

Wet eis agent wat haar rigting ken

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL FORUM

Die oorspronklike doel van deeltitels, internasionaal sowel as in Suid-Afrika, was om 'n regsmiddel te skep waardeur aparte eienaarskap van individuele woonstelle in 'n vertikale woonstelblok aan persone toegeken kan word. Dit het egter nie lank geduur nie voordat die veel groter potensiaal van deeltitieleienaarskap raakgesien is, sodat uiters komplekse regstrukture gebaseer op deeltitels hedendaags gevind word.

Voorbeelde hiervan is huiseienaarsverenigings met geïntegreerde deeltitelskemas, winkelkomplekse, fabriekkomplekse hospitale met privaat spreekkamers, en woonwaparke.

Onontginde skat

Steeds is die volle potensiaal van deeltitels nie ontgin nie. Dink aan die huidige druk op die landbousektor om landbougrond aan voorheen benadeeldes te verskaf en die voordele wat

deeltitels kan bied waar eenhede sowel as uitsluitlike gebruiksbiede aan individue toegeken kan word om 'n begin te verleen vir individuele kleinboere.

Bestuur jou eie buurt

Dink ook aan die verskaffing van behuising vir voorheen benadeeldes waar huiseienaars self 'n rol speel om hul buurte te bestuur.

Ek het 'n jaar of wat gelede

bystand verleen deur in Gauteng 'n projek van

hierdie aard te begin. Vir sukses moet gebrek aan kennis en ondervinding in ag geneem word, en daarom moet ander rolspelers,

soos die munisipaliteit en die ontwikkelaar, by die bestuur betrek word totdat dit blyk dat die eienaars en trustee raad oor voldoende kennis, ondervinding en motivering beskik.

Natuurlik sal die medewerking van 'n goeie bestuursagent 'n vereiste wees en kan dit lei tot die ontstaan en groei van 'n swart bestuursagent-“professie” – iets wat in ons land broodnodig is. Een van die aspekte wat soms by gemeenskappe nie goed verstaan word nie en wat dus afgeskeep word, is die noodsaak-

likheid van voortdurende instandhouding sowel as voorsiening vir toekomstige uitgawes. Deeltitelbehuising, mits dit reg bedryf word, kan 'n rol speel om die belangrikheid van hierdie aspekte in gemeenskappe te bevorder.

Wet beïnvloed almal

Intussen staan die nuwe deeltitelwetgewing met nuwe uitdagings ons in die gesig en sal alle

gemeenskappe hul litte moet roer om dit te bemeester en hul bestuur daarvolgens aan te pas. Hiervoor is opleiding noodsaaklik en sal die benadering by deeltitel-

skemas moet verander. Jaarlikse opleiding van nuwe trustees sal as 'n noodsaaklikheid beskou moet word, en die koste daarvan sal as 'n jaarlikse begrotingsitem ingesluit moet word. Ons kyk na een voorbeeld.

Die strik van die wet

Die bepaling in die nuwe Wet op Deeltitelbestuur (nr. 8 van 2011) stel 'n paar strikke vir trustees in 5 (1) (h) wat betrekking het op die uitbreiding van dele:

“Die regspersoon moet (Engels *must*) op aansoek van 'n eienaar en by spesiale besluit van die eienaars die uitbreiding van die grense of vloergebied van 'n deel goedkeur ingevolge die Wet op Deeltitels.”

Hierdie bepaling is om drie redes gevaarlik:

- Die gebruik van die woord “moet” eerder as “mag” dui moontlik daarop dat die lede ten opsigte van sodanige aansoek geen diskresie het nie en verplig is om dit goed te keur by wyse van 'n spesiale besluit. In hierdie verband moet twee aspekte in gedagte gehou word.

Eerstens word die wet slegs in Engels gepubliseer met die verskoning dat nie genoeg vertalers beskikbaar is nie.

Tweedens is met die opstel van die wet die algemene besluit geneem om die term *shall* oral in die wet deur *must* te vervang (met die implikasies en moontlike waninterpretasies wat daaruit mag spruit).

- Die bepaling dui by implikasie aan dat dit slegs geld wanneer 'n eienaar aansoek doen om toestemming om sy deel uit te brei en dat indien hy nie aansoek doen nie, niks gedoen hoeft te word nie. Dit word ook nie duidelik gemaak dat 'n plig op die eienaar rus om die nodige aansoek te doen nie. Dit laat buite rekening dat 'n aansienli-

ke aantal bouveranderinge plaasvind sonder dat die nodige toestemming eers verkry word.

Tans bepaal die beter bewoerde Deeltitelwet soos volg: “Indien 'n eienaar van 'n deel beoog om die grense of vloerarea van sy deel uit te brei, moet hy of sy met die goedkeuring van die regspersoon, gemagtig deur 'n spesiale besluit van sy lede...”

- Derdens sal trustees soms uit die oog verloor dat deeltitelbestuur voortaan deur drie wette voorgeskryf word en dat die bepalinge van 'n ander wet moontlik op die geval betrekking sal hê. Dit is spesifiek die geval by uitbreiding van dele waaromtrent die bogemelde bepalinge in die Bestuurswet voorkom sonder enige verwysing na die Deeltitelwet waarin verdere bepalinge omtrent registrasie van die uitbreiding vervat word.

Opleiding van trustees

Die punt wat ek wil stel, is hoe belangrik behoorlike trustee-opleiding in die nuwe regsbedeling sal wees. Dit geld natuurlik ook ten opsigte van bestuursagente wat 'n selfs meer rigtinggewende rol sal speel wanneer die nuwe wette in werking tree.

● **Doen by** louise@section.co.za navraag oor my bekostigbare opleidingskursus vir trustees en bestuursagente.