

Vonnisbespreking: Die magtiging wat vereis word vir strukturele verandering aan 'n deel en die aangrensende gemeenskaplike eiendom in 'n deeltitelskema

Paganelli en Paganelli v Bleisheim en Body Corporate of San Kellind 3087/2014) [2015] ZAKZDHC 19 (10 March 2015)

C.G. van der Merwe

C.G. van der Merwe, navorsingsgenoot, Departement Privaatreg, Universiteit Stellenbosch
emeritus professor Privaatreg, Universiteit van Aberdeen

Abstract

The authorization required for a structural alteration of part of a section and the adjoining part of the common property in a sectional title scheme

In this case a farmhouse was subdivided into two sectional title units in a sectional title scheme that consisted of these two units and an additional six-storey building comprising a further 10 sectional title units. The applicants, the owners of the unit on the ground floor of the farmhouse, wanted to replace the two kitchen windows of the unit with larger windows in order to improve the flow of natural light into the kitchen. When the owner of the unit on the first floor above them objected to this project, the applicants approached the court in order to determine what kind of authority was needed to allow them to proceed with their plans. The court decided that two kinds of authorisation would be sufficient for them to proceed. In the first place the court found that the applicants would be allowed in terms of prescribed conduct rule 4 to effect not only minor alterations to the common property but also significant alterations to the outer part of the boundary wall associated with the unit as intended in this case. In the second place the court held that the intended alterations could also proceed in terms of management rule 33, which deals with luxurious and non-luxurious improvements to the common property for which the cooperation of the body corporate is needed in the form of a unanimous or a special resolution.

The problem with this judgment is that management rule 33 deals only with improvements to the common property and does not regulate alterations to the common property. With regard to alterations of a sectional title unit, the sectional owner is not allowed to effect alterations within his or her section that impair the stability or the implied servitudes of the subjacent support of the building and of lateral support of the outside walls of the section. Furthermore, the owner is not permitted to effect alterations to his or her section that might impair the harmonious outside appearance of the building. Although the proposed replacement of the windows would not affect the harmonious appearance of the building there was a chance

that the structural alterations to the outside wall, if not properly conducted, could jeopardise the stability of the building. Therefore it is submitted that the court erred in deciding that the proposed alterations could be authorised by the written consent of the trustees. This significant alteration could, as in the case of the extension of a section in terms of section 24 of the act, be effected only with the cooperation of the body corporate because it was similar to a non-luxurious improvement. Non-luxurious improvements could be carried out only if authorised by a special resolution adopted at a general meeting. Likewise, the alteration of the portion of the wall and window inside the section was impermissible without the approval of the body corporate.

Keywords: alteration of section; boundary; common property; luxurious improvements; non-luxurious improvements; section; special resolution; trustees' consent; unanimous resolution

Trefwoorde: deel; eenparige besluit; gemeenskaplike eiendom; grens; regs persoon; spesiale besluit; toestemming van trustees; verandering van woonstel

1. Inleiding

In hierdie saak moes die hof uitspraak gee oor 'n regspunt wat nie voldoende deur die Wet op Deeltitels 95 van 1986 behandel word nie. Die applikante wou twee kombuisvensters in hul woonstel op die grondvloer van 'n deeltitelkompleks vervang deur groter vensters met die doel om die invloed van natuurlike lig in die kombuis te verbeter. Weens beswaar deur die eienaar van die woonstel op die eerste vloer bokant hulle nader die applikante die hof om te bepaal watter soort magtiging vereis word om die voorgestelde verandering aan te bring. Die nuttheid van die regsvraag in hierdie saak was dat die Wet op Deeltitels en die voorgeskrewe bestuurs- en gedragsreëls nie die veranderinge binne woonstelle en aan die gemeenskaplike mure wat die woonstel omring, behoorlik reguleer nie.

2. Feite

Die deeltitel-skema in die onderhawige saak het bestaan uit 'n plaashuis wat omskep is in twee deeltiteleenhede tesame met 'n nuutopgerigte sesverdiepinggebou wat in 10 deeltiteleenhede onderverdeel is. Die ontwikkelaar het die oorspronklike tweeverdiepingplaashuis verdeel in grondvloerwoonstel 11 en 'n eerste verdiepingwoonstel 12 bokant woonstel 11. Die nuwe sesverdiepinggebou is onderverdeel in woonstelle 1 tot 10.

Die applikante, die eienaars van woonstel 11, het beoog om twee klein kombuisvensters aan teenoorgestelde kante van die kombuis wat die volle lengte van een vlerk van die gebou uitmaak het, te vervang met twee groter vensters in die styl van die ander vensters in die woonstel ten einde die toevloei van natuurlike lig in die kombuis te verbeter. Vervanging van die twee kleiner vensters sou noodwendig veroorsaak dat die bestaande vensters tesame met 'n gedeelte van die muur rondom die vensters verwyder word en die groter vensters in die oop ruimte ingebou word (par. 4).

