

Die regsraad en afdwingbaarheid van heffings by deeltitelskemas

NJ NAUDE
20513143

Mini-skripsie voorgelê ter gedeeltelike nakoming vir die graad
Magister Legum in Boedelreg
aan die Potchefstroomkampus van die Noordwes-Universiteit

Studieleier: Prof G.J. Pienaar

Mei 2016

OPSOMMING

Deeltitelskemas word bestuur deur 'n regspersoon. Die finansiële bestuur van die skema is die verantwoordelikheid van die regspersoon en die hoofsaaklike bron van inkomste word verkry deurdat heffings opgelê word wat deur deeleienaars betaal moet word. Hierdie studie gee 'n uiteensetting van die wyse waarop die oplê van heffings ontstaan en hoe die betaalbare bedrae vasgestel word. Ondersoek word ook ingestel na wat die regs aard van heffings is en die gevolge van 'n regspersoon se eis vir agterstallige heffings. Die problematiek en praktiese implikasies verbonde aan die afdwinging, invordering en dispute met betrekking tot heffings word ook uiteengesit. Die studie word afgesluit met 'n samevatting, praktiese aanbevelings asook oorwegings wat in gedagte gehou moet word waar heffings en die afdwinging daarvan ter sprake is.

Sleutelwoorde: Deeltitel, heffings, finansiële bestuur, regs aard, vasstelling, dispute, afdwinging, arbitrasie

ABSTRACT

Sectional title schemes are managed by a body corporate. The financial management of a scheme is the responsibility of the body corporate and the main source of income is the imposition of levies that have to be paid by the sectional owners. This study sets out the way in which levies are imposed and how the amounts of levies are determined. The legal nature of levies is furthermore investigated as well as the consequences of a claim for arrear levies by the body corporate. The problems and practical implications relating to the enforcement, collection and disputes which relate to levies are also indicated. Finally, the study offers a conclusion, practical recommendations as well as considerations to be taken into account where levies and the enforcement thereof are concerned.

Keywords: Sectional, title, levies, financial management, nature, determine, disputes, enforcement, arbitration

INHOUDSOPGAWE

OPSOMMING		i
ABSTRACT		ii
LYS VAN AFKORTINGS		v
1	Inleiding en probleemstelling	1
2	Ontstaan van heffings	4
2.1	<i>Inleiding</i>	4
2.2	<i>Die administratiewe fonds en bydraes deur deeleienaars</i>	4
2.3	<i>Die reserwefonds en bydraes deur deeleienaars</i>	5
2.4	<i>Gevolgtrekking</i>	7
3	Vasstelling van heffings	8
3.1	<i>Inleiding</i>	8
3.2	<i>Gewone heffings</i>	8
3.3	<i>Spesiale heffings</i>	11
3.4	<i>Addisionele heffings</i>	13
3.5	<i>Rente op agterstallige heffings</i>	17
3.6	<i>Gevolgtrekking</i>	20
4	Regsraad van heffings	21
4.1	<i>Inleiding</i>	21
4.2	<i>Die regspersoon se eis teen 'n insolvente deeleienaar</i>	22
4.3	<i>Die regspersoon se eis teen 'n solvente deeleienaar</i>	25
4.4	<i>Die eis van 'n HEV</i>	28
4.5	<i>Gevolgtrekking</i>	31
5	Afdwingbaarheid van heffings	32
5.1	<i>Inleiding</i>	32
5.2	<i>Litigasie</i>	34
5.2.1	<i>Beslaglegging</i>	37
5.3	<i>Verbod op oordrag</i>	40
5.4	<i>Ander maatreëls</i>	44

5.4.1	<i>Stemreg</i>	44
5.4.2	<i>Sekwestrasie of likwidasie</i>	45
5.5	<i>Arbitrasie</i>	46
5.5.1	<i>Prosedure van arbitrasie</i>	46
5.5.2	<i>Geskiktheid van arbitrasie as remedie</i>	48
5.6	<i>Die daarstelling van 'n ombud</i>	49
5.6.1	<i>Prosedure</i>	50
5.6.2	<i>Voordele</i>	51
5.7	<i>Gevolgtrekking</i>	52
6	<i>Gevolgtrekking en aanbevelings</i>	53
BIBLIOGRAFIE		57

