



DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

Het jy al oor dié vrae gewonder?

Ek ontvang daagliks vrae van lesers en kliënte oor deeltitelkwessies, en tans is ek besig om eksamenvraestelle te merk van kandidate in my deeltitel-opleidingskursus, waar die vrae deur my gestel is.

So word ek blootgestel aan die wyse waarop vrae deur lesers en kliënte gestel word, sowel as die wyse waarop eienaars en trustees vrae verstaan en beantwoord. In die proses is ek mis-kien die een wat die meeste daaruit leer.

Die les is dat daar eweseer 'n kuns verbonde is aan die be-hoorlike stel van 'n vraag as aan die korrekte verstaan en be-antwoording van die gestelde vraag.

Hier volg 'n paar vrae wat ek gestel het, met antwoorde daar-op:

● Die vloeroppervlakte van eenhe-de word op die laaste bladsy van die deelplanne van 'n skema ge-toon. Reg of verkeerd?

Die meeste studente het geant-woord dat die stelling korrek is, maar dit is verkeerd, aangesien 'n eenheid geen vloeroppervlak-te het nie, maar 'n abstrakte be-grip is wat 'n eienaar se belang

in die skema verteenwoordig.

● Die regspersoon kom tot stand en neem eienaarskap van die ge-meenskaplike eiendom wanneer die eerste ander persoon as die ontwikkelaar die eienaar van 'n eenheid in die skema word. Reg of verkeerd?

Dit is ook verkeerd, want die regspersoon kom wel op daardie tydstop tot stand, maar word nooit die eienaar van die ge-meenskaplike eien-dom nie.

● In watter opsig ver-skil vonnisse deur landdroshowe gelewer van vonnisse deur hooggeregshowe?

Die meeste studen-te het bespiegel om-trent jurisdiksie van die onder-skeie howe en strafregtelike as-pekte, terwyl die antwoord is dat die vonnisse van die hoogge-regshowe presedente skep wat bydra tot die inhoud van ons reg, terwyl die vonnisse van landdroshowe nie as presedente dien nie en geen bydrae lewer tot die ontwikkeling van ons reg nie.

'n "Onbillike" vraag was die volgende:

● Wat is die één noodsaaklike stap wat vereis word vir die vas-stelling van heffings?

Bykans al die studente het die vraag beantwoord met 'n uiteen-setting van hoe 'n konsepbegroting deur die trustees voorberei moet word en op die jaarverga-dering voorgelê moet word, hoe die lede dit met of son-der wysigings moet goedkeur en hoe die deelnemingskwotas dan toegepas moet word om die toede-ling aan die eie-naars vas te stel.

Die vraag kan as onbillik beskou word omdat al boge-melde belangrik is om geldige heffings vas te stel. Die vraag beklemtoon egter dat die één noodsaaklike prosedure vermeld moet word.

As al hierdie dinge gedoen en reg gedoen is, is daar nog geen heffings nie, tensy daar 'n *trustebesluit* is. Dit is die één essen-siële stap waardeur heffings in werking tree soos beklemtoon in

die "Peaks"-beslissing van die Kaapse hooggeregshof. Dit is die één aspek wat steeds dikwels in deeltitelbestuur vergeet word en wat deur net drie van my stu-dente spesifiek genoem is in hul antwoorde.

● Wat is die essensiële verskil tussen 'n grassnyer deur die trus-tees aangekoop om die grasperke op die gemeenskaplike eiendom te sny en 'n lugreëlaar deur die trus-tees aangekoop en geïnstalleer in 'n muur van die administratiewe kantoor op die gemeenskaplike eiendom?

Toe ek die antwoorde lees, het ek besef dat die vraag moeilik kan wees vir mense sonder die voordeel van regsopleiding en vir wie die Latynse uitdrukking *superficies solo cedit* vreemd kan wees. Nogtans is dit, wat deelti-telbestuur betref, belangrik om die verskil tussen roerende- en onroerende eiendom te ver-staan. Insgelyks moet die begrip "verbetering" reg verstaan word.

"Verbetering" beteken nie dat iets in die algemene sin verbe-ter word nie, slegs dat iets op onroerende eiendom (grond) op-gerig of aangebring word. Die

bou van 'n gebou op 'n kaal stuk grond is 'n verbetering, ongeag hoe pateties dit kan wees. Die aanbou van 'n muur tot die huis is 'n verbetering, ongeag hoe nutteloos dit kan wees. Die in-bou (vashegting) van 'n lugreë-laar in die muur is 'n verbe-te-ring, ongeag of dit werk of nie.

'n Verbetering is dus enige "permanente" toevoeging tot (aanhegting aan) grond. Ingevol-gie die reël *superficies solo cedit* word sodanige aanhegting deel van die grond.

Dit is wat in Bestuursreël 33 met "verbetering" bedoel word.

Die meeste studente het die aankoop van die grassnyer as 'n nie-luukse verbetering beskou en die verkryging van die lug-reëlaar as 'n luukse verbetering. Die belangrike punt is egter dat terwyl die inbou van die lugreë-laar op 'n verbetering (hetsy luuks of nie-luuks) neerkom, die grassnyer hoegenaamd nie 'n verbetering is nie, maar slegs die aankoop van roerende eien-dom soos 'n potlood of 'n skêr.

Bestuursreël 33 geld dus nie ten opsigte van die grassnyer nie, en trustees beskik oor die mag om dit aan te koop sonder verwysing na die lede.



Daar's 'n kuns verbonde aan die behoorlike stel van 'n vraag.