

Hou kop met deeltitelterminologie

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Ek ontvang gereeld versoeke om die basiese beginsels, begrippe en terminologie wat in die deeltitelbedryf voorkom weer te verduidelik.

Ek het vandag besluit om dit te doen.

Ek begin met wat die verskil tussen 'n deeltitelskema en 'n huiseienaarsvereniging is: Deeltitelskemas kom tot stand en word deur wetgewing gereuleer, terwyl huiseienaarsverenigings anders ontstaan en volgens sy eie, unieke grondwet bestuur word.

Daar is geen wetgewing wat op huiseienaarsverenigings betrekking het nie.

Ek sal die laasgenoemde stelling onmiddellik moet kwalifiseer aangesien ontwikkelaars en hul prokureurs dikwels die Maatskappyywet gebruik as raamwerk vir die bestuur van huiseienaarsverenigings.

Dié tendens, wat vanuit Gau-

teng oorgewaaï het, is problematies – veral waar die ontwikkeling uit 'n groepering van deeltitelskemas bestaan. Meer hieroor in 'n latere rubriek.

As ek sê deeltitelskemas

word deur wetgewing gereuleer, verwys ek eintlik na drie wette, naamlik: die Deeltitelwet, Bestuurswet en die Ombudwet.

Die Deeltitelwet het hoofsaaklik betrekking op opmeting- en registrasie-aspekte en is van mindere belang wat bestuursake betref.

Nuwe eienaars en trustees moet dus eerstens kennis neem van die bepalinge van die Bestuurswet en die reëls daaronder voorgeskryf, naamlik bestuursreëls en gedragsreëls.

Wanneer 'n nuwe skema tot stand kom, is die ontwikkelaar verplig om, met enkele uitsonderings, die bepalinge van die voorgeskrewe bestuursreëls te behou, terwyl daar geen beperking is wat die gedragsreëls betref nie – die ontwikkelaar én die eienaars kan die gedragsreëls by hul behoeftes aanpas.

Weer eens moet ek die laasgenoemde stelling onmiddellik kwalifiseer en dit is hier waar die derde wet – die Ombudwet – ter sprake kom.

Alle wysigings aan die voorgeskrewe reëls moet aan standarde voldoen wat deur die ombud bepaal word.

Gewysigde reëls geld nie voordat dit deur die ombuddiens goedgekeur is nie, en indien dit nie aan die standarde voldoen nie, word dit nie goedgekeur nie.



Deeltitelskemas kom tot stand en word deur wetgewing gereuleer, terwyl huiseienaarsverenigings anders ontstaan ...

betekenisloos en wanneer jy die persoon wat dit gebruik vra wat dit beteken, weet hy of sy gewoonlik self nie. Vergeet asseblief daarvan.

As jy na deeltitelbestuur kyk, is daar twee entiteite: Die vereniging van eienaars wat die regspersoon (*body corporate*) heet, en dan die raad van trus-

tees – 'n groep trustees wat deur die eienaars verkies is.

Wanneer die eerste eenheid aan 'n persoon of entiteit oorge-dra word, kom die regspersoon outomaties tot stand en elke geregisteerde eienaar word outomaties 'n lid daarvan.

'n Begrip wat eienaars steeds verwar is eenheid. Onthou asseblief: jy kan nie in jou eenheid (*unit*) woon nie, want dit is nie 'n fisieke eenheid nie.

Dit waarin jy woon is 'n deel – of *section* in Engels. Die term eenheid is 'n uitdrukking wat 'n eienaar se volle belang in die skema reflekteer – synde sy deel sowel as sy aandeel in die gemeenskaplike eiendom.

Gemeenskaplike eiendom is alre gedeeltes van die skema wat buite die grense van die dele geleë is.

Die dele word op 'n deelplan aangewys wat ook die vloeroppervlakte van elke deel, sowel as elke deel se deelnemingskwota insluit.

Die deelnemingskwota verwys bloot net weer na die vloeroppervlakte van jou deel in verhouding met die totale vloeroppervlaktes van al die ander dele in die skema.

'n Ander belangrike begrip in die deeltitelbedryf is uitsluitlike gebruiksgebiede. As jy 'n eienaar van 'n deel is, is jy nie ook

die eienaar van jou uitsluitlike gebruiksgebied nie.

Die uitsluitlike gebruiksgebied bly 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom waarvan die eienaar slegs gebruiksreg het.

Dan laastens: die naarheid van heffings! Die woord heffings word nêrens in die wet of reëls aangetref nie – daar word slegs na bydraes (*contributions*) verwys. Dit is maar dieselfde ding.

Heffings neem verskillende vorms aan – net om die arme eienaar te verras.

Daar is gewone heffings, wat op grond van 'n begroting aan lede volgens hul deelnemingskwotas toegedeel word.

Dan kry jy spesiale heffings: dit is bydraes wat trustees aan die eienaars kan toedeel om uitgawes te dek wat nie in die begroting is nie.

Dan is daar nog heffings wat aan die ombuddiens betaal moet word.

Daar is nog heelwat ander terme en uitdrukkings waarvan trustees en eienaars moet weet.

'n Goeie kennis van die terminologie is 'n noodsaaklike grondslag vir voortreflike bestuur en is die eerste aspek wat nuwe trustees moet bemeester.

Die meeste bestuursprobleme word deur 'n gebrek aan voldoende kennis – by eienaars sowel as trustees – veroorsaak.