

## **WYSIGINGS TOT GEMEENSKAPLIKE EIENDOM**

**Deur:** *Charl Bothma B Proc (UP). Charl is 'n praktiserende prokureur en Aktevervaardiger by Liesl van Rensburg Prokureurs*

Dit blyk dat daar tans groot verwaring heers in die Deeltitel omgewing oor wie gemagtig is om wysigings tot die Gemeenskaplike eiendom aan te bring en in watter omstandighede.

Ten einde hierdie verwaring te oorkom is dit nodig om die beginsels, soos wat dit voortspruit uit die Wet op Deeltitels, Wet 95 van 1986, soos gewysig ("die Wet"), te ondersoek.

Ingevolge die Wet bestaan 'n eenheid uit:

- (a) 'n deel wat as sodanig aangetoon word op die betrokke deelplan;
- (b) 'n onverdeelde aandeel in die Gemeenskaplike Eiendom.

Die Gemeenskaplike Eiendom met betrekking tot 'n Deeltitel Skema uit:

- (a) die grond wat in die skema ingesluit is;
- (b) die gedeeltes van die gebou of geboue wat nie by 'n deel ingesluit is nie; en
- (c) grond soos bedoel in Artikel 26 van die Wet.

In praktyk kom dit derhalwe daarop neer dat die oppervlakte onder 'n deel, die area bokant 'n deel se plafon asook die area vanaf die middellyn van die buitenste muur (deure, vensters ens.) van 'n deel, Gemeenskaplike Eiendom is. Weens die feit dat elke eienaar 'n onverdeelde aandeel in die Gemeenskaplike Eiendom het, stel die Wet beperkende maatreëls daar ten einde te voorkom dat enige eienaar se aandeel in die Gemeenskaplike Eiendom benadeel word deur die optrede van mede eienaars of Trustees in die uitoefening van hul pligte, soos wat dit deur die Wet toegedig word.

Ingevolge die bepalings van die Wet is die Trustees slegs by magte om die Gemeenskaplike Eiendom in stand te hou en te onderhou. Die instandhouding en onderhoud van die Gemeenskaplike Eiendom word gefinansier uit die sentrale heffingsfonds.

Indien die Trustees egter sekere verbeterings en/of wysigings tot die Gemeenskaplike Eiendom wil aanbring wat nie as onderhoud of instandhouding geklassifiseer kan word nie, moet sodanige wysigings en/of verbeterings gemeet word aan die bepalings van Reël 33 van Aanhangsel 8 van die Wet. Ingevolge Reël 33 van Aanhangsel 8 van die Wet, moet daar eers bepaal word of die voorgenome verbetering luuks of nie-luuks van aard is. Daar is verskeie maatstawe in praktyk wat gebruik word om vas te stel of die verbetering luuks of nie-luuks van aard is wat byvoorbeeld insluit die ligging van die betrokke skema, die markwaarde van die eenhede in die skema ensovoorts.

Dit is baie belangrik om kennis te neem dat die Wet slegs voorsiening maak vir die aanbring van verbeterings en/of wysigings op die Gemeenskaplike Eiendom deur die Trustees en dan in gevolge die voorafgenoemde Wetsbepaling. Geen voorsiening word gemaak en is dit ook glad nie toelaatbaar in terme van die Wet vir 'n eienaar om enige wysiging en/of verbetering tot die Gemeenskaplike Eiendom aan te bring nie. Die Trustees kan ook nie vir enige eienaar toestemming gee om 'n verbetering of wysiging tot die Gemeenskaplike Eiendom aan te bring nie, al sal 'n eienaar wat 'n versoek tot dien effekte rig, die verbetering of wysiging self finansier.

Dit volg derhalwe daaruit dat waar Trustees in die verlede toestemming aan eienaars verleen het om, op sodanige eienaar se eie koste, verbeterings of wysigings tot die Gemeenskaplike

Eiendom aan te bring, daardie verbeterings of wysigings onregmatig aangebring is al is sodanige toestemming deur die Trustees gegee in die *bona fide* geloof dat hul sodanige magte het.

Die enigste wyse waarop `n eenaar, regmatig `n wysiging tot die Gemeenskaplike eiendom kan aanbring, sal wees waar `n saaklike reg ten gunste van die betrokke eenaar oor die Gemeenskaplike eiendom geregistreer word. Hierdie saaklike reg word in die Wet `n uitsluitlike gebruiksreg genoem. Daar is egter sekere vereistes waaraan voldoen moet word alvorens sodanige reg geregistreer kan word en gee die registrasie daarvan nie aan `n eenaar die mag om na wille keur wysigings tot die Gemeenskaplike eiendom aan te bring, nie.

C R Bothma  
30 Maart 2007