

Trustees, loop lig met aanbouings

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

Wanneer iemand eiendom in 'n deeltitelontwikkeling koop, gee die eienaar sekere regte prys.

Een van die belangrikstes is sekerlik dat die eienaar geen bouveranderinge mag aanbring wat die vloeroppervlakte van sy deel raak sonder om sekere prosedures na te kom nie.

Daar word na bouveranderinge soos dié in 'n deeltitelskema as uitbreidings van die betrokke dele verwys.

Dit is opvallend hoe dikwels bouveranderinge in 'n skema gedoen word sonder dat die trustees daarvan bewus is. Ernstige probleme kom dan later na vore – veral by groter skemas.

Kom ons kyk gou na een so 'n geval wat onlangs in die hooggeregshof in Kaapstad beland het: 'n Eienaar van 'n eenheid in 'n deeltitelskema wat uit losstaande huise bestaan, het sy eenheid verkoop, waarna die oordrag in

November 2016 plaasgevind het.

Meer as twee maande later stuur sy prokureurs 'n brief aan die trustees waarin beweer word dat die heffings wat hy betaal het, verkeerd bereken was – dit weens sekere aanbouings wat ander eienaars aangebring het.

Hy eis toe eers skriftelike bewyse van sekere inligting om die korrekte posisie vas te stel.

Toe dit nie gelewer word nie, rig hy 'n aansoek tot die ombudsdienst om 'n bevel te kry om die trustees te verplig om die nodige dokumentasie te lewer.

Hy beweer in sy aansoek dat hy te veel heffings betaal het omdat sekere ander eienaars hul vloeroppervlaktes vergroot het, en dat dit nie in berekening gebring is nie. Dié eienaar wou dit wat hy te veel betaal het, terughê.

Die beregter van die ombudsdienst wat die saak aangehoor het, beslis toe in sy guns en beveel die trustees om die heffings korrek te bereken – op grond van die gewysigde vloeroppervlaktes.

Die beregter van die ombudsdienst wat die saak aangehoor het, beslis toe in sy guns en beveel die trustees om die heffings korrek te bereken – op grond van die gewysigde vloeroppervlaktes.

Ek hoop enige trustees wat nou hierdie lees, sidder as hulle besef watter implikasies ongereguleerde aanbouings kan hê.

Dié saak het egter 'n verdere verloop, want die trustees het toe die ombud se uitspraak na die hooggeregshof geneem om hersien te word.

In die hooggeregshof-uitspraak het regter Ashley Binns-Ward heelparty punte aangeraak wat van groot belang vir die rol van die ombudsdienst is.

Die hof het onder meer bevind dat die ombudswet en die regulasies nie voorsiening maak vir aansoeke van dié aard nie – dit wil sê dat die ombudsdienst nie die nodige jurisdiksie het om eise deur eienaars ten opsigte van hul heffings te hanteer nie.

Die hof het onder meer bevind dat die ombudswet en die regulasies nie voorsiening maak vir aansoeke van dié aard nie – dit wil sê dat die ombudsdienst nie die nodige jurisdiksie het om eise deur eienaars ten opsigte van hul heffings te hanteer nie.

Dié bevinding is uiters beperkend en ek dink nie dit is korrek nie.

Hoe dit ook al sy, die bevinding is bindend totdat dit deur 'n appêlhof tersyde gestel word.

Wat die kern van die dispuut betref – of 'n eienaar sonder

meer kan aanspraak maak op 'n herberekening van heffings waar ander eienaars aangebou het – was die hof egter heeltemal korrek.

Dit is wel so dat bouveranderinge wat die vloeroppervlakte van 'n deel vergroot, die eienaar aan verhoogde heffings blootstel aangesien deelnemingskwotas op vloeroppervlakte gegrond word.

Dit gebeur egter nie vanself nie, maar eers nadat al die volgende stappe gedoen is:

- (a) Die lede moet dit goedkeur by wyse van 'n spesiale besluit;
- (b) 'n Landmeter moet 'n opmeting doen van die deel, insluitend die gewysigde vloeroppervlakte;
- (c) 'n Gewysigde deelplan met aangepaste deelnemingskwotas moet opgestel word;
- (d) Die landmeter-generaal moet die gewysigde deelplan goedkeur; en
- (e) Dit moet dan in die aktekantoor geregistreer word.

Eers ná dit alles is die gewysigde deelnemingskwotas van krag en moet die heffings dien-ooreenkomstig aangepas word.

Die hooggeregshof het dus beslis dat die ombud se uitspraak verkeerd was en dit tersyde gestel.

Laat dit nogtans 'n ernstige waarskuwing aan trustees wees

om noulettend op te tree wat enige aanbouings of bouveranderinge betref.

Om sake selfs moeiliker te maak, is alle bouveranderinge nie noodwendig altyd opsigtelik nie. Soos ek al genoem het, vorm 'n deel se vloeroppervlakte die grondslag van die heffingverpligtinge binne 'n deeltitelskema.

Gewoonlik word vloeroppervlaktes by wyse van eksterne aanbouings vergroot.

Dit kan egter ook binnenshuis vergroot word, deur 'n solder- of mezzanine-verdieping aan te bou.

Só 'n verandering word ook as 'n uitbreiding van 'n deel gesien en vereis dieselfde proses as wat hierbo verduidelik is.

Dit is alles goed en wel om te bepaal dat aangepaste heffingverpligtinge eers by registrasie intree, maar wie kan sê wat 'n hof se houding sal wees indien 'n eienaar in 'n stadium 'n eis gegrond op nalatigheid teen die trustees instel – dit omdat hulle nagelaat het om toe te sien dat dié wetsverpligtinge nagekom word?

Maree lei tans trustees en bestuursagente op. Spesiale aanbiedinge geld vir regs persone en bestuursagente wat vier of meer kandidaatte inskryf. Stuur e-pos na lousie@section.co.za vir meer oor hoe om vir die kursus in te skryf.