

Dis die storie met dié verenigings



Ek ontvang gereeld vrae van lesers. Twee van die mees algemene vrae wat ek ontvang is:

1. Geld dit wat ek in DeeltitelForum skryf ook vir huiseienaarsverenigings?

2. Waarom skryf ek dan nooit daaroor nie?

Ek kan verduidelik.

'n Huiseienaarsvereniging is soortgelyk aan, maar nie dieselfde as 'n regs persoon in 'n deeltitelskema nie.

'n Regspersoon het slegs betrekking op 'n deeltitelskema, terwyl 'n huiseienaarsvereniging betrekking het op skemas wat uit vrypag- (*freehold*) erwe bestaan.

Die eerste probleem wat hier opduik, is dat ons nog nie 'n geskikte naam daarvoor ontwikkel het nie. Daar word gepraat van "voltitel"- en soms "eietitel"-skemas in teenstelling met deeltitelskemas, maar dit getuig van 'n gebrek aan begrip.

Die term "deeltitel" beteken nie 'n deel van 'n titel nie. Dit verwys eerder na titel of eienaarskap van 'n volledige eiendom wat deel vorm van 'n skema, en waarvoor wetgewing die term "deel" (*section*) toegeken het.

Die ooreenstemmende vorm van eienaarskap in 'n skema met 'n huiseienaarsvereniging is bloot 'n erf.

Die term "voltitel" is dus onvanpas. Só ook is die uitdrukking "eietitel", aangesien dit suggereer dat deeltiteleienaarskap iets is wat gedeel word.

Maar wat noem ons dan hierdie tipe skema in teenstelling met 'n deeltitelskema? Die term groepsbehuisingsskema is 'n ander term wat in onbruik verval het. Die ombudswet het 'n nuwe term, gemeenskapskema, ingebring, maar dit is ook nie gepas nie omdat die term ook deeltitelskemas en ander eiendomsvorms insluit.

Wat noem ons dus 'n behuisingsskema met huise wat op gewone erwe gebou is, en deur 'n

vereniging met geregistreerde eienaars as lede bestuur word?

Watter naam kan ons die skema of ontwikkeling gee om dit van 'n deeltitelskema te onderskei? Enige voorstelle?

Die term 'huiseienaarsvereniging' is afkomstig van die bepalings van 'n provinsiale ordonansie wat vir die gebied gegeld het wat vroeër as die Kaapprovinsie bekend gestaan het. Dit is die Ordonnansie op Grondgebruiksbeplanning – beter bekend as Lupo.

Dit is egter in die Wes-Kaap vervang deur 'n nuwe ordonansie met min of meer dieselfde bepalings.

Lupo het vereis dat 'n vereniging met eienaars as lede 'n groepsbehuisingsskema

moet bestuur.

In provinsies soos Gauteng word dié aspek deur munisipale regulasies beheer, en nie deur provinsiale wetgewing nie. Dié regulasies vereis die stigting van 'n maatskappy sonder winsbejag om die skemas te bestuur.

'n Ernstige probleem steek hier kop uit. Die gebruik het al

hier en daar in die Kaap posgevat om ook die maatskappywet in te span, terwyl Lupo spesifiek vereis dat dit 'n vereniging moet wees. Streng gesproke is die bestuurstelsels van skemas wat dié formaat gebruik, ongeldig.

Hoekom geld dit wat ek in DeeltitelForum skryf nie vir huiseienaarsverenigings nie en hoekom skryf ek dan nooit oor huiseienaarsverenigings nie?

Die antwoord lê daarin dat terwyl deeltitelskemas ingevolge die bepalings van wetgewing en voorgeskrewe reëls bestuur word, word elke huiseienaarsvereniging volgens sy eie unieke grondwet bestuur.

Ek dra natuurlik nie kennis van die grondwette van alle huiseienaarsverenigings nie, en weens die groot verskille tussen elkeen is dit beswaarlik moontlik om daaroor te skryf.

Daar is tog een kommentaar wat ek wel het: Weens die redes wat ek verlede week verskaf het, glo ek steeds dat die meeste skemas se grondwette swak voorberei is. Dit maak dit baie moeilik vir die arme eienaars om 'n ordentlike, praktiese en werkbare grondwet op te stel.

Ja, ek hoor al sommige van my kollegas in die regsberoep sê dit is presies waarom die maatskappywet liever gebruik moet

word om 'n bestuursliggaam daar te stel en te reguleer.

Ek stem egter nie saam nie, want by maatskappye word die belangrikste aspekte deur die Memorandum van Oprigting gereuleer – en dit is, soos die grondwette, uniek aan elke skema. Die maatskappywet is dus van min hulp en hou die gevaar in dat dit ongeldig mag wees.

Die basiese bestuursbeginsels van alle huiseienaarsverenigings en die basiese vereistes vir hul grondwette is eenders. Dit is:

- om te bepaal en 'n formule daar te stel oor hoe gemeenskaplike uitgawes toegedeel moet word;

- hoe stemreg uitgeoefen moet word; en

- 'n uitvoerende komitee en die magte daarvan saam te stel.

Elkeen hiervan hou natuurlik 'n magdom moontlikhede in. Dan volg daar ook nog die beperkings wat aan die gedrag en regte van eienaars gestel moet word – iets wat normaalweg in die gedragsreëls vervat word en waarvoor die grondwet ook voorsiening moet maak.

Hier kom 'n belangrike beginsel na vore wat ook deeltitelskemas geld: As jy eiendom in so 'n skema bekom, gee jy sekere van jou vryhede en regte prys. Dit is ongelukkig nie iets wat almal altyd verstaan nie.