



DIE HOOGSTE HOF VAN APPÈL VAN SUID-AFRIKA

RAPPORTEERBAAR

SAAK NR: 303/2002

In die saak tussen:

**STAD TSHWANE METROPOLITAANSE
MUNISIPALITEIT (voorheen bekend as STADSRAAD
VAN PRETORIA) Appellant**

- en -

BODY CORPORATE FAERIEDALE

Respondent

**Coram: STREICHER, NAVSA, CLOETE ARR, JONES & SHONGWE
WND ARR**
Verhoor: 7 MEI 2003
Gelewer: 22 MEI 2003

Artikel 36(6) van die Wet op Deeltitels 95 van 1986 – die regspersoon ('body corporate') het nie die bevoegdheid om as eiser op te tree vir die verhaal van skade aan individuele eiendom nie.

UITSPRAAK

STREICHER AR

STREICHER AR:

[1] Die geskilpunt wat in hierdie appèl besleg moet word is of die regspersoon, soos bedoel in art 36(1) van die Wet op Deeltitels 95 van 1986 ('die Wet'), van 'n deeltitelskema die bevoegdheid het om skadevergoeding te verhaal ten opsigte van skade wat onregmatig en nalatig deur 'n delikpleger veroorsaak is aan dele van die deeltitelskema wat aan individuele lede van die regspersoon behoort en wat dus nie gemeenskaplike eiendom is nie.

[2] Die respondent, synde die regspersoon ten opsigte van die Faeriedale Deeltitelskema ('die kompleks'), het in die landdroshof vonnis teen die Stadsraad van Pretoria (hierna genoem 'die appellant')¹ verkry vir betaling van R53 542,24 plus rente en koste. Die bedrag is toegeken as skadevergoeding vir skade aan eenhede 1 en 2 (insluitende die dak daarvan) en die grensmuur van die kompleks. Die skade is veroorsaak deur die val van 'n boom wat deur werknemers van die appellant afgesaag is. Tydens die verhoor was slegs die kwantum van die skade en die respondent se reg om die skade te verhaal in geskil. Die appellant het na die Transvaalse Provinsiale Afdeling ('die hof *a quo*') geappelleer. Die appèl was slegs gemik teen die landdros se bevinding dat die respondent die bevoegdheid gehad het om aksie in te stel ten opsigte van skade aan dele van die kompleks wat aan individuele

¹ Appèl is inderdaad aangeteken deur 'Stad Tshwane Metropolitaanse Munisipaliteit (voorheen bekend as Stadsraad van Pretoria)'. Geen beswaar is deur die respondent geopper dat die appellant as een en dieselfde persoon as die Stadsraad van Pretoria beskou word nie.

lede van die respondent behoort het ('die individuele eiendom'). Dit was gemeensaak dat die respondent wel die bevoegdheid het om as eiser op te tree ten opsigte van die gemeenskaplike eiendom in die kompleks. Dit was ook gemeensaak dat indien die appellant gelyk gegee sou word die appèl ten volle moes slaag aangesien nie bewys is welke gedeelte (indien enige) van die gevorderde skade betrekking gehad het op gemeenskaplike eiendom nie. Die hof *a quo* het bevind dat die respondent wel die bevoegdheid het om die aksie ten opsigte van skade aan die individuele eiendom in te stel en het gevolglik die appèl van die hand gewys. Die uitspraak is gerapporteer as *Stadsraad van Pretoria v Body Corporate Faeriedale* 2002 (1) SA 804 (T). Met verlof van hierdie hof appelleer die appellant nou teen die hof *a quo* se bevinding.

