



DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

Hoe om balkonne te verander

Wat deeltitels besonder interessant maak, is dat daar voortdurend nuwe vraagstukke opduik wat niemand voorsien het nie. Ek praat nie net van wetswysigings deur die wetgewer wat nuwe probleme stel nie, maar die vernuftigheid van eienaars wat iets probeer doen wat nie deur die wetsopstellers raakgesien is nie en wat selfs kundiges soms laat kopkrap.

Soos balkonne...

Balkonne bly problematies omdat dit een van drie regsforme kan aanneem. Dit kan ten eerste deel vorm van die deel wat dit bedien. Die deelplan sal die balkon dan met 'n soliede lyn omring met 'n stippellyn wat die balkon van die woongedeelte skei. Tweedens kan die balkon 'n uitsluitlike gebruiksgebied wees, in welke geval die grense daarvan deur 'n stippellyn aangedui word. Derdens gebeur dit soms dat balkonne bloot gemeenskaplike eiendom is en sal dit dan as sodanig met die letters GE of CP op die deelplan aangedui word.

Laat ons veronderstel die gebruiklike "lastige" eienaar wil

sy leefvertrek vergroot deur dit op sy stoep of balkon uit te bou. Die trustees neem kennis van sy bedrywighede en wil nou toesien dat die voorskrifte van die wet nagekom word.

Wat moet hulle doen?

Hul eerste reaksie is dikwels dat die bouverandering as uitbreiding van 'n deel gehanteer moet word. Dit is nie noodwendig korrek nie.

In elkeen van die drie variasies hierbo beskryf, is ander bepalings toepaslik. Die trustees moet dus eerstens vasstel in watter kategorie die bouverandering val. Daarvoor moet hulle die deelplan raadpleeg.

Indien hulle vasstel dat die balkon of stoep deel van die eienaar se deel is, kan sy bouprojek nie as 'n uitbreiding van sy deel gehanteer word nie, aangesien nóg die grense van die deel uitgebrei word nóg die vloeroppervlakte vergroot word.

Dit skep natuurlik 'n probleem aangesien dit dan blyk dat die trustees oor geen magte

beskik om sodanige bouprojekte te reguleer nie, omdat die wetgewer nie so 'n situasie voorsien het by opstelling van die wet of die reëls nie.

Die beste wat hulle kan doen sonder om die reëls aan te pas, is om toe te sien dat die eienaar voldoen aan Bestuursreël 68 (1) (ii), waarvolgens hy bouplanne moet laat goedkeur deur die munisipale owerheid.



In elk van die drie variasies is ander bepalings toepaslik.

Indien aan stutture verander word, kan die trustees ook ingryp om die bouprojek te stop ingevolge die bepalings van Bestuursreël 68 (1) (iii).

Indien die estetika na hul oordeel benadeel sal word, mag hulle ingevolge Bestuursreël 68 (1) (iv) ingryp.

Terwyl laasgenoemde bepalings 'n mate van beheer aan die trustees toedeel, is dit onvoldoende om behoorlike beheer toe te pas. Hiervoor is dit wenslik dat 'n spesiale reël ingestel word om aan die trustees die magte te verleen om die bou op en die toebou van stoepe en balkonne te kan reguleer.

Waar begin jy?

'n Geskikte beginpunt is Gedragsreël 4. Die trustees moet geskikte bewoording ontwerp wat alle aspekte van sulke bouprojekte behels, met inbegrip van toegang vir kontrakteurs en hul werknemers, tye van bouwerk en hantering van bourommel. Omdat dit 'n gedragsreël sal wees, sal net 'n spesiale besluit nodig wees om dit in te stel, waarna dit in die aktekanthoor geliasseer moet word.

Indien die balkon of stoep 'n uitsluitlike gebruiksgebied is, is die prosedure selfs moeiliker. Die bouverandering sal dan wel neerkom op die uitbreiding van die eienaar se deel, wat vereis dat dit by wyse van 'n spesiale besluit deur die lede goedgekeur word, waarna die deelplan gewysig en goedgekeur moet word. Maar omdat die uitgebreide struktuur oorskry op 'n uitsluitlike gebruiksgebied, verg dit sekere addisionele stappe.

Pas-en-draai

Indien die balkon of stoep op die deelplan verskyn as 'n geregistreerde uitsluitlike gebruiksgebied, moet dit eers gekanselleer word en die deelplan dienoor-

eenkomstig gewysig word. Aan die einde van die proses moet enige oorblywende gedeelte van die stoep dan as 'n uitsluitlike gebruiksgebied herskep word, wat onder meer 'n eenparige besluit van die lede van die regspersoon vereis, én weer die wysiging van die deelplan.

As die stoep of balkon as 'n uitsluitlike gebruiksgebied geskep is in die reëls en nie op die deelplan nie, is die prosedure makliker, veral indien die gedragsreëls hiervoor gebruik is. Want dan is slegs 'n reël-wysiging by wyse van 'n spesiale besluit nodig om die nodige "skaafwerk" aan die uitsluitlike gebruiksgebied te doen. Die prosedures vir uitbreiding van die deel moet steeds gevolg word.

As die balkon of stoep doodgewone gemeenskaplike is, is die proses die maklikste, want dan kan die "normale" prosedures vir uitbreiding van die deel gevolg word, sonder om ag te slaan op die kompleksiteit van uitsluitlike gebruiksgebiede.

Ek dink lesers sal nou verstaan welke hoofbrekens aan trustees besorg word indien hulle bouveranderinge aan hul balkonne oorweeg.