

IN DIE HOË HOF VAN SUID-AFRIKA
VRYSTAATSE AFDELING, BLOEMFONTEIN

Saaknr. : 5107/2013

In die aansoek tussen:-

SKILLFULL 54 (EDMS) BEPERK

Applikant

en

JOHANNES WAGENAAR HUMAN N.O.

Respondent

AANGEHOOR OP: 13 FEBRUARIE 2014

UITSPRAAK DEUR: VAN DER MERWE, R

GELEWER OP: 20 FEBRUARIE 2014

- [1] Hierdie aansoek het te make met die toepassing van die bepalings van artikel 25(13) van die Wet op Deeltitels 95 van 1986 (die Wet). Vir huidige doeleindes bepaal hierdie artikel dat 'n ontwikkelaar van 'n deeltitelskema of sy of haar opvolger in titel wat 'n voorbehoue reg op uitbreiding van die deeltitelskema uitoefen, verplig is om die geboue of geboue streng ooreenkomstig die dokumente waarna in artikel 25(2) van die Wet verwys word op te rig, met inagneming van veranderde omstandighede wat streng voldoening onprakties maak en dat 'n eienaar van 'n deel in die skema wat benadeel word deur 'n versuim om daaraan te voldoen 'n aansoek daarvoor aan die hof kan rig, waarna die hof

behoorlike voldoening aan die voorbehoud of sodanige ander regshulp, insluitende skadevergoeding, wat die hof gepas ag, kan gelas.

- [2] Die deeltitelskema wat hier ter sake is, is bekend as Bloemvallei, Willows, Bloemfontein (die skema). Die respondent in persoonlike hoedanigheid was die ontwikkelaar van die skema. Die aanvanklike ontwikkeling kragtens die geregistreerde deelplan het bestaan uit drie drieverdieping woonstelblokke, elke blok bestaande uit twaalf woonstelle, elk met twee slaapkamers en een badkamer. In terme van die geregistreerde deelplan het die ontwikkelaar egter ook 'n reg van uitbreiding van die skema voorbehou ingevolge die bepalings van artikel 25(1) van die Wet, vir die oprigting van 'n verdere drie woonstelblokke met dieselfde voorkoms en uitleg as die oorspronklike drie woonstelblokke. Die reg van uitbreiding is voorbehou vir 'n tydperk van 20 jaar vanaf 18 Maart 1994 en verval dus op 18 Maart 2014. Ingevolge artikel 25(6) van die Wet sal die reg om die skema uit te brei by die regspersoon van die skema berus indien die ontwikkelaar of sy regsopvolger se reg op uitbreiding vir een of ander rede verval.
- [3] Mettertyd het die ontwikkelaar twee van die voorsiene drie verdere woonstelblokke opgerig, wesenlik ooreenkomstig die dokumente wat ten opsigte daarvan deel van die geregistreerde deelplan gevorm het ingevolge artikel 25(2) van die Wet. Hierdie verdere twee woonstelblokke is voltooi teen 1997. Gedurende 2007 is die voorbehoue reg van

uitbreiding kragtens notariële akte van sessie oorgedra aan 'n trust waarvan die respondent die enigste trustee is.

- [4] Die applikant is die eienaar van dertien eenhede in die skema. Die eenhede in die bestaande vyf blokke word hoofsaaklik deur die eienaars daarvan aan studente verhuur.

- [5] Dit blyk uit die getuienis dat die trust tans in die proses is van oprigting van 'n sesde blok woonstelle op die grond ten opsigte waarvan die skema geregistreer is. Hierdie blok woonstelle verskil wesenlik van die dokumente en planne wat ten aansien van die voorbehoue reg op uitbreiding registreer is, besonderlik deurdat 'n tweeverdieping woonstelblok bestaande uit twaalf woonstelle, elk met vier slaapkamers en twee badkamers, opgerig word.

- [6] Die applikant vra in wese 'n finale bevel dat die respondent verbied moet word om geboue op te rig strydig met die geregistreerde deelplan. Ten opsigte van die aangevraagde regshulp is daar sekere feitegeskille op die stukke voor my. Dit is geykte reg dat in sodanige geval die weergawe van die respondent vir doeleindes van die beregting van die aansoek aanvaar moet word, tensy daardie weergawe so vergesog of duidelik onhoudbaar is dat dit op die stukke verwerp kan word. Dit is voldoende om te sê dat die getuienis van die respondent in hierdie aansoek nie bloot op die stukke verwerp kan word nie.

- [7] Dit is die respondent se saak dat veranderde omstandighede streng voldoening aan die geregistreerde deelplan onprakties maak. Die respondent steun daarop dat oor die afgelope ongeveer 20 jaar marktoestande in die betrokke gebied sodanig verander het dat dit baie moeilik is om woonstelle wat bedoel is vir verhuring aan studente, te verkoop en dat die werklike vraag in die mark in die betrokke area na behuising vir gesinne is. In hierdie verband word die respondent se saak ondersteun deur die getuienis van 'n deskundige. In **Knoetze v Saddlewood CC** [2001] 1 ALL SA 42 (SE) het Jones R beslis dat veranderde omstandighede vir doeleindes van artikel 25(13) van die Wet nie beperk is tot fisiese aspekte nie en dat dit insluit veranderinge in marktoestande, op die basis dat geen ontwikkelaar geboue sal oprig wat nie verkoop kan word nie. Die korrektheid van hierdie beslissing is nie werklik voor my in twyfel getrek nie en ek stem met eerbied daarmee saam. Ek vind dit egter onnodig om te beslis of in die onderhawige geval sodanige veranderde omstandighede bestaan.
- [8] Die applikant se saak is vierkantig geskoei op die bepalinge van artikel 25(13) van die Wet. Hierdie artikel maak dit duidelik dat regshulp slegs verleen kan word aan 'n eienaar van 'n deel in 'n skema wat benadeel word deur die versuim om streng aan die geregistreerde planne te voldoen. Die reg hou hom natuurlik nie met beuselagtighede op nie en die vraag is of die applikant op die stukke voor my aangetoon het dat dit werklik benadeel sal word deur die afwyking.

