

'n Saak oor vloeroppervlaktes

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL FORUM

Verlede week het ek die uitspraak in "Algar teen Thistledown-regspersoon" bespreek, en het ek daarop gewys hoe selfs 'n hof 'n fout kan maak wanneer dit by die onderliggende beginsels van deeltitelbestuur kom.

Dié week bespreek ek 'n nuwe uitspraak wat deur die KwaZulu-Nataalse hooggeregshof in die saak tussen Extra Dimensions (Edms.) Bpk. vs. Marine Sands-regspersoon gelewer is.

Die saak het in hierdie geval gehandel oor 'n sogenaamde "gemengde" skema – een wat bestaan uit sowel 'n residensiële as kommersiële komponent.

Die agtergrond

Die ontwikkelaar het aanvanklik bepaal dat die kommersiële komponent 6% van die begrote uitgawes moes dra, verdeel tussen die kommersiële eenhede volgens hul relatiewe vloeroppervlaktes.

Die ontwikkelaar was in staat om dit te doen ingevolge die bepalings van artikel 32(2) van die deeltitelwet. Hierdie toedeling het die kommersiële eienaars tot 'n mate bevoordeel.

Nadat sekere uitbreidings aan kommersiële dele gedoen was, was 6% heeltemal uit pas met die werklikheid, en die gesamentlike vloeroppervlak van die kommersiële dele het veel meer as 6% van die skema beslaan.

Weens hierdie situasie het die lede gedurende 2013 die formule vir toedeling van heffings gewysig waarvolgens alle dele se kwotas volgens vloeroppervlak vasgestel is.

Daar is dus heeltemal weggedoen met die ontwikkelaar se toedeling van 6% aan die kommersiële komponent. As gevolg hiervan het die applikant, 'n eienaar van kommersiële eenhede, se maandelikse heffings van R9 134 tot R19 878 verhoog. Die applikant het teen die besluit gestem en het ook nie sy toestemming aan die wysiging verleen nie.

Die trustees het voortgegaan om die verhoogde heffing te vor-

der en die applikant het 'n aansoek by die hooggeregshof ingedien om die spesiale besluit tersyde te stel.

Argumente

Die applikant se advokaat het betoog dat die uitspraak van regter Theron in "Algar teen Thistledown" foutief was en nie gevolg moet word nie. Sy het verder aangevoer dat die eienaars hul eenhede aangekoop

het, goed bewus van die bedeling wat die ontwikkelaar in werking geplaas het. Hulle kan dus nie later aanvoer dat dit onregverdig is en verander moet word nie.

Uitspraak

Regter Masipa het nie hierdie argumente gelyk gegee nie.

Sy het die argumente deur regter Theron in Thistledown herhaal en bevind dat die applikant nie "adversely affected" was deur die wysiging van die heffingsformule nie. Die aansoek is gevolglik van die hand gewys met behoud van die gewysigde heffingsformule.

In die Thistledown-saak het regter Theron bevind dat om te

bepaal of 'n eienaar nadelig geraak word, daar nie alleenlik na die heffings gekyk moet word nie. Heffings is net een van die omstandighede wat ter sake is. Die geheel van die omstandighede moet dus oorweeg word voor 'n bevinding gemaak kan word dat 'n eienaar deur die wysiging benadeel word en sy skriftelike toestemming dus vereis word.

In Thistledown het die regter bevind dat daar wel ander omstandighede was waardeur die eienaar bevoordeel is en dat sodanige voordele die benadeling van hoër heffings oorheers het. Regter Masipa wou hierdie benadering volg.

Ek het haar woorde vertaal: "Daar kan nie gesê word dat hy benadeel word nie aangesien hy nou betaal vir wat hy gebruik of waarvan hy die voordele geniet."

Die voordele waarvan sy praat was egter nie verduidelik nie.

'n Paar opmerkings

Die resultaat van die uitspraak was moontlik korrek, want dit is nie moontlik om te sien om watter goeie rede die ontwikkelaar die kommersiële eienaar aanvanklik met die toekenning van 6% bevoordeel het nie. Dit kon moontlik selfs wees om homself te bevoordeel.

My kritiek is egter dat die regter nie die "voordele" wat ter sprake was verduidelik het en dit nie teen die verhoogde heffings opgeweeg het nie.

Dit kom voor asof sy na aanleiding van die Thistledown-uitspraak net aanneem dat 'n verhoging in heffings eenvoudig geignoreer moet word.

Dit is nie wat regter Theron in Thistledown gesê het nie. Sy uitspraak is dat heffings nie die enigste aspek is wat in ag geneem moet word nie, maar dat die heffings gesien moet word binne die konteks van al die aspekte wat ter sake is. In sy uitspraak het hy genoem wat die ander aspekte is. Regter Masipa het dit nie gedoen nie.

Wat myns insiens ook in die Marine Sands-uitspraak verkeerd is, is dat die gewysigde reël in die gedragsreëls opgeneem is en die regter niks hieromtrent te sê gehad het nie.

Die feit dat Artikel 32(4) toelaat dat die gewysigde formule by wyse van 'n spesiale besluit pleks van 'n eenparige besluit in plek gestel mag word, mislei sommiges dat dit dan noodwendig 'n gedragsreël moet wees – dit terwyl die toegewing bloot gesien moet word as 'n uitsondering op die normale vereiste dat bestuursreëls by wyse van eenparige besluite gewysig moet word.