

# 'n Les om huiswerk deeglik te doen

**TERTIUS  
MAREE**  
tertius@section.co.za



## DEELTITEL- FORUM

**S**oos wat stedelike bevolkingsdruk toeneem, moet voortdurend vir hoëdigheidsbehuising voorsiening gemaak word.

Dit plaas weer druk op stadsbeplanners en plaaslike owerhede om in hierdie behoeftes te voorsien. Terselfdertyd word groter en moeiliker vereistes ook aan die bestuur van hoëdigheidsoorde gestel.

**Deeltitelwetgewing is een manier waarop hoëdigheidsbehuising regstegnies en administratief beheer kan word.** Julle moet egter onthou dat deeltitelwetgewing in Suid-Afrika, asook in ander lande, oorspronklik bedoel was om eiendomsreg aan dele (woonstelle) in woonstelgeboue te verleen.

Dit het begin met ons 1971-wet wat uitsluitlik vir woonstelgeboue gegeld het. Beplanners, ontwikkelaars en hul prokureurs het deur hul inisiatiewe egter baie vinnig die verdere moont-

likhede raakgesien.

Vandag sluit deeltitelskemas kantore, nywerheidsgeboue, af-treëoorde, losstaande huise, hospitale, wildplase en woonwaparke in.

Neem in ag dat die wet en die voorgeskrewe reëls steeds hoofsaaklik op woonstelgeboue gerig is. Dis nie moontlik vir die wetgewer om gepaste reëls vir elke denkbare skema te voorsien nie. Dit word aan die ontwikkelaar en sy prokureur oorgelaat om aan die reëls te "skaaf", sodat dit aan die vereistes van die betrokke ontwikkeling voldoen.

Die uitdagings word meer tegnies en veel moeiliker waar skemas uit verskillende komponente bestaan.

Die tipe ontwikkeling wat die grootste uitdagings bied, is waar 'n aantal deeltitelskemas onder een vereniging saamgesnoer word.

Gaan lees net die uitspraak van regter Judith Cloete in die hooggeregshof in Kaapstad in die saak van die Hermanus

Beach Club se huiseienaarsvereniging en jy sal beter verstaan hoe dinge heeltemal verkeerd kan loop – met ernstige gevolge.

**Die probleem met hierdie tipe ontwikkeling is dat terwyl stadsbeplanners baie tyd aan die fisieke uitleg bestee, word die administratiewe beplanning dikwels afgeskeep.**

Die basis van die administratiewe beplanning is die grondwet van die skema – en om dit op te stel het jy kundigheid nodig. Een van die redes waarom dit afgeskeep word, is omdat die ontwikkelaar se prokureurs soms nie oor die nodige kundigheid beskik nie.

In die praktyk is die oordragte vir die prokureurs die prioriteit omdat hulle goed daarvoor betaal word. Hulle kry dikwels nie eens betaling om die administratiewe raamwerk vir 'n nuwe skema op te stel nie.

Die prokureur gebruik moontlik dus net 'n ou templaar waarvan hy 'n paar veranderinge

aanbring – en daar gaan ons!

Neem verder in ag dat die gemiddelde koper baie onkundig is oor grondwette en reëls, en nie altyd weet waarvoor hy homself inlaat nie.

Uiteindelik sit die nuwe huiseienaars met 'n gebrekkige administratiewe bestel. Om dit dan te wysig is gewoonlik moeilik.

### **Nou wat Hermanus Beach**

Club betref, moet ek toegee dat daar ander moeilike faktore ter sprake was. Die skema bestaan uit sowel deeltitelskemas as losstaande strandhuise wat nie van enige van die deeltitelskemas deel vorm nie.

Die gedagte was dat die strandhuise hul eie klein vereniging sou hê, wat dan met die deeltitelskemas onder die gesag van 'n oorhoofse meestersvereniging saamgesnoer word.

Die probleem was egter dat die strandhuise aan die kopers oorgedra is nog voordat die kleiner vereniging of die meestersvereniging tot stand gekom het.

Die koopkontrakte vir die strandhuise het wel melding gemaak dat die kopers lede sou word van 'n meestersvereniging, maar die voorwaardes was nie in die transportaktes opgeneem nie. Eerstens, dus, bind die kontraktuele voorwaarde slegs die eerste kopers. By herverkope sal die nuwe eienaars nie daaraan

gebonde wees nie.

Maar selfs nog belangriker, probeer die kontrakvoorwaarde om kopers aan terme te bind wat nie bestaan nie aangesien daar nog geen grondwet was nie.

Geen geldige verbintenis het dus tot stand gekom nie. Toe die ontwikkelaar die probleem agterkom, het hy dit probeer regstel deur 'n serwituut te registreer.

Buiten vir die onvoldoende bevoording van die serwituut, kon die ontwikkelaar ook nie al die strandhuiseienaars oorhaal om daartoe in te stem nie.

### **Gevolglik het regter Cloete**

bevind dat die eienaars van die strandhuise nie aan enige van die twee grondwette gebonde is nie.

Terwyl die dispuut eintlik oor boubeperkings gehandel het wat die meestersvereniging wou afdwing, het die uitspraak ook bevind dat die eienaars van die strandhuise nie lede van die oorhoofse vereniging is nie.

Die logiese gevolg is dat hulle ook nie heffings aan die vereniging hoef te betaal nie. Verdere nadelige gevolge is ook onvermydelik. Dié uitspraak is 'n duidelike les dat om die raamwerk van dié soort skemas te beplan, huiswerk met sorg en kundigheid gedoen moet word. Dit mag nooit afgeskeep word nie.