Die applikante het die trustees van die skema in kennis gestel van die beoogde verandering, maar getalm om die voorneme uit te voer weens aanhoudende besware deur die eerste respondent, die eienaar van woonstel 12. Die wese van die geskil het gegaan oor watter magtiging vereis word voordat die applikante kon voortgaan met die vervanging van die

kleiner vensters: Sou die skriftelike toestemming van die trustees voldoende magtiging daarvoor wees, of sou die projek goedkeuring deur die algemene vergadering van die regs persoon vereis?

Regter Olsen dui aan dat die antwoord op die vraag grootliks afhang van wie die eienaar is van die vensters en die omliggende muur wat gedeeltelik deel van die gemeenskaplike eiendom is. Hy meen dat die vraag in verband met venster 1 was of die gedeelte van die venster en die omringende muur wat aan die buitekant van die middel lyn van die venster en muur geleë was, algemene gemeenskaplike eiendom was of gemeenskaplike eiendom onderhewig aan die uitsluitlike gebruik van die applikante. Die vraag in verband met venster 2 was of die venster en omringende muur deel was van die woonstel of deel van die algemene gemeenskaplike eiendom. Die dispuut oor venster 2 was gegrond op die feit dat die muur waarin die venster ingebou moet word, die woonstel afgeskei het van die voorportaal van die woonstel. Dit was dus problematies of die grens van woonstel 11 op die middel lyn van die buitenste muur van die voorportaal of langs die middel lyn van die binneste muur van die kombuis geloop het (parr. 4–6).

Die dooie punt oor hierdie geskilpunte het die applikante genoop om die hof te nader om te besluit watter bepalings van die Wet op Deeltitels op die vervanging van die twee vensters van toepassing was; of the trustees of die regs persoon die nodige magtiging kon verleen en watter regs beginsels die uitvoering van die voorgenome verandering beheers het. Dit was duidelik dat indien die magtiging die vorm van 'n eenparige besluit van die regs persoon sou aanneem, die applikante die saak sou verloor omdat die respondent hul voorneme sou veto.

3. Toepaslike wetsartikels

3.1 Fisiese verdeling van grond en geboue in deeltitelskema

Die Wet op Deeltitels maak voorsiening vir die fisiese verdeling van die grond en die geboue in 'n deeltitelskema in dele, gemeenskaplike eiendom en uitsluitlike gebruiksgebiede. 'n "Deel" word omskryf as 'n deel wat as sodanig op die deelplan getoon word (art. 1) Hierdie komponente moet duidelik aangedui word op die konsepdeelplan en verskyn later op die geregistreerde deelplan. 'n Deel is die kubieke ruimte wat omgrens word deur 'n vloer, mure en 'n plafon. Die konsepdeelplan moet die grense van elke deel in die gebou omskryf en elke deel deur 'n nommer onderskei (art. 5(3)(d)). Die grense van 'n deel word omskryf met verwysing na die vloere, mure en plafonne van elke deel (art. 5(5)(a)) en die grens tussen een deel en 'n ander deel of gemeenskaplike eiendom is die middel lyn van die skeidingsvloer, -muur of -plafon, na gelang van die geval (art. 5(4)). Enige venster, deur of ander struktuur wat 'n deel van 'n ander deel of van gemeenskaplike eiendom skei, word as deel van sodanige vloer, muur of plafon beskou (voorbehoud tot art. 5(5)(a)). Woonstel 11 strek dus tot die middel lyn van die buitenste muur en vensters van die deel.

"Gemeenskaplike eiendom" word vir ons doeleindes omskryf as die grond wat in die skema ingesluit is en die gedeeltes van die gebou wat nie by 'n deel ingesluit is nie (art. 1). Die buitenste gedeelte van die buitemuur en die vensters van deel 11 wat buitekant die middel lyn van die buitemuur en vensters geleë is, is dus deel van die gemeenskaplike eiendom.

"Uitsluitlike gebruiksgebied" word omskryf as 'n gedeelte of gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom vir die uitsluitlike gebruik deur die eienaar of eenaars van een of meer dele (art. 1). Daar word onderskei tussen geregistreerde uitsluitlike gebruiksgebiede

(art. 27(1)) en uitsluitlike gebruiksgebied wat in die reëls van die skema aangedui word (art. 27A). Daar is geen sprake van enige sodanige uitsluitlike gebruiksgebied in hierdie saak nie.

3.2 Bevoegdhede van deeleienaar ten opsigte van sy of haar deel

Sekere bepalings van die Wet op Deeltitels en die voorgeskrewe bestuurs- en gedragsreëls van aanhangsel 8 en 9 van die regulasies (vervat in GK R664 SK 1145 van 8 April 1988 soos verbeter en gewysig) het betrekking op die wyse waarop 'n deeleienaar sy deel mag gebruik of benut. Alhoewel 'n deeleienaar afsonderlike *eiendomsreg* ten opsigte van sy deel ingevolge die wet verkry (art. 2(b)), word hy of sy vanweë die geïntensiverde gemeenskap waarvan hy of sy deel is, nie toegelaat om sy of haar eiendom op eie houtjie te gebruik en benut nie. Daar word verskeie beperkings op sy of haar genots- en gebruiksbevoegdhede in belang van die deeleiendomsgemeenskap geplaas.