[3] In sy besonderhede van vordering het die respondent beweer dat hy skade gely het aan sy eiendom. Op dié basis kon die respondent nie slaag nie aangesien dit duidelik is en ook gemeensaak is dat die eiendom wat beskadig is nie die eiendom van die respondent was nie. Die respondent se regsverteenwoordiger het dit egter reeds in sy openingsbetoog in die landdroshof duidelik gemaak dat die respondent nie skadevergoeding vorder in sy hoedanigheid as eienaar van die beskadigde eiendom nie. Hy het naamlik genoem dat die twee eenhede wat beskadig is, in die name van onderskeidelik 'n mnr Le Roux en 'n mev Badenhorst geregistreer was en gesê dat dit die respondent se saak is dat hy ingevolge 'die Wet op Deeltitels . . . die reg het om dagvaarding uit te gereik het'. Daarna het hy die getuienis van Le Roux aangebied. Le Roux het getuig dat hy 'n trustee van die respondent was; dat die trustees verplig was om die eiendom ter sprake te verseker; dat die eiendom verseker is; dat die versekeringspremies maandeliks deur die lede van die respondent by wyse van heffings aan die respondent betaal is; en dat die skade eventueel in opdrag van die versekeringsmaatskappy herstel is.

[4] Op grond van die voormelde getuienis het die landdros bevind dat die respondent opdrag gehad het om die kompleks teen skade te verseker; dat die respondent gevolglik in terme van `n volmag opgetree het en derhalwe ingevolge art 36(6) van die Wet *locus standi* gehad het.

[5] Artikel 36(6) bepaal ten aansien van die *locus standi* van die regspersoon van `n deeltitelskema soos volg:

‘Die regspersoon geniet ewigdurende opvolging en is bevoeg om in sy naam as regspersoon as eiser en verweerder in regte op te tree ten opsigte van-

- (a) `n kontrak deur hom aangegaan;
- (b) enige skade aan die gemeenskaplike eiendom;
- (c) `n aangeleentheid in verband met die grond of gebou waarvoor die regspersoon aanspreeklik is of die eienaars gesamentlik aanspreeklik is;
- (d) `n aangeleentheid wat ontstaan uit die uitoefening van enige van sy bevoegdhede of die uitvoering of nie-uitvoering van enige van sy pligte kragtens hierdie Wet of enige reël; en
- (e) enige eis teen die ontwikkelaar ten opsigte van die skema indien by spesiale besluit aldus bepaal.’

[6] Die appellant het teen die landdros se uitspraak geappelleer op grond

daarvan dat die landdros fouteer het om nie te beslis nie: (i) dat die respondent gebonde was aan sy pleitstukke ingevolge waarvan hy beweer het dat hy die eienaar van die beskadigde geboue was; en (ii) dat die respondent slegs geregtig was om aksie in te stel ten opsigte van die skade aan gemeenskaplike eiendom en daar nooit bewys is watter deel, indien enige, van die beskadigde eiendom gemeenskaplike eiendom was nie. Die Hof *a quo* het beide argumente verwerp.

[7] Voor ons het die appellant steeds aangevoer dat die respondent gebonde was aan sy pleitstukke en gevolglik nie moes geslaag het nie. Die appellant het egter reeds by die aanvang van die verhoor in die landdroshof geweet dat die respondent nie aanspraak maak op *locus standi* op die basis dat hy die eienaar van die beskadigde eiendom was nie en het geen beswaar daarteen geopper nie. Hy het ook nie verdere besonderhede aangevra nie en is geensins benadeel deurdat die respondent nie gepleit het dat hy aanspraak maak op *locus standi* ingevolge die bepalings van art 36(6)(c) en (d) nie. Onder die omstandighede het die hof *a quo* tereg die appellant se betoog dat die respondent gebonde was aan die bewering in die pleitstukke dat hy as eienaar van die beskadigde eiendom geregtig is op skadevergoeding, verwerp (op 807B) (sien *Shill v Milner* 1937 AD 101 op 105).

[8] Na my mening het die hof *a quo* egter fouteer om te bevind dat artikels 36(6)(c) en (d) wel aan die respondent *locus standi* verleen ten opsigte van die verhaal van die skade wat aan die individuele eiendom deur die val van die boom veroorsaak is (op 808H-I).

