

Só kan bou en breek probleme skep

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Ek het in die verlede al heelwat in DeeltitelForum te sê gehad oor die uitbreidings van dele en die probleme wat dit kan veroorsaak.

Die foute wat in hierdie verband gemaak word, blyk geen einde te hê nie. Ek hoor gedurig van nuwe kinkels in hierdie bekende kabel...

Een van die situasies wat die meeste en ernstigste probleme skep, is by groter skemas waar meerdere bouveranderings gelyktydig aandag geniet.

Waar meerdere uitbreidings in dieselfde skema reggestel word, is die landmeter-generaal en registrateur van aktes nie geneë dat dit een vir een gedoen word nie.

Daar word vereis dat almal gelyktydig op een gewysigde deelplan gehanteer word.

As gevolg hiervan word die aktebesorger en die trustees met aansienlike probleme opgesaai

indien daar intussen 'n verwisseling van eienaars plaasvind.

Die proses om uitbreidings te registreer is ingewikkeld genoeg sonder hierdie probleme.

Telkens wanneer 'n eenaar sogenaamd "verdwyn", word die hele proses opgehou en word adisionele vertragsings daardeur veroorsaak.

Ek oordryf geensins as ek sê dat hierdie proses by groter skemas dekades in beslag kan neem nie.

Dit bring ook dan aansienlike kostes vir die regspersoon mee, waarvoor daar nie gewoonlik beplan was nie.

Die uitbreiding van 'n deel word deur twee stukke wetgewing beheer en word nie altyd goed verstaan nie.

Indien jy na artikel 5(1)(h)

van die Wet op Bestuur van Deeltitelskemas (die Bestuurswet) kyk, kom dit voor asof 'n spesiale besluit deur die lede van die regspersoon al is wat nodig is om die uitbreiding van 'n deel aan te pak en reg te stel.

Die bewoording is as volg: *"(the body corporate) must, on application by an owner, and upon special resolution by the owners, approve the extension of boundaries or floor area of a section in terms of the Sectional Titles Act."*

Verskeie aspekte van hierdie



Een van die situasies wat die meeste en ernstigste probleme skep, is by groter skemas waar meerdere bouveranderings gelyktydig aangepak word.

bepaling kan problematies voorkom – die belangrikste synde dat dit nie in duidelike terme uitspel dat daar ook aan die vereistes van artikel 24 van die Deeltitelwet moet voldoen word nie.

Die spesiale besluit is nodig om die registrasie-aspekte van die proses verder te voer, en laasgenoemde word in artikel 24 van die deeltitelwet – en nie die bestuurswet nie – aangetref.

Tweedens kom dit voor asof die spesiale besluit en die goedkeuring twee verskillende stappe is. En dit is nie.

Laastens, en ewe belangrik, suggereer die woord "must" dat die goedkeuring verpligtend is, wat dit natuurlik glad nie is nie.

Die lede mag om goeie redes 'n

aansoek vir die uitbreiding van 'n deel af te keur.

'n Algemene probleem wat voorkom, is om te bepaal óf 'n bepaalde bouverandering inderdaad op die uitbreiding van 'n deel neerkom, en of dit bloot die aanbring van 'n struktuur op 'n uitsluitlike gebruiksgebied is.

Stoepe en balkonne word dikwels as uitsluitlike gebruiksgebiede op deelplanne aangedui.

Indien die stoep dan toegebou word of 'n dak kry, is dit nie altyd maklik om te bepaal of die bouverandering op 'n uitbreiding neerkom nie.

Die beginsel is dat indien die stoep of balkon nie van aard verander en 'n binnevertrek soos 'n slaapkamer geword het nie, dan is dit nie 'n uitbreiding nie.

Om dít te bepaal moet jy kyk na aspekte soos die afwerkings tussen die dak en die muur, plafonne, vensters en ander detail wat die gebruik van die ruimte kan aandui.

Indien by redelike oordeel

die toeboewing wel 'n uitbreiding daarstel, kom 'n verdere probleem na vore indien die stoep of balkon 'n uitsluitlike gebruiksgebied is.

Dan sal die uitsluitlike gebruiksgebied eers gekanselleer moet word.

Hiervoor is ook 'n spesiale be-

sluit nodig, sowel as 'n wysiging van die deelplan en die registrasie-handelinge.

Slegs hierna kan die stoep of balkon as 'n uitbreiding van die deel geregistreer word.

Lesers, julle kan dus sien dat die stappe nie eenvoudig is nie. Dit kos ook heelwat geld.

Eienaars is dikwels nie daarop bedag wanneer hulle bouveranderinge beplan nie, en moet dan later die gelag betaal.

Die raad wat ek aan trustees wil gee, is dat hulle voortdurend moet toesien dat hulle op die hoogte bly van enige bouveranderinge wat binne hul skemas plaasvind.

Ek het verlede week genoem dat een van die eerste take wat nuwe trustees behoort te verrig, is om 'n inspeksie te voet van al die geboue te doen om onder meer vas te stel of enige bouveranderinge plaasvind – óf al plaasgevind het.

Ek wil hierdie aanbeveling vandag beklemtoon.

Trustees behoort eienaars ook jaarliks skriftelik te herinner dat geen bouveranderinge verrig mag word voordat die trustees daarvan in kennis gestel word nie.

Die bloedsweet wat die afskep van hierdie funksies kan meebring, is eenvoudig nie die moeite werd nie.