Die tersaaklike bepalings vir ons doeleindes is die volgende: Ingevolge artikel 28(1)(b) van die wet is daar teen elke deel 'n stilswyend inbegrepe serwituut vir die ondersteuning en sydelingse steun van die gemeenskaplike eiendom en van enige ander deel wat bedoelde steun kan benut. In die onderhawige geval word die eiendomsbevoegdhede van die eienaar van deel 11 dus beperk in die sin dat hy geen verandering binne sy deel mag aanbring wat die ondersteuning van die gebou of die sydelingse steun van die aanliggende gemeenskaplike eiendom aantas nie. Bestuursreël 68(1)(iii) bepaal weer dat 'n eienaar geen veranderinge mag aanbring wat waarskynlik die stabiliteit van die gebou sal benadeel nie. Bestuursreël 68(1)(iv) bepaal op sy beurt dat 'n eienaar nie iets aan sy deel of uitsluitlike gebruiksgebied mag doen wat waarskynlik die estetiese voorkoms van die gebou sal benadeel nie.

In die onderhawige geval sal dus nagegaan moet word of die voorgestelde veranderinge binne die deel waarskynlik die stabiliteit van die gebou sal skend of die estetiese voorkoms van die gebou sal benadeel. Hierdie twee bestuursreëls bevat verbiedende bepalings, anders as bestuursreël 68(v) wat, hoewel dit saaklikgeregtigdes en eienaars verbied om die beoogde gebruik van 'n uitsluitlike gebruiksgebied te verander, wel die geregtigde toelaat om dit met die skriftelike toestemming van al die eienaars te doen.

3.3 Bevoegdhede van deeleienaar ten opsigte van gemeenskaplike eiendom

Ander bepalings het weer betrekking op die gebruik van die gemeenskaplike eiendom deur deeleienaars. In beginsel moet 'n eienaar die gemeenskaplike eiendom op sodanige wyse gebruik of benut dat hy nie op onredelike wyse die gebruik en benutting daarvan deur ander eienaars of ander persone wat wettig op die perseel is, belemmer nie (art. 44(1)(d)). Vir ons doeleindes is die belangrikste tersaaklike bepalings bestuursreël 33 en gedragsreël 4, wat wel ook deur regter Olsen behandel word. Bestuursreël 33 bepaal kortliks dat verbeterings van 'n luukse aard op die gemeenskaplike eiendom aangebring mag word slegs indien die eienaars eenparig so besluit (aanhangsel 8 reël 33(1)). Indien die trustees nieluukse verbeteringe wil aanbring, moet hulle skriftelike kennis van sodanige voorneme aan al die eienaars gee. Die kennisgewing moet aandui dat die trustees sal voortgaan met sodanige verbeterings na verstryking van 30 dae nadat die kennisgewing gepos is, en besonderhede verstrek ten aansien van die koste van die verbeterings, die metode waarop dit gefinansier sal word, die effek daarvan op die heffings van deeleienaars, asook die behoefte aan en wenslikheid en resultaat van die verbeterings. Enige eienaar kan die trustees skriftelik versoek om 'n spesiale vergadering te belê om die voorneme te bespreek. Indien dit gebeur, kan die nieluukse verbeteringe by wyse van 'n spesiale besluit goedgekeur word (aanhangsel 8, reël 33(2)). Let daarop dat bestuursreël 33 slegs verbeteringe en nie ook veranderinge nie dek.

Die opskrif van gedragsreël 4 lui: “Skade of veranderinge aan die gemeenskaplike eiendom”. Gedragsreël 4(1) verbied die eienaar of bewoner van ’n deel om sonder die skriftelike toestemming van die trustees enige gedeelte van die gemeenskaplike eiendom te verf of merke daarop te maak, spykers of skroewe of iets soortgelyks daarin te slaan of dit andersins te beskadig of te verander. Nieteenstaande gedragsreël 4(1) bemagtig gedragsreël 4(2) ’n eienaar om enige sluittoestel, veiligheidshek, diefwering of ander veiligheidstoestel vir die beskerming van sy deel, of enige skerm of ander toestel om diere of insekte uit te hou, te installeer. Dit is onderhewig aan die voorwaarde dat die trustees eers skriftelik die aard, ontwerp en wyse van aanleg moet goedkeur. Hierdie gedragsreël, wat die enigste bepaling is wat betrekking op veranderinge het, word uitvoerig deur regter Olsen behandel.

4. Die uitspraak

4.1 Algemeen

Op die dag van die verhoor het die partye ooreengekom betreffende die bevel wat ten opsigte van venster 2 gemaak moet word. Dit het daarop neergekom dat die respondent in wese die standpunt van die applikante aanvaar het, naamlik dat die gedeelte van die venster en die omringende muur wat aan die buitekant van die middellyn van die venster en muur geleë was, gemeenskaplike eiendom onderhewig aan die uitsluitlike gebruik van die applikante was.