[9] Artikel 36(6)(c) en (d) verleen aan die regspersoon van `n deeltitelskema die bevoegdheid om in sy naam as eiser en verweerder op te tree ten opsigte van `n omskrewe aangeleentheid. Die vraag is dus of die aangeleentheid ten opsigte waarvan die respondent in die onderhawige geval as eiser opgetree het `n aangeleentheid is soos bedoel in daardie subartikels. Dit volg dat in die eerste plek bepaal moet word wat die aangeleentheid hier ter sprake is en dat in die tweede plek bepaal moet word of dit `n aangeleentheid is soos bedoel in subart (c) of (d).

[10] Die hof *a quo* het beslis dat die respondent ingevolge die bepalings van art 37(1)(f) en (h) aanspreeklik is om die geboue wat deel vorm van die deeltitelskema te verseker en om in geval van beskadiging van die geboue die skade te herstel (op 808E-F); dat hy, wat die herstel van skade aan die geboue betref, dieselfde verpligting ten aansien van individuele eiendom het as wat hy ten aansien van gemeenskaplike eiendom het (op 810B); dat sodanige aanspreeklikheid `n aangeleentheid is wat verband hou met die geboue; en dat die respondent vir daardie rede *locus standi* ingevolge die bepalings van subart (c) het om aksie in te stel vir verhaal van die skade (op 808E-H). Die hof *a quo* het ook bevind dat die respondent se eis `n aangeleentheid is wat ontstaan het uit die uitvoering van sy plig om te verseker en te herstel en dat die respondent vir dié rede ook ingevolge subart (d) *locus standi* het om aksie

in te stel vir die verhaal van die skade (op 808I).

[11] Na my mening het die hof *a quo* die aangeleentheid ter sake verkeerdelik geïdentifiseer. Die vraag wat beslis moet word, is of die respondent die bevoegdheid het om as eiser op te tree vir die verhaal van die skade deur die val van die boom aangerig. Sodanige skade is die relevante aangeleentheid en nie enige versekerings- of herstelverpligting van die respondent nie.

[12] Die skade aan die gebou, synde die ter sake aangeleentheid, is nie `n aangeleentheid soos bedoel in art 36(6)(c) of (d) nie.

[13] Subartikel (c) vereis dat die aangeleentheid ten opsigte waarvan die subartikel *locus standi* verleen een moet wees ‘waarvoor die regspersoon aanspreeklik is of die eienaars gesamentlik aanspreeklik is’. Die subartikel het dus te doen met `n aangeleentheid waar die regspersoon aangespreek word d.w.s. dit handel met die bevoegdheid van die regspersoon om as verweerder op te tree en nie met sy bevoegdheid om as eiser op te tree nie.

[14] Subartikel (d) vereis dat die aangeleentheid ten opsigte waarvan die subartikel *locus standi* verleen een moet wees ‘wat ontstaan uit die uitoefening van enige van (die regspersoon se) bevoegdhede of die uitvoering of nie-uitvoering van enige van sy pligte’. Dit is duidelik nie die geval nie.

Die skade, synde die ter sake aangeleentheid, het ontstaan uit die nalatige handeling van die appellant se werknemers en nie uit die uitoefening van enige van die respondent se bevoegdhede of die uitvoering of nie-uitvoering van enige van sy pligte nie.

[15] In ieder geval is die hof *a quo* se bevinding dat die regspersoon van `n deeltitelskema verplig is, soos in die geval van gemeenskaplike eiendom, om skade aan individuele eiendom wat deel vorm van die deeltitelskema te herstel, verkeerd. Slegs in sekere omskrewe omstandighede is die regspersoon verplig om individuele eiendom te herstel. So byvoorbeeld is `n regspersoon verplig om, behoudens die bepalings van art 48 en die regte van die houer van `n deelverband, onverwyld versekeringsgeld deur hom ten opsigte van skade aan die geboue ontvang, aan te wend vir die herbou en herstel van die geboue vir sover dit gedoen kan word (art 37(1)(h)). Daarenteen is die regspersoon verplig om in die algemeen die gemeenskaplike eiendom tot voordeel van alle eienaars te beheer, te bestuur en te administreer (art 37(1)(r)); om `n fonds in te stel vir die herstel, instandhouding, beheer, bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom (art 37(1)(a)); en om die gemeenskaplike eiendom behoorlik te onderhou en dit in `n goeie en bruikbare toestand in stand te hou (art 37(1)(j)). Geen ooreenstemmende verpligting ten opsigte van die individuele eiendom word die regspersoon