LYS VAN AFKORTINGS

HEV	Huiseienaarsvereniging
<i>SALJ</i>	South African Law Journal
<i>Stell LR</i>	Stellenbosch Law Review
<i>THRHR</i>	Tydskrif vir Hedendaagse Romeins-Hollandse Reg
<i>TSAR</i>	Tydskrif vir die Suid-Afrikaanse Reg

Die regsraad en afdwingbaarheid van heffings by deeltitelskemas

1 Inleiding en probleemstelling

Deeltitelskemas en ander gefragmenteerde residensiële ontwikkelings is 'n alledaagse verskynsel wat oor die jare toegeneem het.¹ Deeltitelskemas word gewoonlik bestuur deur 'n beheersregspersoon wat tot stand kom kragtens artikel 36(1) van die *Wet op Deeltitels*.² In *Reddy v Body Corporate of Croftdene Mall*³ was die hof van mening dat 'n deeltitelskema nie sonder 'n regspersoon kan bestaan nie, aangesien die regspersoon 'n essensiële deel van die skema is.⁴ Die finansiële bestuur van deeltitelskemas is die verantwoordelikheid van die beheersregspersoon en vind gewoonlik plaas deur heffings op te lê tydens die algemene jaarvergadering.⁵ Die heffings is gewoonlik in maandelikse paaieimente deur elke eienaar van 'n deeltiteleenheid betaalbaar. In die geval van ander skemas word hierdie funksie vervul deur 'n huiseienaarsvereniging (hierna HEV). 'n Deeltitelskema kan egter ook deur 'n HEV bestuur word in terme van regulasie 30 van die *Wet op Deeltitels*.⁶ Die heffings word opgelê met die oogmerk om die gemeenskaplike eiendom te onderhou en herstelwerk te doen. Indien daar nie genoeg fondse beskikbaar is vir die onderhoud en herstel van die gemeenskaplike eiendom nie, kan die trustees van die regspersoon of die direkteure of bestuur van die HEV verder 'n spesiale heffing oplê.

Die administrasie en instandhouding van deeltitelskemas kan geweldig duur wees en die koste verbonde daaraan kan billik en regverdig versprei word deur middel van heffings wat ooreenkomstig deeleienaars se deelnemingskwotas verdeel word. Dit is, wat heffings in 'n deeltitelskema betref, van kardinale belang dat die regspersoon nie net meer lawaai as wol is nie. Gevolglik moet heffings daadwerklik deur die

1 Pienaar *Sectional Titles* 8; Badenhorst, Pienaar and Mostert *Law of Property* 441.

2 95 van 1986.

3 2002 5 SA 640 (D&CLD).

4 *Reddy v Body Corporate of Croftdene Mall* 2002 5 SA 640 (D&CLD) par 644C.

5 Singh *Without Prejudice* 6.

6 95 van 1986. Tydens hierdie studie gaan daar nie in diepte na die posisie van 'n HEV verwys word nie, maar sekere aspekte word wel ter inligting in 4.4 hieronder bespreek.

regspersoon gevorder word ten einde die belange van alle deeleienaars en die deeltitelskema te beskerm en bevorder.

Die doel van hierdie studie is om vas te stel wat die regsraad en afdwingbaarheid van heffings in deeltitelskemas is. Die voorafgaande vraag sal beantwoord word by wyse van 'n literatuurstudie van hoofsaaklik wetgewing en regspraak. Primêre bronne sal verder aangevul word deur verwysing na boeke, tydskrifartikels en elektroniese materiaal. Eerstens sal daar ondersoek ingestel word na die ontstaan van heffings as hoofkomponent van die finansiële bestuur van 'n deeltitelskema. Aandag sal geskenk word aan die fonds wat deur die beheersregspersoon ingestel moet word ingevolge 37(1)⁷ asook die oogmerke waarvoor hierdie fonds ingestel word en waar die bydraes met betrekking tot die fonds vandaan kom. 'n Bespreking sal ook volg ten aansien van die daarstelling van 'n reserwefonds wat verpligtend sal wees wanneer die *Sectional Titles Schemes Management Act*⁸ in werking tree.⁹ Die voormelde Wet¹⁰ is op 11 Junie 2011 gepromulgeer maar sal eers in werking tree op 'n datum wat deur die President in die *Staatskoerant* geproklameer word.¹¹

Tweedens sal daar ondersoek ingestel word na die wyse waarop heffings vasgestel word, met spesifieke verwysing na gewone heffings, spesiale heffings en addisionele heffings. Daar sal gekyk word na die tydstip waarop hierdie heffings gehef word, hoe die bedrae bepaal word, hoe die heffings toegedeel word, wanneer die heffings verskuldig en betaalbaar word en deur wie dit betaal moet word. Daar sal ook 'n bespreking volg wat verband hou met die beheersregspersoon se bevoegdheid om rente te hef op agterstallige heffings en of die heffing van sodanige rente onderhewig is aan die *Nasionale Kredietwet*.¹²

Aandag is spesifiek tydens hierdie studie geskenk aan 'n kritiese bespreking van die regsraad van heffings by deeltitelskemas. Hierdie aspek word bespreek aan die hand

7 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

8 8 van 2011.

