

‘Regspersoon’, nié ‘beheerliggaam’

TERTIUS MAREE

tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

Dit bly vir my 'n raaisel waarom Afrikaanssprekendes met die terminologie van deeltitelbestuur suksel.

Neem die mees ooglopende voorbeeld, die term “beheerliggaam”.

Hierdie uitdrukking kom uit die 1971-wet en die betekenis daarvan is wat deesdae as die “regspersoon” bekend staan. Dit is in 1986 al gewysig, maar nogtans klou Afrikaanssprekendes aan “beheerliggaam” vas, terwyl Engelssprekendes lankal reeds “controlling body” vir die korrekte “body corporate” laat vaar het.

My kommentaar is nie net leermeesteragtige kritiek nie – die term “beheerliggaam” lei tot voortdurende misverstande onder deeltitieleienaars wat dink dit verwys na die trustees – met gevolglike wanbegrippe omtrent die rol van die trustees teenoor dié van die regspersoon.

Nou moet ek toegee dat die woord “regspersoon” miskien nie 'n goeie term is wat so duidelik soos die Engelse “body corporate” aandui dat dit eintlik die vereniging van eienaars is nie. Maar kom nou, mense, raak net gewoond daaraan!

'n Ander term wat voortdurend misbruik word, is “eenheid”. Dit beteken nie jou woonstel nie en wanneer jy na die fisieke “wooneenheid” wil

verwys, is die korrekte uitdrukking “deel”.

Die misbruik van hierdie term is darem meer onskuldig as in die geval van beheerliggaam, aangesien die misbruik ook algemeen in Engels voorkom en dit nie tot ernstige wanpersepsies lei nie.

'n Ander belangrike term waaroor daar by sowel Afrikaans- as Engelssprekendes wanopvattinge bestaan, is die woord “verbetering”. In Engels is dit “improvement”. Laat ek dit só stel: 'n Verbetering is nie noodwendig 'n verbetering nie!

Noudat ek jou aandag het, wil ek dit graag soos volg verduidelik:

Ons praat hier van onroerende eiendom – waarvan die basiese vorm grond is.

Enige permanente toevoeging daartoe word in ons reg, wat van die Romeinse reg afkomstig is, as 'n “verbetering” beskou – ongeag of dit die eiendom inderdaad “verbeter” wat die waarde daarvan betref.

In ons moderne gemeenskap skep dit onmiddellik weer 'n probleem, aangesien geen mens-

gemaakte struktuur werklik as “permanent” beskou kan word nie. Die term vereis dus 'n graad van “permanentheid”, soos 'n huis wat van bakstene gebou is.

Wanneer jy 'n huis koop, word geen verwysing

daarna in die titelakte gevind nie. Jy koop bloot 'n “erf”, en al die “verbeteringe” daarop is outomaties deel daarvan. Dit is dus “onroerende eiendom” – in teenstelling met roerende eiendom soos die losstaande stoof of yskas binne die huis.

Ná hierdie lang aanloop

kom ek uiteindelik by verbeteringe by deeltitelskemas uit. Waar ons hier van verbeteringe

praat, verwys dit na:

1. Verbeteringe deur die regspersoon aangebring;
2. Verbeteringe deur individuele eienaars aan die buitekante van hul dele; en
3. Verbeteringe deur individuele eienaars op hul uitsluitlike gebruikgebiede aangebring.

Die eerste van die bogenoemde is die soort waarop die Bestuursreëls hoofsaaklik mik. Ander soorte word in 'n mindere mate in die Gedragsreëls behandel – inderdaad in 'n mate so onvoldoende dat die hooggeregshof in KwaZulu-Natal in die Paganelli-saak onlangs taamlik moes kleitrap om 'n beslissing uit te reik in 'n geval waar 'n verbetering deur 'n eienaar aangebring is.

Verbeteringe aan gemeenskaplike eiendom moet deur die regspersoon uitgevoer word, in gevolge die bepalings van Bestuursreël 28. Daar is egter 'n uitsondering.

Wanneer 'n eienaar bouwerk aan sy deel verrig wat op 'n uitbreiding van die deel neerkom, is dit 'n heel ander geval en word dit deur artikel 5(1)(h) van die wet geregleer – iets wat ons nie vandag bespreek nie.

Bestuursreël 28 onderskei tussen verbeteringe wat “nie redelikerwys noodsaaklik is nie” en verbeteringe wat “redelikerwys noodsaaklik is”. Hierdie onder-

skeid was voorheen tussen “luukse” en “nie-luukse” verbeteringe. Of die howe 'n betekenisverskil hieraan sal koppel, sal net die tyd leer.

As die regspersoon 'n verbetering wil aanbring wat nie redelik noodsaaklik is nie, is 'n eenparige besluit deur die lede nodig. Die vereistes vir verbeteringe wat wel redelikerwys noodsaaklik is, verskil nou van die vorige bedeling. Die trustees moet nou aan alle lede 30 dae kennis gee van die voorgename verbetering. Dit moet die volgende insluit:

- (a) Die geraamde koste;
- (b) Hoe dit gefinansier sal word, asook of spesiale heffings opgelê of lenings verkry moet word; en
- (c) motivering vir die verbetering, insluitend die tekeninge.

Indien enige eienaar dan binne 30 dae skriftelik versoek dat 'n algemene vergadering belê word om die voorstel te bespreek, mag die voorstel nie uitgevoer word tensy dit met of sonder wysigings by wyse van 'n spesiale besluit deur die lede goedgekeur word nie.

In die Paganelli-saak is dié metode, myns insiens verkeerd, voorgeskryf vir wanneer 'n individuele eienaar 'n verbetering wou aanbring.

■ **Inskrywings vir Maree se opleidingskursus sluit binnekort. Stuur e-pos na louise@section.co.za.**