

Verbetering aan 'almaal' se eiendom

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL FORUM

Die begrip “verbetering” word dikwels verkeerd verstaan. In regstaal is “verbetering” nie om iets beter te maak nie, maar om 'n vaste struktuur op onroerende eiendom (grond of 'n struktuur wat aan die grond geheg is) aan te bring.

Behalwe soos anders deur die wet of die reëls bepaal word, mag verbetering op die **gemeenskaplike eiendom** slegs deur die regspersoon aangebring word. Sodanige projekte word deur Bestuursreël 33 gereguleer. **Wat vereis 'n ding wat 'luuks' is?** Die reël onderskei tussen luukse en nieluukse verbetering. Luukse verbetering kan slegs by wyse van 'n eenparige besluit gemagtig word, terwyl nieluukse verbetering 'n spesiale besluit vereis, met 'n kortpad-prosedure wat aan die trustees verleen word om sake te vergemaklik. Daar is egter geen kortpad vir 'n luukse verbetering

nie, en 'n eenparige besluit is noodsaaklik.

En as dit nieluuks is?

Ten opsigte van 'n voorgenome nieluukse verbetering, moet die trustees 'n skriftelike kennisgewing aan die eienaars uitreik waarin kennis gegee word van die trustees se voorneme om ná 30 dae voort te gaan met die projek.

Besonderhede van die projek moet verstrekkend word ten einde die eienaars in te lig omtrent die koste daarvan, die effek op die heffings, die wyse van finansiering en die wenslikheid daarvan.

Op versoek van enige eienaar moet die trustees 'n algemene vergadering roep om die projek te bespreek, waar die lede die projek deur 'n spesiale besluit mag goedkeur.

Die installering van aparte meters vir die gebruik van water, elektrisiteit of gas, hoewel dit op verbeterings neerkom, word spesifiek uitgesluit van bovermelde prosesse.

Trustees mag sodanige projekte uitvoer indien dit deur die

meerderheid eienaars aangevra word. Die versoek kan in die vorm van 'n gewone meerderheidsbesluit op 'n algemene vergadering geskied, of by wyse van 'n skriftelike versoek deur die meerderheid geteken. By gebreke aan aparte meters is elke eienaar pro rata volgens deelnemingskwotas vir die koste van sodanige dienste verantwoordelik. Daar is geen vaste reëls omtrent hoe onderskei moet word

tussen luukse en nieluukse verbeterings nie. Die volgende faktore kan egter oorweeg word:

- Die aard en koste van die verbetering in die lig van die aard en kenmerke van die skema;
- Die moontlike alternatiewe en

die koste en uitwerking daarvan;

- Die nut van en behoefte aan die verbetering;
- Die finansiële hulpbronne van die skema; en
- Die finansiële posisie van die eienaars.

Indien die antwoord steeds onduidelik blyk te wees, sou dit wenslik wees om die vraag aan die lede voor te lê op 'n algemene

vergadering waar hulle by wyse van 'n gewone meerderheidsbesluit kan bepaal of die projek 'n luukse of 'n nieluukse verbetering sou daarstel.

'n Voorbeeld: Om 'n tuingebied tot 'n parkeerarea te omskep, sou 'n verbetering wees. Ingevolge bogenoemde kriteria sal dit normaalweg 'n nieluukse verbetering wees, met verwysing veral na die behoefte daaraan.

Individuele eienaars

Die bepaling van Bestuursreël 33 het egter nie betrekking op verbetering of veranderinge wat individuele eienaars op gemeenskaplike eiendom wil aanbring nie. Met uitsondering van dit wat ek hieronder bespreek, beskik individuele eienaars oor geen bevoegdheid om verbetering of veranderinge op gemeenskaplike eiendom aan te bring nie – *selfs nie met die trustees se toestemming nie*.

Sekere klein veranderinge deur eienaars word egter deur Gedragsreël 4 bemaagtig en gereguleer. Trustees het dan ook geen bevoegdheid om toestemming tot veranderinge deur eienaars goed te keur nie, behalwe tot die beperkte mate deur Gedragsreël 4 en Bestuursreël 68 toegelaat. 'n Behoefte om ander veranderinge aan te bring as in Gedragsreël 4 genoem, is iets

wat egter dikwels voorkom. Indien dit 'n sinvolle behoefte is, kan oorweeg word om Gedragsreël 4 te wysig ten einde daarvoor voorsiening te maak.

Ook ten opsigte van uitsluitlike gebruiksgebiede (wat steeds as gemeenskaplike eiendom geklassifiseer word) word die bevoegdheid deur Bestuursreël 68(1)(vi) aan trustees verleen om toe te stem tot veranderinge of verbetering aan eiendom. Let daarop dat 'n wysiging tot Bestuursreël 70 vereis dat eienaars alle verbetering op hul gebruiksgebiede in stand moet hou.

Een opsie is dus om 'n gebied tot 'n gebruiksgebied te omskep waar 'n behoefte ontstaan om verbetering aan te bring.

Die enigste alternatief bly dan om Gedragsreël 4 te wysig en uit te brei om voorsiening te maak vir die oprigting van items soos satellietkottels, lugreëlaars en soortgelyke items wat buite die grense van 'n deel geïnstalleer moet word.

● Een soort verandering ten opsigte waarvan 'n behoefte dikwels voorkom, is die toebou van balkonne. Indien die balkon nie reeds 'n uitsluitlike gebruiksgebied is nie, kan dit omskep word, of kan van Gedragsreël 4 gebruik gemaak word om die nodige magte te verleen en om die prosesse ten volle te reguleer.