

Deeltitelskemas en ons regstelsel

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

Waarom is daar inderdaad iets soos deeltitels met soveel probleme wat ons daaglik hoofbrekens besorg?

Ons eiendomsregstelsel is gebaseer op Romeins-Hollandse beginsels. Klink baie outyds, nè?

In der waarheid is dit een van die mees verfynde regstelsels in die wêreld, aangesien die Romeine 'n hoogs ontwikkelde stelsel van eiendomsreg gehad het, wat selfs meer verfyn en aangepas is ná hul reis deur Nederland met sy oorvloed skrywers en regstude-dente.

Iets wat die Romeinse reg nie nodig gehad het nie, was eiendomsreg in die lug of vertikale eiendomsreg.

Romeinse eiendomsreg het bloot verband gehou met die “horisontale” eienaarskap van grond. Hiervolgens het die uitdrukking “onroerende goed” destyds beteken (en selfs vandag nog) 'n stuk grond en alles wat

daarop aangebring is.

Eers met die verskyning van veelvlakkige geboue, soos woonstelkomplekse, het 'n behoefte ontstaan om regte te skep ten opsigte van “vertikale eiendom”.

Individuele eienaarskap van woonstelle was tot op hierdie tydstip nie moontlik nie en ons Romeinse regsbegin-sels het geen oplossings gebied nie.

Soos hierdie geboue wat akkommodasie op verskillende vlakke bied toeneem het, het die behoefte ontstaan om 'n vorm van eiendomsreg daarvoor tot stand te bring.

Die vroeë regs-konsep wat in Suid-Afrika sowel as in ander jurisdiksies ontwikkel het, het hoofsaaklik uit die aandeelblok-konsep bestaan.

Die eiendoms-eienaars het aande-le in die hele gebou besit – met spesifieke aande-le wat woon- of gebruiksregte tot spesifieke een-hede verleen het.

Hierdie stelsel was gewild gedurende die middel van die vorige eeu, maar het nie 'n volledige oplossing gebied nie aangesien

dit nie moontlik was om verbande op die eenhede te registreer nie. Dit het duidelik geword dat 'n meer gesofistikeerde stelsel nodig is.

Só 'n stelsel, getiteld die “Strata Titles Act”, is in Australië ontwikkel. 'n Soortgelyke stelsel het ook in Amerika ontstaan, genaamd die “Uniform Condominium Act”. Soos jy van die naam kan aflei, was dit spesifiek op woonstelkomplekse gemik.

Een aspek wat die ontwerpers van hierdie vroeë vorme nie in gedagte gehou het nie, was dat

deeltitelskemas ook ontwikkel kon word vir geboue anders as woonstelkomplekse – soos byvoorbeeld vir vrystaande huise, kantore, sakeondernemings en nywerhede.

Ons eerste Deeltitelwet is in 1971 gepromulgeer, gebaseer op die Australiese model. Dit was relatief primitief en het te

kort geskiet ten opsigte van sekere gereedskap – soos die vermoë om uitsluitlike gebruiksgediede te skep en toe te deel.

As gevolg van hierdie tekortkominge is ons wetgewing volledig hersien en is 'n veel meer gesofistikeerde “tweede geslag”, naamlik die Deeltitelwet (nr. 95 van 1986), gepromulgeer.

In dié wetgewing was die registrasie- en bestuursaspekte egter nog onder dieselfde dak – en dit was nie ideaal nie.

'n Aansienlike aantal wysi-gings met verbeterings is tussen 1988 en 2009 aangebring.

Een van die groot probleme was dat die 1986-wet onder die departement van grondsake geval het. Dié departement se funksies het die aktekantore en die kantore van die landmeter-generaal ingesluit.

Daar was geen owerheid wat verantwoordelikheid wou aanvaar vir toesig oor die administratiewe aspekte van deeltitel-skemas nie.

Die aktekantoor het teen-sinnig aanvaar om toe te sien dat die reëls bewaar word – dit egter sonder enige ondersoek na die inhoud daarvan en sonder enige waarborg vir die fisieke veiligheid van die dokumente. Gedurende hierdie tydperk het ek in Deeltitelforum 'n oplossing aangebied – om 'n ombudsman aan te stel.

My voorstel daarvoor was nie net om geskille te besleg nie,

maar om die beveiliging en inhoud van die reëls te verseker.

Hierdie voorstelle is in die parlement oorweeg en toe uiteindelik aanvaar.

Gevolglik het twee wette in 2011 hul verskyning gemaak, naamlik die “Sectional Title Schemes Management Act (no 8)” en die “Community Schemes Ombud Service Act (no 9)”. Eersgenoemde, wat 'n nuwe stel voorgeskrewe reëls bevat, was gerig op die administrasie van slegs deeltitelskemas.

Laasgenoemde was op alle vorme van “gemeenskapskemas” van toepassing. Die twee wette is in 2011 gepubliseer, maar aangesien dit nog nodig was om voorgeskrewe reëls op te stel wat by die nuwe wetgewing inpas, het albei wette eers op 7 Oktober 2016 in werking getree.

