

Verwarrende aspekte moet wyk

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL FORUM

Die feit dat nuwe behuising meer en meer die formaat van groepsbhuising (noem dit maar gemeenskapskemas soos in die nuwe wetgewing) sal aanneem, is matematies eenvoudig om te verduidelik en te bewys.

Ons bevolking raak al hoe groter, terwyl die grond wat vir behuising beskikbaar is al hoe minder word. Daarom moet die verdigting van behuising voortdurend versnel.

Die naam "gemeenskapskemas" waarop ons wetgewer besluit het, sluit 'n verskeidenheid tipes eiendom in: deeltitelskemas, huiseienaarsverenigings, aftreeoorde, aandeelblokskemas en dies meer.

Eintlik hoef ons net van deeltitelskemas en huiseienaarsverenigings te praat, want aftreeoorde sal gewoonlik een van daardie twee vorme aanneem en die ander tipes raak al hoe min-

der belangrik.

Terloops, ons het 'n voort-slepende probleem om 'n gepaste naam in Afrikaans sowel as in Engels te kry vir ontwikkelings wat uit vrystaande erwe onder gesag van 'n huiseienaarsvereniging bestaan.

Die name "eietitel" en "volutitel" wat in die praktyk gebruik word, is heel onvanpas en verwarrend.

Die name het posgevat om dit te onderskei van "deeltitel", wat dan verstaan word om 'n gedeelte titel of 'n deel van 'n titel te wees.

Dit getuig van 'n wanbegrip oor wat deeltitel werklik is.

Deeltitel is nie gedeelte titel of deel van 'n titel nie, maar beteken die titel (eienaarskap) van 'n deel.

Die eiendom wat gehou word, word 'n "deel" (section) genoem.

En hier is nóg 'n probleem, naamlik dat daar dikwels van 'n "eenheid" gepraat word terwyl dit eintlik "deel" moet wees.

'n Verdere verwarrende aspek wat deeltitels betref, is dat die woonstel- of deurnommers dik-

wels nie ooreenstem met die deelnommers nie.

Dit lei dikwels tot misverstande en selfs foute in formele dokumente.

Maar kom ons keer eers terug na huiseienaarsverenigings.

'n Beter benaming as voltitel en eietitel is vrypag (freehold), want grondstukke (erwe) wat individueel gehou word, het nog altyd in ons gemene reg as vry-

pag-eiendom bekend gestaan.

My voorstel is dus dat waar ons eiendom wil onderskei van deeltitels, ons eerder van vrypag-eiendom en -skemas moet praat.

Natuurlik het die woord "vrypag" ook 'n geskiedenis wat ons liever nie vandag sal aanroer nie.

Wat wel duidelik is, is dat in die lig van die onvermydelike toename in hierdie twee eiendomsforme, verwarrende aspekte uitgeskakel sal moet word ten einde misverstande en foute te oorbrug.

Die persone wat die voortgesette beskikbaarheid van behuising



Die persone wat die voortgesette beskikbaarheid van behuising vir ons moontlik maak, is die ontwikkelaars...

vir ons moontlik maak, is die ontwikkelaars wat die inisiatief aan die dag lê en risiko's aanvaar om nuwe skemas tot stand te bring.

Sonder hierdie ontwikkelaars sou behuising in ons land in 'n chaos ontaard.

Alle ontwikkelaars doen egter nie hul huiswerk ewe goed nie, wat tot latere probleme vir die eienaars lei.

Een probleem wat gereeld voorkom is dat ontwikkelaars weens besparings nie veel moeite doen om 'n geskikte stel reëls of 'n goeie grondwet daar te stel nie.

Gebreke soos dié kan reggestel word, maar slegs met groot moeite.

Om die reëls van 'n deeltitelskema te wysig, sal 'n spesiale of eenparige besluit nodig wees – iets wat moeilik bekombaar is.

Om die grondwet van 'n huiseienaarsvereniging te wysig, sal ewe moeilik wees en jy moet die goedkeuring van 'n munisipaliteit ook kry.

'n Selfs ernstiger probleem kom voor indien die ontwikkelaar nie sy begroting goed genoeg bereken het en dan nie in staat is om al die geriewe te lewer wat hy onderneem het om te lewer nie. Dit laat die eienaars met 'n moeilike dilemma. Is hulle nou verplig om in die skoene van

die ontwikkelaar te stap en die oorblywende geriewe of dienste self daar te stel?

Indien die ontwikkelaar nie gelikwider is nie is die antwoord teoreties eenvoudig.

Die ontwikkelaar moet aanspreeklik gehou en gedwing word om te doen wat hy belowe het. Indien die ontwikkelaar egter gesekwestreer of gelikwider is, is die situasie noodwendig anders.

Die eienaars ofte wel die regspersoon of huiseienaarsvereniging beland dan wêl in die posisie dat hulle die nodige moet doen wat die ontwikkelaar nagelaat het om te doen.

Met die "nodige" bedoel ek die volgende:

1. dit wat noodsaaklik is, soos die aanlê van dienste of om die ander voorwaardes rakende onderverdeling na te kom soos deur die munisipaliteit opgelê; en

2. dit wat noodwendig nie noodsaaklik is nie, maar die eienaars tóg verlang, soos die aanlê van tuine en geriewe.

Ek kan baie meer oor die belangrike rol van die ontwikkelaar sê.

Ek vermoed ook dat nuwe wetgewing weldra daargestel sal kom soos die behoefte aan behuising toeneem en meer beskerming vir verbruikers nodig word.