Wat venster 1 betref, het die partye saamgestem dat die gedeelte van die venster en die omringende muur wat verwyder moet word om die groter venster te akkommodeer wat buite die middellyn van die buitenste muur geleë was, deel was van die gemeenskaplike eiendom, maar nie onderhewig was aan ’n uitsluitlike gebruiksreg van die applikante nie. Daarteenoor was die gedeelte van die venster en muur aan die binnekant van die middellyn deel van woonstel 11. Die oorblywende geskil was dus wie die bevoegdheid gehad het om magtiging tot die vervanging van die vensters te verleen: die trustees of die regspersoon (parr. 8–9).

4.2 Gedragsreël 4

Die applikante voer aan dat die voorgestelde verandering deur gedragsreël 4 vervat in aanhangsel 9 van die regulasies ingevolge die Wet op Deeltitels gedek word. Onder die opskrif “Skade of veranderinge aan die gemeenskaplike eiendom” bepaal reël 4 die volgende:

4. (1) ’n Eienaar of bewoner van ’n deel mag nie sonder die skriftelike toestemming van die trustees enige gedeelte van die gemeenskaplike eiendom verf of merke daarop aanbring, spykers of skroewe of iets soortgelyks daarin slaan of dit andersins beskadig of verander nie.

(2) Nieteenstaande subreël (1) mag ’n eienaar of ’n persoon deur hom gemagtig –

(a) enige sluittoestel, veiligheidshek, diefwering of ander veiligheidstoestel vir die beskerming van sy deel; of

(b) enige skerm of ander toestel om diere of insekte uit te hou, installeer: Met dien verstande dat die trustees eers skriftelik die aard en ontwerp van die toestel asook die wyse waarop dit geïnstalleer word, goedgekeur het.

(Par.10; sien in die algemeen Van der Merwe en Sonnekus 2015:11-68–11-70; Pienaar 2010:243.)

Die applikante beweer dat die vervanging van venster 1 die verandering van slegs 'n klein gedeelte van die gemeenskaplike eiendom omvat, naamlik die gedeelte van die omringende muur en venster wat aan die buitekant van die middellyn geleë is en wat verwyder moet word om die groter venster te huisves. Hulle betoog dat aangesien dit die primêre bedoeling van reël 4 is om die optrede van deeleienaars ten opsigte van daardie gedeelte van die omringende muur wat inherent met die woonstel verbind word, te reguleer, sodanige verandering van die gemeenskaplike eiendom gemagtig kan word deur die skriftelike toestemming van die trustees op 'n vergadering van die trustees (par. 11). Hierteenoor betoog die respondente met 'n beroep op die *eiusdem generis*-reël en die toepassing daarvan soos beskryf deur hoofregter Innes in *Director of Education, Transvaal v McCagie* 1918 AD 616, 623, dat gedragsreël 4 die woonsteleienaar bemagtig om die gemeenskaplike eiendom met die skriftelike toestemming van die trustees slegs in 'n geringe en onbeduidende mate te verander soos uiteengesit in die reël, naamlik deur die muur te verf, spykers in die muur te slaan en merke op die muur te maak. Daarom val die vergroting van die kombuisvenster buite die trefwydte van reël 4 (parr. 11–2).

Regte Olsen weier om die frase “of dit andersins beskadig of verander nie” so uitermate eng uit te lê. Eerstens bevind hy dat die verf van die buitemuur van 'n woonstel veral met 'n ander kleur verf as die oorspronklike kleur, wel 'n ingrypende verandering aan die gemeenskaplike eiendom sou wees wat nogtans deur reël 4 gedek sou wees. Verder bevind die regter dat die aanvang van reël 4 “nieteenstaande subreël (1)” beteken dat as dit nie vir subreël 4(2) was nie, die items wat in subreël 4(2) opgenoem word, ook deur die verbod in subreël 4(1) getref sou word. Daarom val die voorbeeld van 'n staalveiligheidshek wat deur die eienaar buite sy deur opgerig word om sy woonstel te beskerm, ook binne die bestek van subreël 4(1). Die regter besluit dus dat die wetgewer nie bedoel het om die trefwydte van subreël 4(1) tot geringe en onbeduidende veranderinge te beperk nie (par. 13).

Regter Olsen bevind dan dat hierdie wye interpretasie slegs ten opsigte van die gemeenskaplike eiendom geld wat direk met die bepaalde woonstel verbind kan word (“common property associated with an owner’s section”), naamlik die omringende buitemuur van die woonstel, en nie na ander gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom uitgebrei kan word wat niks met die woonstel te doen het nie. Veranderinge aan ander gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom val onder bestuursreël 33, wat nie gemagtig kan word deur die skriftelike toestemming van die trustees nie, maar wat 'n eenparige of spesiale besluit van die algemene vergadering van die regspersoon vereis. Aangesien die tersaaklike verandering egter betrekking het op die gemeenskaplike eiendom wat direk met die woonstel van die applikant verbind word, bevind die regter dat die vervanging van venster 1 'n verandering is wat deur die skriftelike toestemming van die trustee gemagtig kan word (parr. 14–5).

