



DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

Probleme met huisverenigings

Huiseienaarsverenigings is verenigings van eienaars van erwe, gebruiklik woonerwe, in terme van die Ordonnansie vir die Beplanning van Grondgebruik van die voormalige Kaapprovinsie.

Onderonsie met ordonnansie

In ander provinsies geld ander ordonnansies wat verskil wat betoording en detail betref. So byvoorbeeld bepaal die Kaapse ordonnansie dat alle eienaars outomaties lede van die huiseienaarsvereniging word, terwyl die ordonnansie van die voormalige Transvaal vereis dat elke nuwe eienaar skriftelik lidmaatskap moet aanvaar. Laasgenoemde vereiste lei soms tot probleme.

Nog 'n verskil tussen die provinsies is dat huiseienaarsverenigings in die voormalige Transvaal gewoonlik in die vorm van 'n maatskappy sonder winsbejag (voorheen bekend as 'n artikel 21-maatskappy) tot stand kom, terwyl in die Kaap-provinsie gewoonlik van 'n gemeenregtelike vereniging gebruik gemaak word. Terwyl die grondwet van 'n huiseienaarsvereniging in die voormalige Transvaal dus vervat word in 'n

Memorandum van Inkorporasie in terme van die Maatskappyywet, word in die Wes-Kaap, Noord-Kaap en Oos Kaap gewoonlik 'n gemeenregtelike grondwet gevind wat deur die ontwikkelaar in plek geplaas word voordat die eerste oordrag van 'n erf mag plaasvind.

Sodanige grondwet word deur die munisipale owerheid goedgekeur en alle latere wysigings geld ook slegs nadat dit deur die munisipaliteit goedgekeur is.

Sodanige ordonnansie hou egter slegs verband met onderverdelingsvoorwaardes en sonering en bevat geen voorskrifte omtrent ander belangrike aspekte soos stemregte en die toedeling van heffings nie.

Haakplekke

Sodanige prosesse het vier probleme tot gevolg. **Eerstens**, omdat geen standaardformaat vir grondwette deur die ordonnansie voorgedra word nie en geen wetgewing daaromtrent bestaan nie, soos in die geval van deeltitels, word elke vereniging volgens sy eie, unieke grondwet bestuur en kan geen uitsprake omtrent bestuursaangeleenthede gedoen word sonder 'n studie

van die grondwet nie.

Tweedens word die grondwette vir huiseienaarsverenigings soms opgestel volgens 'n voorbeeld wat die ontwikkelaar se aktebesorger uit sy "onderste laai" gehaal het en moontlik effens aangepas het bloot om sy kliënt, die ontwikkelaar, te beskerm. Die aktebesorger is gewoonlik nie 'n kundige op die gebied van grondwette nie en sy betrokkenheid gaan eintlik omtrent die oordragte.

Dikwels is die ontwikkelaar ook nie juis gretig om vir die koste van die opstel van 'n behoorlike grondwet te betaal nie, "want die aktebesorger word mos goed beloon vir die registrasies". Die resultaat is dat die onervare eienaars gelaat word met 'n onvoldoende grondwet wat hulle later met moeite en op eie koste moet wysig om aan hul behoeftes te voldoen.

Derdens word algemeen, maar verkeerdlik, aanvaar dat wanneer die munisipale stempel op die grondwet geplaas word, alles in orde is. Wat verstaan

moet word, is dat munisipale owerhede by hul goedkeuringsproses nie belang stel in die wyse waarop die wysigings plaasgevind het, of selfs die inhoud daarvan nie, behalwe in soverre dit verband mag hou met die onderverdelingsvoorwaardes.

Die munisipale stempel dui dus wel die oomblik aan van wanneer af die wysigings geld, maar dit is geen waarborg dat alles reg verloop het met die

goedkeuringsproses, of dat die inhoud daarvan, gesien uit die oogpunt van ons gemene reg, wetterig en konstitusionele reg aanvaarbaar is nie.

Die vierde probleem is dat munisipaliteite soms nie ge-

noeg aandag skenk aan die veilige berging van goedgekeurde grondwette nie, met die gevolg dat wanneer nasiek gedoen word om vas te stel wat die geldende grondwet is, kan betroubare rekords soms nie gevind word nie.

● Mapstieks, het ek vergeet dat hierdie rubriek eintlik oor deeltitels gaan? Nee, daar is tog 'n

aspek van huiseienaarsverenigings wat 'n baie belangrike verband met deeltitels hou, naamlik waar meerdere deeltiteloorde "onder een dak" saamgesnoer word, of waar een of meer deeltiteloorde binne die grense van 'n groter vrypagontwikkeling geleë is. Sodanige strukture kan besonder ingewikkeld raak en die opstel (en wysiging) van grondwette en reëls vir sulke verenigings en die deeltitelskemas daarbinne verg ervaring en kundigheid.

Terwyl die omvang van wysigings van reëls vir deeltitelskemas deur die voorskrifte van die wet beperk word, bepaal Regulasie 30 van die Deeltitelwet dat dit vir die ontwikkelaar moontlik is om al die reëls te wysig in gevalle waar die lede van die regspersoon almal lede is van 'n vereniging waaraan die magte en pligte aan 'n "oorhoofse" vereniging oorgedra word. Die interpretasie en korrekte toepassing van hierdie regulasie is 'n spesialisveld wat besonder versigtig benader moet word, nie alleenlik wat die opstel van die grondwet betref nie, maar ook van die reëls wat soomloos daarby moet inpas.



Sodanige strukture kan besonder ingewikkeld raak.