opgelê nie. `n Ooreenstemmende verpligting word wel op die individuele eienaars geplaas deurdat art 44(1)(c) bepaal dat `n eenaar sy deel moet herstel en in `n goeie toestand in stand moet hou.

[16] Die feit dat die regspersoon verplig is om die geboue (d.w.s. ook individuele eiendom) te verseker (art 37(1)(f)) dui ook nie op `n verpligting aan die kant van die regspersoon om die individuele eiendom te herstel in die geval van beskadiging daarvan nie. Veral is dit nie die geval in die lig van art 37(4) wat bepaal dat die regspersoon vir die doeleindes van die aangaan van versekering kragtens subart (1)(f) geag word `n versekerbare belang in die vervangingswaarde van die gebou te besit. Die bepaling is duidelik nodig geag om dit vir regspersoon moontlik te maak om die individuele eiendom te verseker. Indien `n regspersoon ingevolge die Wet verplig was om die gebou te herstel sou hierdie bepaling nie nodig gewees het nie.

[17] Die regter *a quo* het verder bevind: ‘Dit moet veronderstel word dat die Wetgewer ten tyde van die opstel van die Wet bewus was van die subrogasie-reël van die versekeringsreg. Daarvolgens het `n versekeraar die reg om in die naam van die versekerde aksie in te stel teen `n delikpleger. Indien mnr *Mills* se submissie korrek is beteken dit dat die versekeraar van daardie reg ontnem is deur hierdie Wet.’ `n Versekeraar het egter nie altyd die reg om in die naam van die versekerde aksie in te stel teen `n derde party nie. Een vereiste is dat die versekerde teenoor die derde party geregtig moet wees op die remedie wat die versekeraar wens aan te vra. Soms is dit nie die geval nie (sien *Simpson v Thomson* (1877) 3 App Cas 279 (HL); *Ackerman v Loubser* 1918 OPA 31 op 37).

[18] Na my mening is daar geen aanduiding in die Wet te vinde dat dit die bedoeling was om aan `n regspersoon van `n deeltitelskema die bevoegdheid te verleen om as eiser op te tree ten opsigte van die verhaal van skade wat deur `n delikpleger aan individuele eiendom veroorsaak is nie. Die feit dat spesifiek in art 36(6) aan `n regspersoon die bevoegdheid verleen word om as eiser op te tree ten opsigte van skade aan die gemeenskaplike eiendom, terwyl geen melding gemaak word van individuele eiendom nie, dui op die teendeel.

[19] Ek is gevolglik van mening dat die respondent nie die bevoegdheid gehad het om as eiser op te tree ten opsigte van die verhaal van die skade aan individuele eiendom soos eenhede 1 en 2 nie. Soos reeds gemeld is dit gemeensaak tussen die partye dat in geval van so `n bevinding die appèl ten volle moet slaag omrede die respondent nie bewys het welke gedeelte van sy skade betrekking het op gemeenskaplike eiendom nie.

[20] Die volgende bevel word gemaak:

1. Die appèl slaag met koste.
2. Die hof *a quo* se bevel word tersyde gestel en vervang met die volgende bevel:

‘1. Die appèl slaag met koste.

2. Die hof *a quo* se bevel word vervang met die volgende bevel:

“Die eiser se eis word van die hand gewys met koste.”

STREICHER AR

NAVSA AR)

CLOETE AR)

JONES Wnd AR)

STEM SAAM

SHONGWE Wnd AR)