

Uitbreidings en die trustees se plig

TERTIUS MAREE
tertius@sectionco.za



DEELTITEL-FORUM

Volgens artikel 5(1)(h) van die Bestuurswet is die regspersoon verplig om toestemming te verleen aan 'n eienaar wat aansoek doen om sy of haar deel uit te brei.

Dit is dan ook al wat nodig is om die uitbreiding te reguleer.

Of praat ek nou twak?

Ja, dit is heeltemal onwaar. Dit is egter hoe dit dikwels deur eienaars, trustees en selfs sommige bestuursagente verstaan word. Die misverstand spruit uit die swak bewoording van die artikel.

Die lede is nie verplig om die uitbreiding goed te keur nie en belangrike verdere voorwaardes geld in terme van die Deeltitelwet.

Trustees moet verstaan hoe belangrik dit is dat hulle op hoogte bly van alle bouwerk wat in hul skema plaasvind.

Daar moet deurlopend toegesien word dat die regte prosedu-

res gevolg word.

Om dinge later reg te stel kan baie problematies, pynlik en duur word – veral wanneer dit by groter deeltitelskemas kom.

Bouwerk wat enige uitbreiding van grense of vergroting van die vloeroppervlakte van 'n deel meebring, kwalifiseer as 'n uitbreiding en moet as sodanig geregistreer word.

Hou in gedagte dat 'n uitbreiding op twee wyses geklassifiseer kan word, naamlik die uitbreiding van die grense, horisontaal sowel as vertikaal van 'n deel, asook die vloeroppervlakte.

Indien bykomende vloer-ruimte binnenshuis geskep word, geld dit dus ook as 'n uitbreiding, alhoewel die grense nie verander nie.

Die verkryging van die lede se toestemming in die vorm van 'n spesiale besluit is die eerste stap.

Om dit te kan verkry, moet die eienaar 'n aansoek rig aan die trustees met 'n goedgekeurde bouplan om die beoogde uitbreiding aan te toon.

Die eienaar mag dan nie voortgaan met bouwerk voordat die spesiale besluit verkry is nie.

Die trustees moet toesien dat geen bouwerk plaasvind nie.

Wanneer die spesiale besluit aan die lede voorgelê word, moet dit sekere voorwaardes uitstip rakende die bouwerk, die tydperk waarteen dit voltooi moet word, sowel as die aanstel van 'n landmeter vir opmeting en goedkeuring van die gewysigde deel-

plan én 'n aktebesorger om die uitbreiding te registreer.

Op die registrasiedatum verander die deelnemingskwo- ta – nie net van die betrokke eienaar nie, maar van alle eenhede in die skema.

Gevollik moet die trustees op daardie datum die heffings vir alle eenhede herbereken en die eienaars dienooreenkomstig in kennis stel.

Dikwels besluit trustees om net die heffings van die eienaar wat uitgebrei het onmiddellik aan te pas en dan maar te wag tot die volgende jaarvergadering voordat die ander heffings aangepas word.

Hierdie gebruik is tegnies ver-

keerd, maar relatief skadeloos – veral as die uitbreiding 'n klein area beslaan.

Wat definitief nie skadeloos is nie, is om 'n gedane uitbreiding te ignoreer, sodat die nodige opmetings en registrasie nie plaasvind nie.

In die praktyk gebeur dit dat jare soms verbygaan voordat iemand beswaar maak en die trustees besluit om die voorgeskrewe handeling te implementeer.

Die ander eienaars ly dan definitief hierdeur skade.

Wie moet daarvoor verantwoordelik gehou word?

Of kan die heffings terugwerkend aangepas word?

Nee, sekerlik nie.

Die registrasiedatum is die enigste seker datum wat kan bepaal van wanneer af die eienaar wat die uitbreidings doen moet betaal.

Dit is ook die slotsom waartoe die Kaapse hooggeregshof gekom het in 'n onlangse saak waarin een beswaarde eienaar geëis het dat die heffings terugwerkend aangepas moes word.

Die beswaarmaker se eis het nogal by die Ombuddiens geslaag, maar is deur die hooggeregshof omgekeer.

Die betrokke saak is 'n goeie aanduiding van hoe ernstig die kwessie van ongemagtigde uitbreidings kan word, hoeveel geld

op die spel is en hoe lank dit kan neem om dit alles weer reg te stel.

Ek praat nou nie eers van die spanning, wantroue en ongelukigheid wat daardeur geskep word nie.

As daar nie betyds opgetree word nie, is dit net veel moeiliker en onaangener vir die trustees om later reg te stel.

Veral as daar 'n verwisseling van eienaars was.

Die vraag wat die hof nie aangeraak het nie, is of iemand, hetsy die trustees of die oortreder, verantwoordelik gehou kan word vir skadevergoeding ingevolge ons deliktereg.

Ek sal self nie poog om laasgenoemde vraag te beantwoord nie, maar wil net waarsku: Trustees, bly op jul hoede vir enige bouwerk wat in jul skemas plaasvind!

Indien Jan Rap sonder magtiging bouwerk verrig en nie gehoor gee wanneer die trustees hom aanmaan om dit te staak nie, is dit myns insiens die trustees se plig om stappe te doen om die aktiwiteite stop te sit.

Dit kan deesdae redelik goedkoop gedoen word deur middel van die Ombuddiens.

Indien nodig kan die Ombudse bevel maklik in 'n hofbevel omskep en as sodanig afgedwing word.