4.3 Bestuursreël 33

Die regter behandel dan die betoog van die eerste respondente dat die vervanging van venster 1 ingevolge bestuursreël 33 gemagtig kan word. Bestuursreël 33(1) bepaal dat luukse verbeteringe aan die gemeenskaplike eiendom slegs deur 'n eenparige besluit van die regspersoon gemagtig kan word. Bestuursreël 33(2) bepaal dat die trustees 'n bepaalde

prosedure moet volg ten einde nieluukse verbeterings aan die gemeenskaplike eiendom te bewerkstellig. Die trustees moet skriftelike kennisgewing aan die eienaars gee van hul voorneme om nieluukse verbeterings aan te bring minstens 30 dae voor die trustees met die verbeterings kan voortgaan. Die kennisgewing moet inligting verskaf omtrent die koste verbonde aan die verbeterings, die manier van finansiering, insluitende die effek op die heffings van die eienaars, en die behoefte aan en die wenslikheid en resultaat van die verbeterings. Die trustees moet op skriftelike versoek van enige eenaar 'n spesiale algemene vergadering belê ten einde die voorstel te bespreek en daaroor te besin. Op die algemene vergadering kan die eienaars die voorstel, met of sonder wysigings, by wyse van 'n spesiale besluit goedkeur (par. 16).

Die eerste respondent betoog dat die veranderinge 'n luukse verbetering was op grond van die feit dat die verandering nie noodsaaklik was nie en dus 'n eenparige besluit van die regspersoon vereis. Omdat die voorgeskrewe bestuursreëls geen omskrywing van "luukse verbeterings" bevat nie, beroep die regter hom op die bekende gemeenregtelike klassifikasie van verbeterings soos uiteengesit deur hoofregter Innes in *United Building Society v Smooklers' Trustees and Golombick's Trustees* 1906 TS 623, 627:

The authorities classify the expenses which one man may conceivably bestow on the property of another under three heads: (1) *necessariae impensae*, that is, expenses which are necessary for the preservation of the property; (2) *utiles impensae*, that is, expenses which, although they are not necessary to preserve the property, nevertheless improve its market value; and (3) *voluptuariae impensae*, that is, expenses which neither preserve the property nor increase its market value, but merely gratify the caprice or fancy of a particular individual.

Op gesag van *Goudini Chrome (Pty) Limited v MCC Contracts (Pty) Ltd* 1993 1 SA 77 (A) 84–5 aanvaar die regter dat hoewel die omskrywing van "useful improvements" (gelykstaande aan nieluukse verbeterings) ingevolge bostaande uiteensetting gekritiseer kan word omdat "luukse verbetering" wat die waarde van die gemeenskaplike eiendom verhoog, geklassifiseer kan word as nuttige verbetering, die bostaande klassifikasie van verbetering aanvaarbaar is. Gevolglik omvat die term "nieluukse verbetering" sowel noodwendige as nuttige verbetering.

Die regter bevind dan dat die voorgestelde vervanging van die kombuisvensters dalk noodsaaklik was, sonder twyfel nuttig was en klaarblyklik nie luuks was nie. Die redes vir die bevinding dat die vervanging van die vensters nuttig was, was dat die groter vensters die invloed van natuurlike lig in die kombuis verbeter het en die waarde van die woonstel verhoog het, en dat die herontwerpte vensters om by die venster van die sitkamer aan te pas, die buite-aansig van die gebou verbeter het en dus die waarde van die gemeenskaplike eiendom verhoog het. Buitendien was die vergrote vensters, net soos die bestaande vensters, noodsaaklik vir die verskaffing van lig in die kombuis (parr. 17–9).

Die regter verwerp die betoog van die applikante dat bestuursreël 33(2) van toepassing is slegs op verbetering wat deur die trustees voorgestel word. Die regter bevind dat niks die trustees verhoed om op versoek van die applikante sodanige verandering voor te stel nie, te meer nog omdat die applikante moet inwillig dat hul gedeelte van die binnekant van die buitemuur verander kan word. Die regter beslis dus dat die voorgestelde vergroting van die kombuisvensters teweeggebring kan word óf deur die skriftelike toestemming van die trustees ingevolge gedragsreël 4 óf deur die prosedure ingevolge bestuursreël 33(2) vir die goedkeuring van nieluukse verbetering te volg. Die regter voeg by dat indien die vergroting van die kombuisvensters ingevolge bestuursreël 33(2) onderneem word, dit op die onkoste van die applikante moet geskied, maar onder toesig van die trustees, en dat die

kennisgewing oor die voorgestelde verbetering moet aandui dat die verandering nie die bestaande heffing sal beïnvloed nie (par. 21; sien in die algemeen oor die verskil tussen luukse en nieluukse verbeteringe Van der Merwe en Sonnekus 2015:11-64–11-65; Pienaar 2010:154, 183 vn. 372.)