9 Artikel 3(1)(b) van Wet 8 van 2011; Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 14-14.

10 *Sectional Titles Schemes Management Act* 8 van 2011.

11 Artikel 22(1) van die *Sectional Titles Schemes Management Act* 8 van 2011; Le Roux en Botha *Management of sectional title schemes and home owners' associations: Important legal principles provided by the courts* 27. Sien ook Padayachee *Paddocks Press* (Mei 2012) 3.

12 34 van 2005.

van verskeie hofbeslissings en spesifiek *First Rand Bank Ltd v Body Corporate of Geovy Villa*,¹³ *Nel NO v Body Corporate of the Seaways Building*¹⁴ en *Barnard NO v Regspersoon van Aminie*.¹⁵ Daar word ook kortliks en bloot ter aanvulling aandag geskenk aan die regsraad van heffings waar 'n HEV ter sprake is deur 'n bespreking van die uitsprake in *Willow Waters Homeowners Association (Pty) Ltd v Koka*¹⁶ en *Cowin NO v Kyalami Estate Homeowners Association*.¹⁷ Met verwysing na die voormelde gesag word daar verder bespreek of die verbod op oordrag vervat in artikel 15B(3)(a)(i)(aa) van die *Wet op Deeltitels*¹⁸ en artikel 118 van die *Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels*¹⁹ beperkte saaklike regte daarstel.

Laastens word die afdwingbaarheid van heffings onder die loep geneem, aangesien heffings die enigste bron van inkomste vir die regspersoon van 'n skema is en die wanbetaling daarvan deur deeleienaars ernstige finansiële gevolge vir die regspersoon inhou. Hierdie aspek word bespreek met verwysing na onder andere die uitspraak in *Body Corporate of Fish Eagle v Group Twelve Investments*.²⁰ Litigasie deur die beheersregspersoon as remedie, wat beslaglegging op die roerende eiendom van 'n deeleienaar, besoldigingsbeslagbevele, skuldbeslagbevele en administrasiebevele insluit, word bespreek, sowel as die verbod op oordrag en arbitrasie as remedie.²¹ Ander maaatreëls soos die beperking van stemreg en die sekwestrasie van 'n insolvente deeleienaar sal ook vlugtig bespreek word.

Na aanleiding van die voormelde word in die volgende hoofstuk gefokus op die ontstaan van heffings, synde die hoofkomponent wat voorsiening maak vir die doeltreffende finansiële bestuur van 'n deeltitelskema. Tydens die bespreking sal daar ondersoek ingestel word na die verskillende fondse wat deur die beheersregspersoon ingestel moet word asook die oogmerke daarvan.

13 2004 3 SA 362 (HHA).

14 1996 1 SA 131 (HHA).

15 2001 3 SA 973 (HHA).

16 2014 ZASCA 220.

17 2014 ZASCA 221.

18 95 van 1986.

19 32 van 2000.

20 2003 5 SA 414 (W).

21 Die posisie met betrekking tot die verbod op oordrag waar daar 'n HEV ter sprake is, sal vir doeleindes van volledigheid ook bespreek word in 5.2.

2 Ontstaan van heffings

2.1 Inleiding

Die doel van hierdie hoofstuk is om 'n uiteensetting te gee van die wyse waarop die verpligting om heffings te hef ontstaan en op welke wyse sodanige heffings deel vorm van die finansiële bestuur van 'n deeltitelskema. Hierdie hoofstuk gee eerstens 'n uiteensetting van die verpligting wat op die regspersoon rus om 'n administratiewe fonds daar te stel. Tweedens volg 'n bespreking met betrekking tot die daarstelling van 'n reserwefonds van 'n deeltitelskema en of die instel van die voormelde fonds 'n verpligting van die regspersoon van die skema is. Tesame met die voorafgaande sal daar ook ondersoek ingestel word na watter deeleienaars tot die betrokke fondse moet bydra.

