

Skryf 'n nuwe grondwet sorgvuldig



Dit bly verbasend hoeveel foute eienaars, trustees, bestuursagente, ontwikkelaars en selfs hul prokureurs maak wanneer dit by die begrip en toepassing van die wetgewing kom.

Daar glip ook selfs foute in met die basiese terminologie – iets waarvoor ek al heelwat te sé gehad het in DeeltitelForum.

Ek het twee opmerkings hieroor:

■ Ek het verlede week in dié rubriek verduidelik dat deeltitelreg 'n relatief nuwe onderwerp in ons regstelsel is, en dat dit vinnig ontwikkel en verander.

Die publiek daar buite in die eiendomsmark het nog skaars die 1986-terminologie bemeester, en nou moet hulle al weer nuwe woorde en reëls aanleer.

■ Die deeltitelreg is ook nie 'n eenvoudige vakgebied nie. Dit is maklik vir my wat heeltyds daarmee werk om kritiek teenoor ander uit te spreek.

Jy sou nietemin verwag dat diegene wat die verantwoordelike pos van trusteeskap aanvaar, hulself sal opskerp oor die belangrikste beginsels.

Hiervoor is opleiding natuurlik noodsaaklik, wat maklik verkrygbaar is.

Wat egter onverskoonbaar

is, is die ernstige foute wat ontwikkelaars en hul aktebesorgers maak wanneer nuwe skemas ontwikkel word.

Ek verwys meer spesifiek na ingewikkelder skemas soos geboue met sowel residensiële gedeeltes as 'n kommersiële komponent.

Daar is ook groter residensiële ontwikkelings wat ook deeltitelkomponente bevat.

Julle moet verstaan dat in sulke gevalle die belange en gepaardgaande verantwoordelikhede van die verskillende klasse eienaars nie ooreenstem nie.

Woonsteleienaars wil nie by die instandhouding van aspekte soos deure en vensters van winkels betrokke wees nie, terwyl die winkeleienaars geen belang het by die instandhouding van hysbakke nie.

By ontwikkelings wat sowel erwe as deeltitelskemas insluit, is die probleme soortgelyk.

Twee probleme duik hier op. Eerstens is die bestaande wetgewing en voorgeskrewe reëls gegrond op 'n "eenvoudige" skemas soos 'n woonstelblok, waar daar nie 'n verskeidenheid gebruikte is nie.

As jy vir die belange van verskillende klasse eienaars wil voorsiening maak, moet die

voorgeskrewe bestuursreëls gewysig word.

Dit is dan hier waar die tweede probleem sy kop uitsteek.

Die ontwikkelaar word nou drasties beperk as dit kom by die wysiging van die bestuursreëls.

Sy vermoë om spesiale bestuursreëls in plek te stel is so ingekort dat dit nie moontlik is om 'n werkbare bestuursomgewing te skep wat die belange van die verskillende klasse kan akkommodeer nie.

Om vir dié leemte voorsiening te maak, bepaal regulasie 6 dat indien die projek as 'n "piramideskema" met 'n oorhoofse vereniging van eienaars ontwikkel

word, mag die ontwikkelaar al die bestuursreëls wysig.

Wonderlik, nè? Nou moet die ontwikkelaar se aktebesorger net 'n grondwet vir 'n eienaarsvereniging in plek stel en daar is die probleem opgelos...

Nee wat, so eenvoudig is dit nie. Dit is hiermee wat ontwikkelaars en aktebesorgers dikwels foute maak – tot nadeel van die kopers en latere eienaars wat met moeite en op eie koste die gebreke moet regstel.

Om 'n grondwet van hierdie aard op te stel, is 'n ingewikkelde en moeilike taak.

Aktebesorgers maak dikwels gebruik van voorbeelde wat hulle in ander skemas aantref en pas dit net aan vir hul nuwe skema.

Dan reken hulle en hul kliënte dat die werk gedoen is en daar net met sowel die registrasie van die skema as die verkope voortgegaan kan word.

Die slegte nuus is dat daar nog nie eens met die harde werk begin is nie.

Regulasie 6 verleen aan die ontwikkelaar die bevoegdheid – die woord "may" word gebruik – om die bestuursreëls ten volle te wysig.

Ek glo egter dat "must" die meer geskikte woord is. Ten einde 'n werkbare bestuursmeganisme in plek te stel, is dit nie

net nodig om 'n behoorlike grondwet op te stel nie, maar ook om die bestuursreëls te wysig om volkome daarby in te pas.

Dit is selfs 'n moeiliker taak, wat selde reg gedoen word – tot nadeel van latere eienaars.

Die eienaars kom die probleem ook maar op 'n veel latere stadium agter, wanneer die ontwikkelaar reeds afgetree het of met 'n nuwe skema besig is.

Die grondslag van die probleem is ongelukkig geld.

Ek het al verduidelik dat dié take tydrowend en ingewikkeld kan wees as dit nie reg uitgevoer word nie.

In die praktyk is die aktebesorger se belang by hierdie ontwikkelings die oordrag van eenhede. Dit is al waarvoor hy betaal word.

Gewoonlik ontvang hy geen betaling vir die opstel van die grondwet of reëls nie en verkeer hy boonop onder druk om dit vinnig af te handel.

Kan hy dus ten volle geblameer word vir die afskeepwerk?

Daar is dus 'n gebrek in die wetgewing om skemas van hierdie aard te ontwikkel wat slegs deur wetswysiging reggestel kan word.

Intussen doen ek 'n beroep op ontwikkelaars en hul aktebesorgers om die nodige aandag aan hierdie skemas se reëls te skenk.