4.4 Finale bevinding

Die hofbevel bevestig dat die gedeelte van die bestaande venster en die aangrensende buitemuur van woonstel 11 (soos op die deelplan beskryf) wat aan die buitekant van die middellyn geleë is, deel vorm van die algemene gemeenskaplike eiendom van die deeltitelskema. Die hof beveel dus dat die vergroting van venster 1 onderneem kan word óf volgens 'n skriftelike magtiging deur die trustees ingevolge gedragsreël 4 met die samewerking van die applikante óf ingevolge die prosedure soos voorgeskryf in bestuursreël 33(2) wat benewens die samewerking van die applikante dikwels 'n besluit van die regspersoon sal vereis. Indien die verandering op grond van gedragsreël 4 onderneem word, moet die vereistes van bestuursreël 68(iii) en (iv) nagekom word. Soos reeds bespreek, verplig hierdie subreëls 'n eienaar om nie veranderinge aan sy of haar woonstel aan te bring wat die stabiliteit van die gebou of die benutting en gebruik van ander dele, die gemeenskaplike eiendom of enige uitsluitlike gebruiksgebied sal benadeel nie en om nie iets aan sy deel te doen wat waarskynlik afbreuk sou doen aan die estetiese voorkoms van die gebou nie (par. 22 A). Met betrekking tot venster 2 beslis die hof dus dat, soos aangedui op die geregistreerde deelplan, venster 2 deel van woonstel 11 vorm. Daarom kon die verandering van woonstel 11 uitgevoer word met inagneming van bestuursreël 68(iii) en (iv) (par. 22B). Ter afsluiting beslis die hof dat die bogenoemde bevele slegs die interne besluitnemingsprosesse van die deeltitelskema raak met betrekking tot die vervanging van die vensters, maar nie die partye se verpligtings ophef om te voldoen aan al die tersaaklike regsvoorskrifte wat op die beoogde veranderinge van toepassing is nie (par. 22C).

5. Kritiese ontleding

5.1 Algemeen

Soos reeds vermeld, is die grens tussen 'n deel en 'n ander deel of gemeenskaplike eiendom ingevolge artikel 5(4) van die Wet op Deeltitels die middellyn van die skeidingsvloer of -muur of -plafon, na gelang van die geval. Die voorbehoud tot artikel 5(5)(a) stipuleer dat enige venster, deur of ander struktuur wat een deel van 'n ander deel of van gemeenskaplike eiendom skei, as deel van sodanige vloer, muur of plafon beskou word. Dit beteken dat die grens van 'n deel (woonstel) ook op die middellyn van 'n venster of deur van die betrokke grensmuur loop. Die beslissing dat die gedeelte van die grensmuur en die venster geleë buite die middellyn van die muur en venster deel van die gemeenskaplike eiendom is, is dus korrek.

5.2 Toepassing van gedragsreël 4

Daar moet verder beklemtoon word dat gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom vir die uitsluitlike gebruik van een of meer deeleienaars voorbehou kan word. Soos reeds verduidelik, kan dit plaasvind deurdat dit as uitsluitlike gebruiksgebied aangedui word op die geregistreerde deelplan of indien voorsiening daarvoor gemaak word in die bestuurs- of gedragsreëls van die skema (Wet op Deeltitels artt. 27(1) en 27A). Die wet maak nie voorsiening vir 'n spesiale soort gemeenskaplike eiendom wat bestaan uit die buitenste gedeelte van die venster of muur wat met die deel (woonstel) geassosieer word nie

("common property associated with an owner's section" (par. 14)), maar slegs vir algemene gemeenskaplike eiendom en gemeenskaplike eiendom wat vir die uitsluitlike gebruik van een of meer eienaars voorbehou is.

Daarom het die hof 'n fout begaan deur 'n onderskeid te tref tussen algemene gemeenskaplike eiendom en gemeenskaplike eiendom wat met 'n deel (woonstel) geassosieer kan word, en dan te besluit dat in laasgenoemde geval selfs wesenlike veranderinge aan die buitekant van die aanliggende buitemuur met die skriftelike toestemming van die trustees aangebring kan word. In die onderhawige geval gaan dit oor wesenlike veranderinge wat aan die buitenste gedeelte van die vensters en die omringende muur aangebring sal moet word. Dit is gelykstaande aan die verbetering van die vooraansig van die gebou wat as 'n luukse of ten minste 'n nieluukse verbetering van die gemeenskaplike eiendom beskou sal word (sien Van der Merwe en Sonnekus 2015:11-64–11-65). Hierdie soort verbeterings word gedek deur *bestuursreël* 33 en val dus binne die magtigingsfeer van die regspersoon wat enige veranderingsbevoegdheids deur die skriftelike toestemming van die trustees ingevolge *gedragsreël* 4 troef, omdat bestuursreëls meer gesag as gedragsreëls het (art. 35(2)(b)).

