



DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

Hou jou hande van die bord af!

Ek het reeds heelwat kommentaar en navrae ontvang omtrent die vrae wat ek in laasweek se rubriek behandel het.

Hier is dan nog een vraag uit die onlangse kursus-eksamen.

Hoe raak die leerstuk van spolië die trustees se optrede waar 'n eienaar sonder toestemming 'n advertensie op die buitemuur van 'n gebou binne die skema aangebring het?

Vreemd soos die woord mag klink, is "spolië" iets wat reeds voorheen, inderdaad al meer as een keer, in DeeltitelForum bespreek is, en ook al 'n draai in die hooggeregshof gemaak het.

Die aanbring van 'n bord, kennisgewing of advertensie word deur Gedragsreël 6 gereguleer en hiervolgens word die trustees se skriftelike toestemming benodig voordat enige eienaar of bewoner van 'n residentiële deel 'n bord, kennisgewing of advertensie op enige gedeelte van die gemeenskaplike eiendom mag aanbring.

Maar wat moet die trustees

doen indien die voorwerp wel sonder sodanige magtiging aangebring word?

'n Natuurlike respons sou wees dat die trustees dit eenvoudig verwyder of laat verwyder, maar dit is 'n heeltemal verkeerde reaksie aangesien ons gemene reg bepaal dat geeneen die reg in eie hande mag neem nie – iets wat al meermale deur ons howe bekragtig is en, soos vermeld, al by deeltitelbestuur ter sprake gekom het.

Dit beteken dat die trustees, indien die eienaar na skriftelike aanmaning steeds sou weier of versuim om die gewraakte advertensie te verwyder, by die hof moet aansoek doen om 'n bevel wat die eienaar gelas om dit te verwyder en, by sy versuim, om die balju te bemagtig om dit te verwyder.

Die koste van al hierdie stappe, indien die hof die bevel toestaan, sal dan ook van die oortreder verhaalbaar wees.

Maar wat sal gebeur indien die

trustees hulle nie aan die voorskryfte van die gemene reg steur nie en die advertensie bloot self verwyder of laat verwyder?

Dan het hulle gepleeg wat as "spolië" bekend staan, naamlik dat hulle die reg in eie hande geneem het.

Die aanvanklike oortreder, synde die eienaar wat die advertensie aangebring het, sal dan 'n regs-middel tot sý beskikking hê wat bekend staan as 'n "mandament van spolie" waardeur hy 'n hofbevel kan verkry wat die trustees gelas om die advertensie terug te plaas.

Die regs persoon sal dan ook gelas word om die regskoste van die oortreder te betaal.

Die trustees mag dit nogal moeilik vind om hierdie toedrag van sake later aan die ander eienaars te verduidelik.

Vereniging nou vir Wes-Kaap

Lesers kan kennis neem dat STASWEST (Sectional Title Association of Somerset West) am-

bisieuse planne in die mou voer. Dit beoog om die grense van dienslewering uit te brei, nie alleen geografies nie, maar ook wat die aard van lidmaatskap betref.

Aanvanklik is beoog om slegs as 'n vereniging vir deeltitelskemas geleë in Somerset-Wes te dien.

Onlangs het die bestuur besluit om die geografiese gebied uit te brei na die geheel van die Wes-Kaap.

Hierbenewens is besluit om dienslewering en lidmaatskap uit te brei om aktiwiteite ook te rig op ander "gemeenskap-skemas" insluitend huiseienaarsverenigings.

Hierdie verandering hou natuurlik verband met die nuwe Ombud-wetgewing wat alle "gemeenskap-skemas" insluit.

Daar word tans ook besluit omtrent 'n gepaste nuwe naam vir die vereniging en lesers is welkom om voorstelle te stuur.

Werk sessies

Terselfdertyd word beoog om die aantal jaarlikse werksessies te vermeerder na drie of vier, om 'n groter aantal en verskeidenheid aanbieders te nooi en

om dit uiteindelik op meer plekke as net in Somerset-Wes aan te bied.

Die eerste werksessie sal op 1 Augustus 2015 gehou word. Ek sal meer besonderhede hieromtrent bekend maak in hieropvolgende rubrieke.

Doelwit

Een van die belangrike mikpunte van die nuwe vereniging is om inspraak, en moontlik selfs lidmaatskap, te verwerf by die nuwe Regulasieraad wat so 'n belangrike rol sal speel betreffende die ontwikkeling en toepassing van ons deeltitelreg.

Dit is dus besonder belangrik dat soveel moontlik nuwe lede gewerf word en ek moedig lesers aan om navrae omtrent lidmaatskap te rig aan Carolyn Basson by carolyn.basson@vodamail.co.za.

● Heelwat lesers wou meer weet omtrent die kursus waarmee die vrae verband hou.

Die betrokke deeltitel-kursus word nou in Afrikaans sowel as Engels aangebied en navrae moet so spoedig as moontlik gerig word aan louise@section.co.za aangesien die kursus binnekort sal af-skop.