

# Koper, verstaan jy dié geldsake?

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



## DEELTITEL- FORUM

**T**e veel mense wat deeltitel-gemeenskappe betree, doen dit sonder behoorlike insig van die finansiële implikasies.

Hulle reken dat as hulle die koopprys betaal het, is hul finansiële verpligtinge grotendeels nagekom. Dit is ongelukkig nie heeltemal die werklikheid nie.

Afgesien van die feit dat die eienaar steeds munisipale belasting moet betaal, moet daar ook nog vir water- en elektrisiteitsverbruik opgedok word. Aangesien die regs persoon verantwoordelik word vir dinge soos versekering en instandhouding, reken hulle dat hierdie geldelike laste net wegval.

**Dit is natuurlik nie** 'n realistiese benadering nie. Hulle moet onregstreeks steeds daarvoor betaal, aangesien die finansiering van die regs persoon se uitgawes net uit die eienaars se sakke in die vorm van heffings kan kom. Bykomend tot hierdie uitga-

wes, het die regs persoon van die gemiddelde deeltitelskema ook verdere uitgawes waarmee rekening gehou moet word.

Indien die koper hom hiermee misreken, kan dit beteken dat hy uiteindelik nie sy verblyf gaan kan bekostig nie. Deeltiteleienaars wat dié fout begaan, plaas dan hul heffingsbetalings laaste op hul lys van finansiële verpligtinge. Die eienaar raak dan in die een of ander stadium agterstallig met sy heffings.

En nou begin die regs persoon se probleme . . .

Elke deeltitel-eienaar wat nie sy of haar heffings betaal nie, plaas 'n groter las op die skouers van die ander eienaars wat wel hul heffings betaal. Die teikens van die skema se jaarlikse begroting moet eenvoudig gehaal word, en dikwels beteken dit dat spesiale heffings vasgestel moet word om die tekorte te dek. Dan betaal die gebruikelike wanbetalers wéér nie, en só vererger die lot van die res van die deeltitelgemeenskap.

**'n Mens sou verwag dat** die wetgewer regsmiddels sou voorsien om hierdie probleem doel-

treffend die hoof te bied. Hy, die wetgewer, het inderdaad presies die teenoorgestelde gedoen weens oormatige besorgdheid oor die posisie van die arme wanbetaler.

Om agterstallige heffings in te vorder is onder die huidige wetgewing veel moeiliker en duurder as voorheen. En weer eens moet die onskuldige deeltitel-eienaars noodgedwonge die ekstras dra.

Kom ek verduidelik: Wanneer 'n rekening aan 'n prokureur oorhandig word, moet seker prosedures gevolg word om die skuld in te vorder. Daar is

kostes aan elke stap verbonde.

Nou kom die wetgewer met twee voorskrifte: Eerstens mag geen bedrag, afgesien van die heffings, teen 'n eienaar se rekening geplaas word tensy die skuldenaar daartoe toestem óf 'n hofbevel óf bevel deur die ombud verkry word nie.

Tweedens mag geen koste van 'n skuldenaar verhaal word tensy die skuldenaar daartoe toestem óf die koste deur die takseermeester van die hof getakseer word nie. Taksasie van 'n

kosterekening kan slegs plaasvind indien 'n dagvaarding uitgereik was en 'n vonnis verkry is. En dit kos nog meer tyd en geld.

### **Só watter tipe probleme**

skep hierdie bepalings? Die wetgewer neem aan dat die uitreiking van 'n dagvaarding en verdere hofaksies die normale of enigste gereedskap is om die skuld in te vorder.

Hierdie veronderstelling is egter verkeerd. Die meer doeltreffende en gebruiklike apparaat is kommunikasie, kommunikasie en dan nogmaals kommunikasie.

Die prokureur moet, nadat hy 'n formele aanmaningsbrief gestuur het, regstreeks met die eienaar skakel, die gevolge van

wanbetaling verduidelik en hom probeer oorreed om te betaal.

Dit verg telefoonoproepe en elektroniese boodskappe. Indien dit suksesvol is, is dit tot voordeel van almal – insluitend die skuldenaar. Maar daar is egter steeds kostes daaraan verbonde.

Nou kom die wetgewer en sê in effek die regs persoon – dit wil sê die ander eienaars – moet hierdie kostes dra. Die posisie van die regs persoon soos dit tans deur die Bestuursreëls vereis word, is uiters onbillik. Maar die Bestuursreëls kan gewysig word, al kos dit 'n eenparige besluit.

**Maree se firma bied aan om die dokumentasie voor te berei om gewysigde bepalings in plek te stel om die invordering van agterstallige heffings makliker te maak.**



**Nou kom die wetgewer en sê in effek die regs persoon – dit wil sê die ander eienaars – moet hierdie koste dra.**