In Oktober 2015 is voorgestelde nuwe regulasies ingevolge die Wet op die Bestuur van Deeltitelskemas 8 van 2011 vir kommentaar gepubliseer (GK R 909 SK R10505 vol. 604 no. 39247 of 2 October 2015 46-112 Sectional Titles Schemes Management Act (8/2011): Sectional titles schemes management regulations: Publication for comment). Hierdie regulasies sal sodra dit in werking tree, onder andere die bestuurs- en gedragsreëls van aanhangsel 8 en 9 vervang en vervat word in aanhangsel 1 en 2 van die nuwe regulasies. Die voorgestelde regulasies bevat die volgende nuwe bewoording vir gedragsreël 4 (1) onder die opskrif "Damage to common property":

The owner or occupier of a section must not, without the trustees' written consent, mark, paint, drive nails, screws or [the like] other objects into, or otherwise damage or [alter] deface a structure that forms part of the common property.

(2) An owner or occupier of a section must be considered to have the trustees' consent to install a locking or safety device to protect the section against intruders, or a screen to prevent entry of animals or insects, if the device or screen is soundly built and is consistent with a design, colour, style and materials approved in writing by the trustees.

(3) The owner or occupier of a section must keep a device installed under sub-rule (2) in good order and repair.

Die enigste wesenlike veranderinge met betrekking tot die ou gedragsreël 4 is dat die woorde "or alter" in subreël (1) vervang is deur die woorde "or deface" en dat die enigmatiese "Notwithstanding sub-rule (1)" aan die begin van subreël (2) uitgelaat is in die nuwe bepaling. Hierdie nuwe bewoording maak dit duidelik watter handeling van die eenaar ten opsigte van die gemeenskaplike eiendom met die skriftelike toestemming van die trustees mag geskied. Dit sluit duidelik nie die vervanging van die helfte van 'n gedeelte van die buitemuur in ten einde plek te maak vir 'n groter venster nie.

Wat die nuwe gedragsreël 4 betref, is dit verblydend dat die gewraakte handeling duidelik omskryf word en meestal op onbeduidende handeling neerkom. Dit is egter onverstaanbaar in watter omstandighede die trustees hulle skriftelike toestemming sal verleen aan 'n eenaar om die buitemure van sy woonstel te skend of te beskadig.

5.3 Verbeterings op die gemeenskaplik eiendom

Dit is onseker watter bydrae die gemeenregtelike onderskeid soos bewoord in *United Building Society v Smooklers' Trustees and Golombick's Trustees* 1906 TS 623, 627 lewer om tussen luukse en nieluukse verbeteringe ingevolge bestuursreël 33 te onderskei. Die hof moet gelyk gegee word dat die basiese onderskeid tussen luukse verbeteringe en verbeteringe wat noodsaaklik of nuttig is, aanvaar kan word met die voorbehoud dat luukse verbetering wat die waarde van die gemeenskaplike eiendom verhoog, nie as nuttige verbeteringe beskou moet word nie. Daar moet egter beklemtoon word dat bestuursreël 33 handel oor verbeterings aan die gemeenskaplike eiendom. Daarom is die redes wat deur die hof aangedui word waarom die vergroting van die kombuisvensters 'n nieluukse verbetering van die gemeenskaplike eiendom is, nie altyd in die kol nie. Die feit dat 'n groter volume natuurlike lig die kombuis sal instroom en dat die vergroting van die vensters die waarde van die woonstel sal verhoog, het niks te doen met die verbetering van die gemeenskaplike eiendom nie. Die enigste aanvaarbare rede wat deur die hof geopper word, is die feit dat die herontwerpte vensters die visuele impak van die vooraansig van die geboue en dus die gemeenskaplike eiendom sal verbeter.

Die kernprobleem met die onderhawige saak is dat die Wet op Deeltitels en die voorgeskrewe bestuursreëls slegs vir *verbeteringe* aan die gemeenskaplike eiendom voorsiening maak, maar nie vir *veranderinge* aan die gemeenskaplike eiendom nie. In hierdie saak het ons nie te make met verbetering van die gemeenskaplike eiendom nie, maar wel met 'n verandering van sowel 'n wesenlike gedeelte van die gemeenskaplike eiendom as 'n gedeelte van die woonstel aan die binnekant van die buitemuur.

Die voorgestelde nuwe regulasies ingevolge die Wet op die Bestuur van Deeltitelskemas 8 van 2011 bevat 'n nuwe bewoording van bestuursreël 33 met betrekking tot verbeterings aan die gemeenskaplike eiendom en bied 'n sekere mate van duidelikheid deur verbeterings en veranderinge op dieselfde golflengte te plaas. Die nuwe bestuursreël 29 op bladsy 90 stipuleer dat die regspersoon op grond van 'n eenparige besluit *veranderinge* of verbeteringe aan die gemeenskaplike eiendom mag aanbring wat *nie redelikerwys noodsaaklik is nie*. Die bestuursreël maak dan voorsiening daarvoor dat *veranderinge* of verbeteringe wat *redelikerwys noodsaaklik* is op grond van dieselfde prosedure wat vir nieluukse verbeteringe voorgeskryf word in bestuursreël 33, aangebring mag word. Dit is belangrik om daarop te let dat die nuwe bestuursreël nie slegs vir verbeteringe nie, maar ook vir veranderinge aan die gemeenskaplike eiendom voorsiening maak. Ingevolge hierdie nuwe bestuursreël kan die veranderinge aan die buitenste deel van die buitemuur beskryf word as 'n verandering aan die gemeenskaplike eiendom wat redelikerwys noodsaaklik is en dus onderhewig is aan die goedkeuring van die regspersoon soos voorgeskryf. Indien dit gekoppel word aan die gelyktydige goedkeuring deur die regspersoon van die applikante se voorgestelde veranderinge aan die binneste deel van die buitemuur om die venster te akkommodeer (soos hier onder bespreek), sal daar voldoende gronde wees om die verandering wetlik te magtig.

