



DeeltitelForum
TERIUS MAREE

Howe en gemeenskapskemas

'N Aantal onlangse hofsake het die omgewing van bestuur van gemeenskapskemas onlangs ietwat verras.

Gemeenskapskemas

Die term "gemeenskapskemas" is een waaraan eienaars en trustees van deeltitelskemas, huiseienaarsverenigings asook aftreëoorde sal moet gewoond raak, synde terminologie "ingevoer" deur die ombud-wetgewing wat waarskynlik vanjaar nog in werking sal kom. Die naam van die betrokke wet is die Ombud-diens-wet vir Gemeenskapskemas (Community Schemes Ombud Service Act). Soos lesers miskien sal weet is die hoof-ombud onlangs aangestel, maar ernstige take wag nog op hom voordat die diens in werking kan tree.

Willow Waters-uitspraak

Die eerste hofsake waarna ons kyk, is die Willow Waters-uitspraak van ons appèlhof waardeur die status van heffings van huiseienaarsverenigings op gelyke voet geplaas is met die van deeltitelskemas.

In die geval van sekwestrasie of

likwidasië van 'n eienaar van 'n erf, het die hof beslis dat alle heffings betaal moet word en 'n heffingsuitklaring gegee moet word voordat die eiendom oorgedra word.

Dit beteken dat die huiseienaarsvereniging se eis vir heffings, soos in die geval van deeltitelskemas, voorrang geniet voor selfs die eis van 'n verbandhouer oor die eiendom.

Die beslissing bring 'n einde aan 'n lang, uitgerekte onsekerheid omtrent die regstatus van sodanige heffings en moet deur huiseienaarsverenigings verwelkom word.

Eie reg

Die tweede onlangse saak is 'n uitspraak van die Vrystaatse hooggeregshof in die saak Van Rooyen teen die Hillandale-huiseienaarsvereniging wat gegaan het oor die weiering van die huiseienaarsvereniging om elektriese krag en water aan 'n huishouding van 'n huurder in die oord te voorsien. Die huurder het 'n hofaksie teen die vereniging gebring op grond van bevreemde spolië.

Spolië en die hofaksie daarop gegrond, genaamd manda-

ment van spolië, is voorheen in DeeltitelForum bespreek. Dit berus op 'n regsreël dat niemand eie reg mag gebruik en op sodanige wyse 'n ander van 'n reg ontnem nie. So mag die trustees nie 'n inwoner se "onwettige" aanbouing verwyder sonder die verkryging van 'n hofbevel nie.

Ingevolge die beslissing in Fisher teen Misty Bay Regspersoon verkry sodanige spolië selfs nie regskrag deur die skeping van 'n spesiale reël wat dit toelaat nie.

Myns insiens sal die wegsleep van motorvoertuie wat in stryd met Gedragsreël 3(2) sonder toestemming op gemeenskaplike eiendom geparkeer is, ook op spolië neerkom ten spyte van die gedragsreël wat dit bemagtig, en kan die trustees se optrede deur 'n hof tersyde gestel word, ten koste van die regspersoon.

Weerhouding van dienste

In die geval onder bespreking was die bestuur se weiering om krag en elektrisiteit te voorsien gebaseer op 'n reël wat sodanige weiering toelaat in die geval van wanbetaling van heffings of ander gelde aan die huiseie-

naarsvereniging verskuldig. Die optrede was gebaseer op die niebetaling van boetes aan die eienaar opgelê op grond van nie-nakoming van argitektoniese riglyne.

Die persoon wat oortree het was inderdaad die eienaar en nie die huurder nie, terwyl die huurder bestraft is deur weerhouding van die betrokke dienste. Die geldigheid van sommige argumente van die regter is twyfelagtig.

Aangesien die uitspraak eweneens van toepassing kan wees op deeltitelskemas, moet die volgende verdere aspekte in ag ge-

neem word voordat trustees summier besluit om elektriese of waterdienste te onderbreek weens wanbetaling van heffings:

- Die uitspraak geld nie outomaties in enige ander provinsie as die Vrystaat nie.
- Die uitspraak word tans op appèl geneem.
- 'n Verdere eienaardige aspek oor die saak is dat geen ondersoek glo plaasgevind het omtrent die regmatigheid van die boetes wat opgelê is nie, naamlik of dit aan die voorskrifte van die Wet op Bevordering van Administratiewe Geregtigheid voldoen het nie.

Verduideliking

Ek moet lesers 'n verduideliking gee omtrent 'n glip wat op 24 Januarie in DeeltitelForum verskyn het en waaromtrent etlike lesers my geskakel het. Die teks wat onder die hoof Aandeelblokskemas verskyn het, hou geen verband met aandeelblokskemas nie, maar behandel 'n besondere vorm van tyddeel, naamlik tyddeel gebaseer op deeltiteleienaarskap – 'n formaat wat

myns insiens nadele inhou en vermy behoort te word. 'n Aandeelblokskema behels 'n geregistreerde maatskappy waarvan die aandeel gekoppel is aan verblyfregte aan die aandeelhouders toegeken. Dit verskil heeltemal van deeltitels en tyddeel en dit is nie wat onder die vermelde subhoof bespreek is nie. Gee die skuld vir die drukkersduiwel wat soms hoogty vier in blikbreine.