

Só moet jy maak in 'gemengde skema'

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Ek wil vandag 'n saak aan-raak waarby gewone deeltitelaars gewoonlik nie belang het nie.

Met "gewone" eienaars bedoel ek eienaars wat in "gewone" deeltitelskemas – skemas wat slegs uit wooneenhede bestaan – woon. Dit is egter verbasend hoeveel "ander" soorte skemas wel bestaan, soos winkels, fabriekke, kantore, hospitale en selfs woonwaparke.

Ek vermoed ek het die eerste woonwapark in Suid Afrika as 'n deeltitelskema geregistreer: elke deel bestaande uit 'n klein badkamer met elektrisiteit en waterdienste, met die gebied rondom waarop die woonwa staan as 'n uitsluitlike gebruiksgedebied wat aan daardie deel gekoppel is.

Ek wil vandag egter die probleme by gemengde skemas bespreek. As ek van gemengde skemas praat, verwys ek na skemas wat uit verskillende ge-

bruikskomponente bestaan, byvoorbeeld 'n gebou met meer as een verdieping. Die winkels is dan op die grondvloer en die woonstelle op die res van die verdiepings.

So kan jy ook 'n groot verskeidenheid ander kombinasies kry, amper slegs beperk deur die grense van jou verbeelding. Die verdeling van komponente hoef ook nie slegs vertikaal te wees soos die bogenoemde voorbeeld nie, maar kan ook uit verskillende geboue op grondvlak bestaan.

'n Algemene kenmerk by sodanige gemengde skemas is dat die verskillende komponente uiteenlopende vereistes mag hê wat bestuursaan-geleenthede betref.

Om hierdie verskillende vereistes te akkommodeer, moet die ontwikkelaar toesien dat geskikte bestuursreëls by die registrasie van die skema in plek gestel word. Die probleem is egter dat die ontwikkelaar uiters beperk is ten opsigte van die bestuursreëls wat by skemas in plek gestel mag word tydens die registrasie van die skema.

Gevolgtrek is die bestuursreëls

van vele skemas van hierdie aard onvoldoende en gebrekkig, wat natuurlik groot probleme vir die eienaars skep.

'n Ander en welbekende vorm van gemengde skemas is waar een of meer deeltitelskemas binne die grense van 'n groter behuisingsskema, bestaande uit onderverdeelde erwe, geleë is. Daar sal dan 'n oorhoofse eienaarsvereniging met 'n grondwet wees waardeur die gekombineerde skema en al die komponente bestuur word.

Dit is moontlik by dié skemas, indien die ontwikkelaar se aktebesorger sy kaarte reg speel, om 'n werkbare gesagstruktuur in plek te stel sonder die wetlike beperkings waarna ek verwys het.

Die wetlike beperkings wat ter sprake is, kom voor in die Regulasies tot die Bestuurswet, synde Regulasie 6, wat voorheen as Regulasie 30 bekend gestaan het.

Hiervolgens mag die ontwikkelaar slegs ses van die voorgeskrewe bestuursreëls tydens die skema se registrasie wysig, wat heeltemal te min ruimte laat om bestuursreëls te skep wat vir ge-

mengde skemas geskik is.

Die beperking opgelê deur die wetgewer is egter onderhewig aan 'n vrystelling, indien daar aan sekere vereistes voldoen word.

Hierdie vereistes moet goed verstaan word, asook hoe om met die bestuursreëls te werk te gaan. En dit is hier waar die meeste ontwikkelaars en hul aktebesorger faal, met die gevolg dat die gesagstruktuur wat tot stand gebring word, steeds onvoldoende bly vir die behoorlike bestuur van die komponente.

Die wyse waarop die vrystelling toegepas moet word, is onder meer dat 'n grondwet opgestel moet word wat met al die bestuursaspekte van die oorhoofse vereniging, asook van die komponente handel. Die fout wat in die praktyk plaasvind, is dat ontwikkelaars en hul aktebesorger steeds voortgaan om bestuursreëls vir elke komponent, soms selfs bloot die voorgeskrewe bestuursreëls, in plek te hou.

Laasgenoemde werkwyse is verkeerd en lei tot probleme wat onhanteerbaar kan word.

Die korrekte werkwyse is dat die bestuursreëls wat vir elke komponent behou word, slegs moet verwys na die grondwet van die oorhoofse vereniging en verder geen voorskrifte omtrent bestuursaanleenthede van die

betrokke komponent moet bevat nie. Dis omdat alle bestuursake van elke komponent volledig en uitsluitlik deur die oorhoofse grondwet hanteer moet word.

Dit is die belangrikste fout wat gemaak word.

Die tweede fout wat regspraktisyns maak, is dat dit algemeen verstaan word dat die vrystelling wat Regulasie 6 bied, slegs geld waar subskemas binne die grense van 'n groter skema geleë is wat uit onderverdeelde erwe bestaan. Indien jy die woorde van Regulasie 6 goed verstaan, sal jy sien dat die vrystelling ook geld ten opsigte van 'n enkele skema met verskillende komponente.

Indien die Regulasie 6-toegif gebruik en die nodige dokumentasie, insluitende titelvoorwaardes en 'n goed opgestelde oorhoofse grondwet, korrek tot stand gebring word, kan baie van die probleme wat gemengde skemas ondervind soos mis voor die son verdwyn.

Die probleem vir eienaars en trustees van bestaande skemas is dat indien die ontwikkelaar dit nie in die eerste plek reg gedoen het nie, dit baie moeilik is om dit later reg te stel.

■ **Die sluitingsdatum vir inskrywings vir Maree se opleidingskursus sluit dié week. Stuur e-pos na** louise@section.co.za **vir meer inligting oor die kursus.**