklaar te maak en nie om dit op te rig nie.

Bestuursreël 33(1) maak ook hiervoor voorsiening: "Die trustees mag, indien die eienaars by eenparige besluit so besluit, verbeterings van 'n luukse aard op die gemeenskaplike eiendom aanbring of verwyder."

Die tennisbaan kan dus "verwyder" word deur die trustees, indien daartoe gemagtig by wyse van 'n eenparige besluit.

Wat die aksie van "verwydering" betref, sou dit wenslik wees om soveel as moontlik van die geriewe onbruikbaar te maak. Daar kan natuurlik by wyse van dieselfde eenparige besluit óók besluit word om ander geriewe soos 'n kantoor op die plek van die tennisbaan op te rig. Die probleem wat die trustees in dié geval het, is dat dit onwaarskynlik sal wees dat 'n eenparige besluit verkry sal word, gegewe die stemme van die paar tennisspelers. Ook hiervoor bestaan 'n uitweg – maar dit is nie maklik nie.

Artikel 1

Dit bepaal dat waar 'n eenparige besluit nie verkry kan word nie, 'n hofaansoek gebring kan word om die besluit te bekragtig. Ek is van mening dat in gevalle soos die bogenoemde daar voldoende gronde bestaan om sodanige bevel uit te reik.

Ek sou my kliënte egter aanbeveel om te wag totdat die nuwe wetgewing in werking tree (hopelik binne 'n maand of twee), want dan word die bevoegdheid om 'n eenparige besluit te bekragtig verskuif na die jurisdiksie van die hoofombud. Dit sal waarskynlik ook goedkoper en makliker wees.

● **Bel Rosie by 021 886 9521 vir 'n gratis eksemplaar van Tertius Maree se Handboek vir Vergaderings.**