'n Verdere rede waarom die veranderinge aan die buitemuur van die woonstel nie met die skriftelike toestemming van die trustees nie, maar slegs deur ten minste 'n spesiale besluit van die regspersoon gemagtig behoort te kan word, is dat die verandering wat teweeggebring word, in wese op 'n gelyke voet is met die verandering aan die buite-aansig van die gebou deur die uitbreiding van 'n deel. Vir die uitbreiding van 'n deel word ingevolge artikel 24(3) 'n spesiale besluit vereis.

5.4 Veranderinge aan dele

Ons het reeds gesien dat die Wet op Deeltitels en die voorgeskrewe bestuursreëls wel voorsiening maak vir die verandering van dele. In hierdie verband bevat die wet en die bestuursreëls sekere verbodings wat reeds hier bo aangedui is, naamlik 'n verbod op 'n verandering in 'n deel wat waarskynlik die stabiliteit van die gebou of die stilswyende serwitute van ondersteuning en sydelingse steun van die gebou of die buitemure kan benadeel (bestuursreël 68(1)(iii) en art. 28(1)(a)(i) van die wet) en 'n verandering wat die estetiese voorkoms van die gebou kan skaad (bestuursreël 68(1)(iv)).

Die enigste regvergelykende bron wat ek kon opspoor rakende veranderinge van 'n deel, is artikel 2-11 van die Amerikaanse Uniform Common Interest Ownership Act met nuutste wysigings in 2014. Hierdie artikel vereis die medewerking van die regspersoon vir 'n verbetering of *verandering* aan 'n deel wat die strukturele integriteit van die gebou of die meganiese voorsieningsgeriewe in die gebou aantas, die ondersteuning van enige gedeelte van die gebou ondermyn, of die buite aansig van 'n woonstel of enige deel van die gemeenskaplike eiendom minder aantreklik maak.

In die onderhawige saak sal die vervanging van die bestaande vensters deur herontwerpte vensters om aan te pas by die bestaande vensters, ongetwyfeld die visuele vooraansig van die gebou aantrekliker maak en daarom nie die estetiese voorkoms van die gebou benadeel nie. Maar hoewel die vervanging van die bestaande vensters op 'n tegniese aanvaarbare manier en in ooreenstemming met bouregulasies en ander toepaslike regsvoorskrifte, in 'n groot mate sal verhoed dat die stabiliteit en die strukturele ondersteuning van die gebou aangetas word, is daar 'n risiko dat die *uitvoering* van die veranderinge die stabiliteit en die ondersteuning en sydelingse steun wat deur die betrokke buitemuur verskaf word, kan aantas. Gevolglik sal sodanige veranderinge die medewerking van die lede van die regspersoon vereis en nie blote magtiging deur die trustees nie. Daarom het die applikante die goedkeuring van die regspersoon nodig om die binneste gedeelte van die venster en buitemuur te vervang. Wat die vervanging van die buitenste gedeelte van die venster en omringende muur betref, is reeds aangedui dat die ooreenstemmende prosedure ingevolge bestuursreël 33(2) gevolg word om venster 1 te vervang.

6. Naskrif

Ter afsluiting is dit interessant om te vermeld dat die regter geen probleem daarmee het om die aanspreeklikheid vir die vervanging van die vensters en die koste verbonde daaraan vierkantig op die skouers van die applikante te plaas nie. Hoewel die koste van luukse en nieluukse verbeteringe gewoonlik deur die administratiewe fonds van die regspersoon gefinansier word, stem ek saam met die regter dat die applikante eerder as die deeleienaars gesamentlik die koste van die verandering moet dra, omdat hulle, soos hier bo aangedui, die meeste voordeel uit die verandering sal trek.

Bibliografie

Pienaar, G.J. 2010. *Sectional titles and other fragmented property schemes*. Kaapstad: Juta.

Van der Merwe, C.G. 1996. The placing of signs, billboards, and advertisements on the outside wall of sectional title buildings. *Tydskrif vir die Suid-Afrikaanse Reg*, 3:568–71.

—. 2011. A critical analysis of the innovations introduced by the Sectional Titles Amendment Bill. *Stellenbosch Law Review*, 22(1):115–36.

Van der Merwe, C.G. en J.C. Sonnekus. 2015. *Sectional titles, share blocks and time-sharing*, Vol 1: *Sectional titles* (Service Issue, 20 Oktober 2015). Durban: LexisNexis.