

Kopsere met registrasies en reëls

TERTIUS MAREE
 tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

Ek vind dat by baie deeltitel-skemas die kompleks se goedgekeurde deelplanne nie by die aktekantoor geregistreer is nie.

As ek van goedgekeurde deelplanne praat, verwys ek na planne wat deur die landmeter-generaal goedgekeur is en oor 'n unieke deelplannommer (soos byvoorbeeld L.G. Nr. of S.G. No. D123/2019) beskik.

Trustees kan vasstel wat die lys van goedgekeurde deelplanne vir hul skema is deur 'n afskrif van die landmeter-generaal se endossement te bekom. Die endossement word by die aanvanklike deelplan van die skema aangeheg, en kan uit meer as een bladsy bestaan.

Die deelplannommer ("D" en die nommer), die skemaregistrasienommer ("SS" en die nommer) en die skema se naam verskyn alles in die endossement, sowel as die deelplan- en registrasienommer vir elke verdere

deelplan vir die skema. Dit word gelys volgens die datums waarop die landmeter-generaal dit goedgekeur het.

As geen registrasienommer langs die deelplannommer op die endossement verskyn nie, beteken dit waarskynlik dat die betrokke deelplan nog nie by die aktekantoor geregistreer is nie.

Ander deelplanne vir 'n skema (nadat 'n deeltitelregister geopen is) sluit byvoorbeeld 'n deelplan vir die uitbreiding van die skema in, sowel as 'n deelplan vir die uitbreiding van 'n deel, vir die skeping van uitsluitlike gebruiksgebiede, die onderverdeling van 'n deel, vir die konsolidasie van dele en 'n deelplan vir die vernietiging van 'n gebou (deel).

'n Ander wyse waarop jy kan vasstel of 'n spesifieke deelplan by die aktekantoor geregistreer is, is om 'n toepaslike elektroniese aktekantoor-aansoek te doen.

Waar daar byvoorbeeld 'n goedgekeurde deelplan vir die uitbreiding van 'n deel is, kan 'n drukstuk by die aktekantoor vir die deel verkry word. Daarmee

kan jy vasstel wat die geregistreerde vloeroppervlakte van die deel is en of dit ooreenstem met die deel se vloeroppervlakte soos wat dit in die deelplan aangedui word.

Sodra trustees vasstel dat daar ongeregistreerde deelplanne by hul skema is, moet hulle verdere ondersoek doen om vas te stel waarom die planne nooit geregistreer is nie.

Raadpleeg die landmeter wat die planne voorberei het om uit te vind of hy moontlik oor die

oorspronklike deelplanne beskik, en of hy afskrifte het van die regspersoon se besluit toe die voorbereiding van die deelplanne gemagtig is.

Sodra die speurwerk afgehandel en die dokumente bekom is – en dit blyk dat registrasie

vereis word – moet 'n prokureur (aktevervaardiger) aangestel word om die registrasie te doen. Die eienaars wie se dele of uitsluitlike gebruiksgebiede daardeur verander word, se samewerking is nodig en hulle sal waarskynlik vir die registrasiegeld en ander koste verantwoordelik wees.

delik wees.

Ek weet ook van skemas waar die ontwikkelaar of individuele eienaars nie die uitsluitlike gebruiksgebiede oorgedra het toe eienaarskap van die laaste eenheid oorgedra is nie.

As die ontwikkelaar of enige ander persoon nie meer 'n eenheid in die skema besit nie (en dus nie meer 'n lid van die regspersoon is nie), verbeur hulle enige uitsluitlike gebruiksgebiede wat op hul naam geregistreer is. Die regspersoon kan dan aansoek doen dat dit op sy naam geregistreer word.

Daar behoort dus drukstukke by die aktekantoor verkry te word van al die eienaars, sowel as dié met uitsluitlike gebruiksgebiede, sodat bepaal kan word of enige uitsluitlike gebruiksgebiede op 'n persoon se naam geregistreer is wat nie meer 'n lid van die regspersoon is nie.

Die feit dat 'n skema se parkeerplekke met die ooreenstemmende deel- of woonstelnommers geveer is, beteken ook nie noodwendig dat die eienaars op die uitsluitlike gebruik van die parkeerplek geregtig is nie.

Daardie reg moet naamlik óf per titelakte by die aktekantoor geregistreer wees óf dit moet in die bestuursreëls of gedragsreëls van die skema toegeken word.

'n Plan volgens skaal moet op-

getrek word en daarop moet die gebruiksgebiede duidelik aangetoon en individueel genummer word.

Die bylae van toekenning moet ook duidelik wys aan watter deelnommers die gebruiksgebiede toegeken word.

Ek weet ook van gevalle waar die reëls vir die toekenning van gebruiksgebiede uit die aktekantoor verlore geraak het. Soms is dit ook gebrekkig en ontbreek byvoorbeeld die plan of die spesifieke toekennings.

Ingevolge bestuursreël 27(1) moet die regspersoon 'n volledige stel bestuurs- en gedragsreëls saamstel en byhou. Dié reëls moet elkeen 'n indeks hê en 'n prominente verwysing vervat na enige reëls wat uitsluitlike gebruiksregte verleen.

Dit is dus belangrik dat die trustees ondersoek instel en bepaal of enige uitsluitlike gebruiksgebiede binne die reëls aan eienaars toegeken is.

Ek beveel ook aan dat trustees toesien dat hul skema se reëls behoorlik bygewerk en verbeter word, en 'n plan en bylae van toekenning vir die toekenning van dié gebiede bevat.

Nadat die lede die reëls goedgekeur het, moet dit by die hooftombud ingedien word sodat 'n goedkeuringsertifikaat uitgereik kan word.