



AANBOUINGS

(uitbreiding van dele by deeltitels)

Wanneer 'n eienaar sy/haar deel wil uitbrei of vergroot, is die volgende vereistes, volgens artikel 24 van die Wet op Deeltitels, Wet 95 van 1986, van toepassing:

- Goedkeuring deur die regspersoon, in die vorm van 'n spesiale besluit, m.a.w. skriftelike aanvaarding deur 75 % van die eienaars, volgens die waarde in deelnemingskwotas en in getal.

Nadat bogenoemde goedkeuring verkry is, moet die betrokke landmeter of argitek by die Landmeter-generaal om goedkeuring aansoek doen vir die uitbreiding. Sy aansoek moet vergesel word van, onder andere, die volgende:

- Goedgekeurde bouplanne (deur die stadsraad)
- 'n Konsepdeelplan van die uitbreiding van die deel
- 'n hersiene bylaag van die aangepaste deelnemingskwotas. Die rede hiervoor is dat elke deel se deelnemingskwota verander indien een deel se grootte verander (dus ook elke deel se heffing).
- 'n Sertifikaat, deur 'n transportbesorger, wat verklaar dat daar nie meer as 'n 5% afwyking in die deelnemingskwota van enige deel as gevolg van die uitbreiding is nie. Indien daar groter afwykings as 5% is, moet elke verbandhouer (bank of ander finansiële instelling) wat by die kompleks betrokke is, toestemming tot die registrasie van die hersiene deelplan verleen.

Dit is dus duidelik dat die trustees nie by magte is om goedkeuring te verleen vir uitbreiding van dele nie en dat dit 'n ingewikkelde (en duur!) proses is wat gevolg moet word.

By skemas waar onwettige aanbouings plaasgevind het, is daar dikwels meer as een en is dit die moeite werd om 'n projek, gedryf deur die trustees, te loods waarin al die uitbreidings gelyktydig deur die regspersoon (75% in waarde en getal) goedgekeur word, en die proses en kostes gedeel word deur die eienaars wat betrokke is. Daarna is dit dan moontlik of verdere uitbreidings op die korrekte wyse te bestuur.

Let wel dat waar gemeenskaplike eiendom (anders as uitsluitlike gebruiksareas) deur 'n eienaar vir eie gebruik bekom wil word, 'n eenparige besluit deur al die eienaars benodig word. (Dit kom neer op die vervreemding van die grond). 'n Eenparige besluit is:

- 'n lys waarop AL die eienaars se handtekening vir die goedkeuring voorkom,
- of 'n besluit van 'n algemene vergadering waarop minstens 80% eienaars teenwoordig was en waarop AL die eienaars teenwoordig, vir die besluit gestem het. Daar moet op 'n spesifieke manier kennis van die vergadering gegee word en daar moet 30 dae verloop vanaf datum van kennisgewing tot die datum van die vergadering.