



# Dit hoef nie kookpunt te bereik

'N Trusteeraad soek dringend advies oor 'n probleem. 'n Eienaar op die boonste vlak van 'n woonstelblok wil 'n 200 liter-warmwatertoestel op die dak van die gebou plaas ter vervanging van twee kleiner toestelle wat tans binne sy woonstel geleë is, maar nie bevredigend werk nie.

Die dak van die gebou is gemeenskaplike eiendom waar wasgoedlyne vir gebruik deur alle bewoners opgerig is. Die nuwe warmwatersilinder is te groot om binne die woonstel te installeer.

Die trustees meen dat die dak gemeenskaplike eiendom is. En, deur toestemming te verleen, sou die betrokke eienaar 'n uitsluitlike gebruiksgebied verwerf sonder dat die eienaars deur 'n spesiale besluit daartoe toegestem het.

## Hoe nou?

Dit is so dat geen eienaar die reg het om óf enige veranderinge aan gemeenskaplike eiendom aan te bring óf verbeteringe, strukture of ander items of aanhegtings daarop te plaas nie. Inderdaad plaas die wet of reëls geen regstreekse verbod daarop

nie, maar dit word geïmpliseer deur die aard en strekking van die wet en die reëls.

Die enigste uitsondering op hierdie verbod hou verband met spesifieke items genoem in Gedragsreël 4, synde diefwering en soortgelyke kleiner items. Reël 4 maak egter geen voorsiening vir warmwatertoestelle nie.

Die plasing van 'n warmwatertoestel op die dak kom egter nie neer op die toekening van 'n uitsluitlike gebruiksgebied nie. Inderdaad is sodanige installasies in woonstelgeboue in die meeste gevalle nie binne die grense van die woonstelle self geplaas nie, maar wel bokant die plafonne, en dus op gemeenskaplike eiendom. Nogtans word dit nie as uitsluitlike gebruiksgebiede beskou nie.

## Trustees, ken jul plek!

Ek moet die trustees aanraai om die versoek redelikerwys op meriete te beoordeel. Ook moet in gedagte gehou word dat trustees inderdaad geen bevoegdheid het om toestemming te verleen tot

hierdie versoek nie. Ek sou dus aanraai dat die raad van trustees op die volgende wyse te werk gaan:

Eerstens moet objektief beoordeel word of die betrokke eienaar werklik 'n redelike behoefte het om sy warmwatertoestel op die dak te plaas.

Indien wel, moet vasgestel word of die plasing daarvan tot enige noemenswaardige nadeel vir enige ander eienaar of die regs persoon sal lei. Indien dit nie die geval is nie, kan die trustees aan die eienaar voorstel dat hulle sal poog om die nodige toestemming te verkry.

Om dit te doen, sal dit nodig wees om 'n reëlverandering te weeg te bring. Aangesien Gedragsreël 4 reeds handel met klein veranderinge aan gemeenskaplike eiendom, is dit die geskikte plek vir die huidige doel. Hiervoor sal 'n spesiale besluit nodig wees. My voorstel is dat die reël gewysig word – nie om die spesifieke installasie te magtig nie, maar om trustees die bevoegdheid te gee om toestem-

ming te verleen vir veranderinge van dié aard, onderhewig aan geskikte voorwaardes.

Indien 'n 75%-meerderheid vir die reël wysiging nie verkry word nie, is dit die einde van die saak. Indien dit wel verkry word, moet die gewysigde reël geliasseer word en die trustees daarna skriftelik toestemming aan die eienaar verleen voordat die warmwatertoestel op die dak geplaas mag word. Die trustees kan hul toestemming koppel aan sodanige voorwaardes as wat hulle nodig ag.

## Instandhouding

Dit sou egter nie nodig wees om die voorwaarde op te lê dat die betrokke eienaar verantwoordelikheid moet neem vir die instandhouding van die toestel nie. Bestuursreël 68 (1) (vii) bepaal in hierdie verband reeds dat 'n eienaar "die warmwatertoestel wat sy deel bedien" in stand moet hou, ongeag die feit dat die toestel moontlik op gemeenskaplike eiendom geleë is.

Die trustees kan in hul voorstel aan die eienaar moontlik ook stipuleer dat die eienaar alle koste moet dra ten opsigte van die reël wysiging.

Omdat die wysiging met sorg bewoerd moet word, sal dit wenslik wees om die insette van 'n kundige te verkry.

Die deeltitel-wetgewing skiet ongelukkig tekort wat betref behoeftes wat soms ontstaan dat eienaars klein veranderinge aan gemeenskaplike eiendom aanbring. Dit het dikwels die gevolg dat ongemagtigde strukture opgerig word. Trustees moet hierdie neiging vooruitloop. Waar nodig, moet hulle eienaars help om hul redelike doelwitte te bereik. Hulle moet egter in gedagte hou dat hulle nie self die mag het om toestemming te verleen nie en dat 'n gepaste reël wysiging nodig kan wees. Ook moet onthou word dat sulke veranderinge gewoonlik nuwe gemeenskaplike eiendom skep waarvoor die regs persoon verantwoordelik word.

Die enigste uitsondering is juis warmwatertoestelle omdat die bestuursreëls reeds bepaal dat die eienaar daarvoor verantwoordelik is. Ander items as warmwatertoestelle sal dus vereis dat die betrokke reëls ook voorsiening maak dat die verantwoordelikheid vir instandhouding op die eienaar rus.

**Hiervoor sal 'n spesiale besluit nodig wees.**