

Leser, sê watter soort skema dit is

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Die reaksies wat ek van lesers ontvang is oorweldigend, en dit is ongelukkig nie vir my moontlik om alle navrae te beantwoord nie.

Ek merk egter sekere deurlopende, kommerwekkende eienskappe van die boodskappe wat ek van lesers ontvang.

Die belangrikste is dat die lesers nie vir my sê watter soort skema dit is waar die probleme ondervind word nie – dit is asof daardie tipe inligting nie belangrik is nie.

Lesers moet verstaan dat die DeeltitelForum-rubriek hoofsaaklik oor deeltitelskemas handel, en dat alle behuisingskemas nie deeltitelskemas is nie.

Ek kan nie probleme by ander soort skemas in hierdie rubriek bespreek nie.

Indien jy 'n titelakte van jou eiendom het wat dit as 'n "erf" beskryf, beteken dit dat die skema deur 'n huiseienaarsvereni-

ging beheer word.

Die bestuur van die skema word dan nie volgens enige wet geregleer nie, maar volgens sy eie, unieke grondwet – waarvan ek natuurlik nie kennis dra nie.

'n Huiseienaarsvereniging word bestuur op die basis van 'n grondwet wat deur die munisipale owerheid goedgekeur moet word om geldig te wees.

In terme van daardie grondwet word die moontlikheid gewoonlik ook geskep om reëls uit te vaardig.

Die grondwet en die reëls moet nie aan die voorskrifte van die Deeltitelbestuurswet te voldoen nie en wat ek in die rubriek bespreek, geld nie ten opsigte van huiseienaarsverenigings of alle aftreeoorde nie.

Indien die leser in 'n aftreeoord woonagtig is, is die omstandighede selfs ingewikkelder, aangesien uiteenlopende eiendomsforme daar aangetref kan word.

Die regulering van elke skema is ook uniek, behalwe in dermate dat dit deur die Wet op Aftree-

oorde geregleer word.

Dit beteken ek kan ook nie veel van algemene waarde daarvoor skryf sonder 'n studie van die dokumente waarvolgens die skema tot stand gekom het nie.

Ek beplan wel om aftreeoorde binnekort van nader in die rubriek te bekijk.

Indien ek sê

dat bewoners en eienaars moet seker maak in welke tipe skema hulle woonagtig is voordat probleme aangepak word, klink dit na eenvoudige logika, maar tog is dit vir my duidelik dat baie bewoners en eie-

naars nie hierdie basiese kennis het nie.

Erger nog, wil dit vir my voorkom dat veral by aftreeoorde, kontrakte gesluit word sonder dat die terme daarvan verstaan word.

'n Tipiese navraag wat ek onlangs ontvang het, lui as volg:

"Ek het een en 'n half jaar gelede 'n woonhuis in hierdie aftreeoord gekoop.

"Daar is woonstelblokke en losstaande huise in die dorpie. Elke losstaande huis het 'n toegeboorde agterplaas met wasgoeddrade

met 'n buitehek. Dit wissel in grootte. My agterplaas is 9 m² groot. Van my bure s'n is 18 m². So is daar verskillende groottes agterplase in die dorpie.

"Dit lyk nie vir my of hierdie agterplase as uitsluitlike gebruiksgebiede by die akteskantoor geregistreer is nie.

"Volgens die jaarlikse state is daar geen heffings op hierdie gebiede nie.

"Die buite-gedeeltes van lugversorgers moet binne hierdie agterplase aangebring word, wat 'n groot deel in beslag neem.

"Afgesien van instandhouding op hierdie agterplase, wat minimaal kan wees, voel ek ongelukkig daarvoor dat ek nie die gerief het van 'n groter area nie.

"My vraag is, moet hierdie areas in ag geneem word by die berekening van heffings of kan daar 'n bepaalde huur per vierkante meter heffing word as dit as gemeenskaplike eiendom beskou word?"

Hierdie ontwikkeling blyk 'n aftreeoord te wees, maar dit kan wees in die vorm van 'n deeltitel, huiseienaarsvereniging of bloot 'n woonreg.

Die leser spesifiseer nie die aard van haar eienaarskap nie en skyn nie daarvan bewus te wees nie.

Indien sy volgens haar titelakte die geregistreerde eienaar van

'n "erf" is, is die stukkie grond wat sy beskryf al waarop sy kan aanspraak maak.

Dit kan egter wees dat haar woonplek 'n deel in 'n deeltitel-skema is.

Indien sy geen bewys het van 'n uitsluitlike gebruiksgebied nie, (dit kan óf 'n notariële sessie wees óf 'n bepaling in die reëls) beteken dit die stukkie grond is gemeenskaplike eiendom waarop sy geen individuele aanspraak het nie.

Die feit dat sy geen heffings ten opsigte van die stukkie grond betaal nie, beteken egter nie noodwendig dat dit nie 'n uitsluitlike gebruiksgebied is nie.

Trustees laat soms na om aparte heffings ten opsigte van uitsluitlike gebruiksgebiede vas te stel.

Indien sy bloot 'n woonreg het word haar regte bepaal deur 'n kontrak en moet sy daarvolgens vasstel watter regte, indien enige, sy het ten opsigte van die stukkie grond.

Die vraag of sy bykomende grond kan huur gaan ook afhang van watter tipe skema dit is en wat die gesagsdokumente daaromtrent bepaal.

Ek hoop lesers kan verstaan waarom ek nie algemene vrae kan beantwoord ten opsigte van skemas waarvan ek nie voldoende inligting het nie.