- [9] In hierdie verband steun die applikant op die volgende:
- (i) dat die onderhawige woonstelblok 'n groter oppervlakte sal beslaan dan wat beoog is, wat 'n gevoel van beknoptheid asook verlies aan gemeenskaplike eiendom ten opsigte van die skema sal veroorsaak;
 - (ii) dat die groter woonstelblok meer mense sal huisves, wat op sy beurt groter vereistes sal stel aan die voorsiening van water, elektrisiteit en sanitasie aan die skema sowel as 'n groter verkeersvloei;
 - (iii) dat luidrugtige laataandpartytjies wat tans algemeen in die skema voorkom, waarskynlik sal toeneem;
 - (iv) dat die waarde van die bestaande eenhede in die skema nadelig beïnvloed sal word.
- [10] Die respondent het hom in die stukke voor my herhaaldelik en duidelik onder eed daartoe verbind om slegs 'n tweeverdieping woonstelblok op te rig. Dit kan op hierdie grondslag nie ingesien word dat die woonstelblok sal bydra tot 'n gevoel van beknoptheid nie, die teendeel lyk eerder waar. Die posisie is dat daar tans vyf drieverdieping woonstelblokke staan op ongeveer 6 500 vierkante meter. Die oorblywende ongeveer 2 500 vierkante meter, waarop tans gebou word, word nie deur die eienaars of bewoners van die vyf woonstelblokke benut nie. Die respondent sê dat die nuwe blok ongeveer 670 vierkante meter van die ongeveer 2 500 vierkante meter sal beslaan en 'n afsonderlike ingang sal hê. Indien die applikant se berekening van die oppervlakte van die blok volgens die geregistreerde deelplan van ongeveer 400 vierkante meter,

aanvaar word, sal dus 270 vierkante meter meer bebou word. Daar was voor die laaste paar maande van 2013 geen sekerheid oor of, en indien wel, wanneer ontwikkeling op die 2 500 vierkante meter sou plaasvind nie. Die applikant sê ook nie dat dit belegging in die dertien eenhede gemaak het met die oog op die ontwikkeling van die sesde blok of die gemeenskaplike eiendom ten opsigte daarvan nie. Om in hierdie omstandighede te sê dat die eienaar van studentewoonstelle benadeel word omdat die nuwe blok ongeveer 270 vierkante meter (ongeveer 16 meter by 16 meter) groter sal wees, is heeltemal onrealisties en kom vir my voor na die gryp na 'n strooihalm.

- [11] Dit is so dat die groter blok meer mense sal huisves. Dit kan derhalwe aanvaar word dat groter vereistes aan die voorsiening van water, elektrisiteit en sanitasie aan die skema gestel sal word. Daar is egter geen getuienis wat daarop dui dat nie aan hierdie vereistes voldoen sal kan word nie, trouens die getuienis van die respondent dat die voorsiening van water, elektrisiteit en sanitasie ten opsigte van die nuwe blok woonstelle deur die plaaslike munisipaliteit en die verskaffer van elektrisiteit goedgekeur is, staan onbetwis. Dieselfde geld vir die getuienis dat die nuwe blok woonstelle 'n afsonderlike ingang sal hê met geen wesenlike invloed op die verkeersvloei ten aansien van die ander woonstelblokke nie.
- [12] Die respondent wys tereg daarop dat dit funksie van die regspersoon van die skema is om ontoelaatbare gedrag van

inwoners van die skema te beheer. Maar omdat ek vir doeleindes van die beslissing van hierdie aansoek moet aanvaar dat die nuwe woonstelblok deur gesinne bewoon sal word, het die klagte van luidrugtige partytjies nie 'n feitlike grondslag nie.

[13] Uit hoofde van die voorgaande is daar na my oordeel geen grondslag vir 'n bevinding dat die waarde van die eenhede in die aanvanklike vyf woonstelblokke verminder sal word nie. Selfs indien dit so sou wees, kom dit my voor relatief maklik bewysbaar te wees by wyse van waardasies voor en na die bewoning van die nuwe woonstelblok.

[14] Vir hierdie redes kan die aansoek na my oordeel nie toegestaan word nie. Daar is geen rede waarom koste nie die resultaat sal volg nie.

[15] Bygevolg word die volgende bevel gemaak:

1. Die aansoek word afgewys met koste.

C.H.G. VAN DER MERWE, R

Namens die applikant:

Adv M.H. Wessels SC
In opdrag van:
Rossouws Prokureurs
BLOEMFONTEIN

Namens respondent:

Adv P.J.T. de Wet
In opdrag van:
Symington & De Kok
BLOEMFONTEIN

/spieterse