

Sonder wetkennis vrá jy vir geskille

**TERTIUS
MAREE**
tertius@sectionco.za



DEELTITEL- FORUM

Anders as in die geval van huiseienaarsverenigings, word deeltitelskemas deur wetgewing geregleer.

Dit is 'n basiese verskil wat dikwels nie verstaan of in ag geneem word nie. Ek kom dit duidelik agter uit die talle navrae wat ek vanaf verwarde lesers ontvang.

Die voorskrifte van die deeltitelwetgewing en die reëls daarvoor voorgeskryf, geld net ten opsigte van skemas wat ingevolge die bepaling van die Deeltitelwet geregistreer is.

Terwyl deeltitelwetgewing in alle lande aanvanklik die regulering van behuising in woonstelblokke ten doel gehad het, is deeltitelskemas deesdae nie noodwendig net vir behuising nie, maar kan uit verskeie soorte gebruike bestaan – met toemerkende kompleksiteit.

Om sake moeiliker te maak kan deeltitelskemas ook uit 'n kombinasie van verskillende

soorte gebruike bestaan, byvoorbeeld: 'n woonstelblok met winkels op die grondverdieping en parkeerplek in die kelder.

Vir elke gebruikstipe is verskillende reëls nodig en om so 'n "gemengde" skema tot stand te bring verg baie van die ontwikkelaar en sy prokureur.

Verskeie faktore dra by om sake vir die uiteindelijke bestuur van sodanige skemas te bemoeilik.

My eie professie dra ongelukkig ook skuld daaraan. Die ontwikkelaar steun hoofsaaklik op die kundigheid van sy prokureur om 'n geskikte bestuursraamwerk vir die nuwe skema in plek te stel.

Die prokureur stel hoofsaaklik belang in die aktebesorgingwerk wat uit sy opdrag voortspuit.

Min prokureurs beskik oor die kundigheid of wil om 'n goeie stel reëls op te stel en word dikwels nie eens betaal vir die opstel daarvan nie. Daar word gereken dat hy genoegsame vergoeding vir die aktebesorging ontvang.

En sake kan veel ingewikkelder raak as bloot 'n woonstelblok met winkels.

Ons kan vandag ook praat van hospitale, fabriekke, woonwapparkke, wildplase en selfs vasmeer-

plekke vir bote wat as deeltitelskemas geskep word.

Hierdie skemas is almal onderhewig aan die voorskrifte van drie stukke wetgewing, naamlik die Deeltitelwet, die Deeltitel Bestuurswet en die Ombudwet – om al drie benamings effens af te kort.

Hierdie stukke wetgewing, veral die Bestuurswet, bevat baie spesifieke voorskrifte vir die bestuur van deeltitelskemas.

In teenstelling hiermee is daar geen nasionale wetgewing wat voorskryf hoe die bestuur van huiseienaarsverenigings moet plaasvind nie – elke sodanige vereniging word bestuur aan die hand van sy eie, unieke grondwet.

Dié grondwette word gebruiklik ook opgestel deur die ontwikkelaar se prokureur en verg ook 'n groot mate van kundigheid.

Terwyl geen nasionale wetgewing spesifiek op die bestuur van huiseienaarsverenigings gerig is nie, is daar talle wette waarmee rekening gehou moet word by die opstel van die nodige grondwette.

Nadat 'n deeltitelskema of huiseienaarsvereniging tot stand gekom het, gaan magte geleidelik oor vanaf die ontwikkelaar na die eienaars. Dit sluit ook in die mag om die reëls of grondwet te wysig.

'n Aspek wat nie in ag geneem



Daar is talle wette waarmee rekening gehou moet word by die opstel van die nodige grondwette.

word nie, of dikwels geïgnoreer word, is dat indien die nodige kundigheid nie ten opsigte van hierdie wysigings aan die dag gelê word nie, dit altyd, en ek bedoel altyd, lei tot onsekerhede, dispute en onnodige hofgedinge.

Die geld wat gespaar word deur nie vir kundigheid te betaal nie, is kleingeld teenoor die uitgawes wat dit meebring om onnodige geskille te beredder. Dan praat ek nie eens van die spanning en ongelukkigheid nie!

Kom ons kyk net na een eenvoudige aspek by die opstel van reëls. Waar gedragsreëls vir 'n deeltitelskema deur "amateurs" opgestel word, is die neiging dikwels om bepalinge uit die bestuursreëls in die gedragsreëls te herhaal.

Die rede hiervoor is dat die bestuursreëls verskeie voorskrifte bevat wat in die aard van gedragsreëls is.

Nou kom die wetgewer en bring 'n wysiging aan die voor-

geskrewe bestuursreëls aan wat dan verskil van die gedragsreël – en glo my, dit gebeur nogal dikwels.

Watter reël geld nou? Ons weet (of is veronderstel om te weet) dat die bestuursreëls voorrang geniet in geval van hierdie botsings, maar die stel reëls waarvan eienaars en bewoners meestal kennis neem, is die gedragsreëls. Sien julle die moontlikheid van probleme?

Nog 'n tradisionele fout wat ongeskoolde opstellers van reëls maak, is om 'n aspek wat eintlik in die bestuursreëls tuis behoort, in die gedragsreëls te probeer reguleer. 'n Goeie voorbeeld is 'n bepaling wat met die betaling van heffings verband hou. Heffings word deur die bestuursreëls geregleer en nooit deur die gedragsreëls nie.

Indien daar probeer word om 'n bepaling oor heffings in die gedragsreëls te plaas, is daardie bepaling, en alles wat daarvolgens gedoen word, ongeldig. En dit kan lei tot dispute en eise – alles onnodig indien sake net van die begin af reg hanteer is.

Die bestuur van deeltitelskemas is reeds so moeilik en kompleks vir trustees dat dit heeltemal onnodig is om sake verder te bemoeilik met die opstel van reëls wat nie aan wetsvereistes voldoen nie.