

Gebruiksgebiede bly 'afskeepkind'

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Uitsluitlike gebruiksgebiede is maar die afskeepkind van die deeltitelwêreld.

Dit het baie potensiaal, maar word dikwels misbruik.

Die werklike aard van – kom ons noem dit maar kortliks net gebruiksgebiede – word nie altyd goed verstaan nie.

Die Bestuurswet definieer “exclusive use areas” as volg: “... parts of the common property for the exclusive use by the owner or owners of one or more sections.”

Dié beskrywing help nie veel nie, maar dui tog aan dat 'n gebruiksgebied 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom bly, dit dus anders is as 'n deel, en volwaardige eienaarskap daarom nie daarin vestig nie.

Dit is bloot 'n vergunning aan die betrokke eienaar om 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom vir 'n aangewese doel te gebruik.

Dit is ook soms só “onbelang-

rik” dat dit nie eens altyd op 'n skema se deelplan aangewys word nie.

Met die eerste deeltitelwet van 1971 was daar geen sprake van gebruiksgebiede nie.

Nogtans het eienaars van dele 'n behoefte gehad om klein gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom vir eie gebruik te benut. Om hieraan

te voldoen het slim praktisyns op verskillende wyses reëls gebruik om gebruiksgebiede tot stand te bring.

Toe die 1971-wet in 1988 deur nuwe wetgewing vervang is, het die wetgewer, weens die duidelike behoefte bepaal dat gebruiksgebiede ook op die deelplan aangetoon mag word, en dat dié gebiede by wyse van 'n notariële sessie aan eienaars van dele oorgedra mag word.

Die sogenaamde deeltitelpublik was egter toe steeds nie tevrede gewees nie.

Die nuwe wetgewing het nie

rekening gehou met die pogings onder die 1971-wet nie, en daar was steeds 'n behoefte aan 'n goedkoper en eenvoudiger wyse om gebruiksgebiede te skep.

Gevolglik is die wet gewysig om toe te laat dat gebruiksgebiede by wyse van reëls tot stand gebring mag word.

Die wetswysiging het nie voorgeskryf welke stel reëls vir hier-

die doel gebruik moes word nie, en dit was algemeen aanvaar dat óf die bestuursreëls óf die gedragsreëls hiervoor gebruik kon word. Dié afleiding word ook uitdruklik in ons 2011-wetgewing bevestig.

Daar is egter 'n gevaarlike strik wat hier gelê word.

Ontwikkelaars wat nuwe skemas oprig, gebruik dikwels die bestuursreëls om ge-

bruiksgebiede te skep.

Dit kan dan gebeur dat die eienaars later verdere gebruiksgebiede in die skema tot stand wil bring.



Met die eerste deeltitelwet van 1971 was daar geen sprake van gebruiksgebiede nie. Nogtans het eienaars van dele 'n behoefte gehad om klein gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom vir eie gebruik te benut.

As jy die bestuursreëls daarvoor gebruik, hou dit die probleem in dat 'n eenparige besluit dan nodig is om die reël te aanvaar.

Gevolglik sou die trustees dan verkies om die gedragsreëls te gebruik waarvoor daar slegs 'n spesiale besluit nodig is. Dit mag egter nie gedoen word nie!

Daar waar gebruiksgebiede eenmaal in die bestuursreël vervat is, moet enige verdere gebruiksgebiede ook daarin vervat word. Die gedragsreëls mag nie daarvoor gebruik word nie.

Die vraag ontstaan egter: Kan gebruiksgebiede in reëls – hetsy bestuursreëls of gedragsreëls – geskep word waar ander gebruiksgebiede reeds op die deelplan aangetoon én op die formele wyse aan eienaars oorgedra is?

Ek glo dat dit gedoen kan word. Daar was nog geen hofuitspraak wat die teendeel bevind het nie.

Gebruiksgebiede kan uiteenlopende vorms aanneem en wanneer dit by wyse van reëls tot stand gebring word, is dit wenslik om in voldoende besonderhede in die reëls voor te skryf waarvoor elke gebruiksgebied gebruik mag word.

Daar is natuurlik nog ander formele vereistes. Gebruiksgebiede wat by wyse van reëls geskep word, moet op 'n skaalplan aangetoon word. Dié skaalplan

moet dan aan die reëls geheg word, insluitend 'n skedule wat die grootte aantoon, sowel as die nommer van die deel waaraan die gebruiksreg geheg word.

Ons kom nou eers by die moeilike deel uit. Gebruiksgebiede is ook onderhewig aan heffings. Dit moet betaal word deur die eienaar van die deel waaraan dit gekoppel is.

Daar is geen formule hiervoor soos in die geval van dele nie. Wanneer dié heffings bereken word, onthou dat gebruiksgebiede steeds deel is van die gemeenskaplike eiendom en dat die regspersoon steeds verantwoordelik is om dit in stand te hou.

Daarvoor moet voorsiening gemaak word by wyse van heffings. Die heffingsbedrag word gebaseer op die geskatte instandhoudingskoste van elke gebruiksgebied – dis nie altyd maklik of sinvol nie.

Die vraag ontstaan egter of dit moontlik is om voorsiening in die reëls te maak dat elkeen sy gebruiksgebied op eie koste in stand hou? Ek reken dit is, maar dit vereis ongelukkig 'n gepaste wysiging van die bestuursreëls. Dit kan nie in die gedragsreëls vervat word nie.

En om dit te doen, moet ons dan weer eens deur die moeilike drif van 'n eenparige besluit gaan...