

Taal en die wet is ewe belangrik...



Artikel 3(1)(r) van die Bestuurswet vir deeltitelskemas is een van die swakste stukkie wetgewing wat ek al teëgekrom het wat deeltitelbestuur betref.

Die wetgewing bepaal dat die pligte van die regspersoon die volgende insluit:

“... to maintain and repair including renewal where reasonably necessary, pipes, wires, cables and ducts existing on the land and capable of being used in connection with the enjoyment of more than one section or of the common property or in favour of one section over the common property.”

Hierdie bepaling kan in drie dele opgedeel word:

Die eerste gedeelte bepaal dat waar 'n waterpyp wat op die gemeenskaplike eiendom geleë is en meer as een deel bedien, die regspersoon vir die instandhouding van die waterpyp verant-

woordelik is.

Die samestelling daarvan is onnodig lomp, maar die betekenis is redelik duidelik.

Die regspersoon is verantwoordelik vir die instandhouding van waterpype op gemeenskaplike eiendom wat meer as een deel bedien.

Die logiese gevolgtrekking is dan dat daar waar die pyp slegs 'n enkele deel bedien die eienaar, en nie die regspersoon vir die instandhouding verantwoordelik is.

Die tweede gedeelte van dié stuk wetgewing bepaal weer dat die regspersoon ook vir waterpype “of the common property” verantwoordelik is.

Dit is swak verwoord, maar dit is nogtans redelik duidelik dat waar die betrokke pype slegs die gemeenskaplike eiendom bedien, die regspersoon dit in stand moet hou.

Dan volg die derde gedeelte van die wetgewing wat ek probeer vertaal het as: “Pype ten gunste van een deel oor die gemeenskaplike eiendom.”

Dit is werklik uiters swak verwoord. Wat beteken dit?

Indien dit probeer sê dat die regspersoon vir die pype verantwoordelik is wat slegs een deel

bedien, kom dit op 'n absolute weerspreking van die eerste gedeelte van die wetgewing neer.

Daarvolgens is die regspersoon mos slegs vir pype verantwoordelik wat meer as een deel bedien.

Dié bepaling kan in geheel anders en baie meer eenvoudig bewoord word.

Al wat jy eenvoudig hoef te sê is dat die regspersoon vir alle pype op die gemeenskaplike eiendom verantwoordelik is, sowel as vir pype wat deur dele loop en ander dele bedien.

Ek vermoed die wetsopsteller het 'n gebarste waterpyp gehad en daarom té min water by sy drankie gehad toe hy hierdie bepaling opgestel het...

Nou is die ombuddiens weer in die kollig.

Die ombud het onlangs 'n uitspraak gemaak ná aanleiding van 'n probleem met gebarste

waterpype.

Die eis was maar vir 'n klein bedrag, maar die saak raak 'n beginsel aan wat vir almal van belang is.

'n Waterpyp op die gemeenskaplike eiendom van 'n skema wat slegs 'n enkele deel bedien, het gebarst.

Die herstelkoste was deur die regspersoon se versekeringspolis gedek, maar daar was 'n bybetaling wat die eienaar of die regspersoon moes betaal.

Die eienaar het aangevoer dat die regspersoon die bybetaling moet betaal omdat die barsplek op die gemeenskaplike eiendom was.

Die trustees se houding was egter weer dat die eienaar dit moet betaal omdat die waterpyp slegs die eienaar se deel bedien het.

Die geskil is toe na die ombud vir beregting verwys.

Daar was twee punte waaroor die ombud 'n beslissing moes maak, naamlik:

Wie moet die bybetaling betaal? En om dit te beantwoord moes die ombud gaan bepaal wie vir die herstelwerk verantwoordelik is.

Bestuursreël 23(2)(b) bepaal dat enige bybetaling vir 'n versekeringsreis deur die party betaal moet word wat vir die betrokke skade waarvoor daar geëis word, verantwoordelik is.

Die beregter se uitspraak behels ses blaaie, meesal met irrelevantes aanhalings uit die Ombudwet en die menings van seker kommentators.

Op geen stadium word daar enige melding van Artikel 3(1)(r) gemaak wat ek hier bo bespreek het nie, en só ook nie van bestuursreël 23(2)(b) nie.

Die uitspraak van die beregter sê eenvoudig:

“I am satisfied that in this instance it is the responsibility of the body corporate to pay the excess amount.”

Hierdie uitspraak is moontlik korrek – of nie.

Die vraag wat ek wil vra is hoe kan 'n beregter, wat inderdaad 'n advokaat is, 'n uitspraak oor regspunte lewer sonder om eers te kyk na wat die wet en die reëls spesifiek daarvoor sê.

Was die beregter nie bewus van hierdie bepalings nie?

Of het hy dit juis vermy weens die feit dat dit só uiters swak bewoord is?

Wat die geval ook al mag wees, die beregter het nie sy pligte nagekom nie. Dit verskaf ons hoe-genaamd geen leiding wat die korrekte interpretasie van Artikel 3(1)(r) betref nie.

■ **Vir meer inligting of om vir Maree se opleidingskursus vir trustees in te skryf, stuur e-pos na louise@section.co.za.**