2.2 Die administratiewe fonds en bydraes deur deeleienaars

Die regspersoon van 'n deeltitelskema het 'n plig om 'n fonds daar te stel wat na die oordeel van die regspersoon voldoende is om te voorsien in die administratiewe uitgawes van die skema.²² Die oogmerk van 'n administratiewe fonds is om *inter alia* voorsiening te maak vir instandhoudingskoste, herstelkoste, betaling van versekeringspremies, betaling van heffings en fooie opgelê deur die plaaslike owerheid asook die kostes verbonde aan die administrasie en bestuur van die gemeenskaplike eiendom in die skema.²³ Die *Sectional Titles Schemes Management Act*,²⁴ welke Wet nog nie in werking getree het nie²⁵ en wat artikel 37 van die *Wet op Deeltitels*²⁶ gaan herroep, bepaal voorts dat sodanige administratiewe fonds redelikerwys voldoende moet wees om voorsiening te maak vir die betaling van die jaarlikse bedryfskoste van die skema.²⁷

22 Artikel 37(1)(a) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986; Jones *The Law and Practice of Conveyancing in South Africa* 591. Sien ook Badenhorst, Pienaar en Mostert *Law of property* 467.

23 Artikel 37(1)(a) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986. Sien ook Gladwin en Da Motta *Without Prejudice* 62 en Smal *De Rebus* 19.

24 8 van 2011.

25 Sien 1 hierbo.

26 95 van 1986.

27 Artikel 3(1)(a) van die *Sectional Titles Schemes Management Act* 8 van 2011.

Ten einde fondse te bekom wat vir die administratiewe uitgawes van die skema aangewend kan word, moet die regspersoon van die deeleienaars vereis om bydraes tot die fonds te maak, welke bydraes die vorm van heffings aanneem.²⁸ 'n Verdere plig van die regspersoon is om die bedrae te bepaal wat deur middel van heffings gehef word.²⁹ Hierdie bedrae is *pro rata* betaalbaar deur die deeleienaars en die verhouding waarin deeleienaars aanspreeklik is vir die betaling van die heffings word gewoonlik bereken deur die deelnemingskwotas³⁰ van die deeleienaars in ag te neem.³¹ Kragtens bestuursreël 31(1)³² kan die verhouding waarin deeleienaars aanspreeklik gehou word vir die betaling van heffings egter ook bepaal word deur 'n vasstelling, wat geskied kragtens artikel 32(4) van die *Wet op Deeltitels*.³³ Artikel 32(4)³⁴ bepaal:

Behoudens die bepalings van artikel 37(1)(b), kan die ontwikkelaar, wanneer hy aansoek doen om die opening van 'n deeltitelregister, of kan die lede van die regspersoon by spesiale besluit, reëls kragtens artikel 35 maak waarby 'n ander waarde geheg word aan die stem van 'n eenaar van 'n deel, of die verantwoordelikheid van die eenaar van 'n deel om bydraes vir doeleindes van artikel 37(1)(a) of 47(1) te maak, gewysig word.³⁵

Dit is dus duidelik dat daar 'n verpligting op deeleienaars rus om bydraes te maak tot die administratiewe fonds ten einde genoeg fondse daar te stel om doeltreffende finansiële bestuur in die deeltitelskema te verseker.

2.3 Die reserwefonds en bydraes deur deeleienaars

Die regspersoon van 'n deeltitelskema het tans die diskresie om ook voorsiening maak vir langtermyn instandhouding en onderhoud, asook onvoorsiene uitgawes

28 Artikel 37(1)(b) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

29 Artikel 37(1)(c) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

30 Die deelnemingskwota van 'n deel in 'n residensiële skema is ingevolge a 32(1) van die *Wet op Deeltitels*, 95 van 1986, 'n persentasie wat bereken word deur die vloeroppervlakte van die betrokke deel te verdeel deur die vloeroppervlakte van al die dele in die skema wat bestaan uit 'n gebou of geboue. Die persentasie word tot vier desimale plekke en die vloeroppervlakte tot die naaste vierkante meter uitgedruk. Waar die skema nie 'n residensiële skema is nie, word die deelnemingskwota van 'n deel ingevolge a 32(2) van die *Wet op Deeltitels*, 95 van 1986, deur die ontwikkelaar bepaal en in 'n persentasie tot vier desimale plekke uitgedruk. Sien ook Pienaar *Sectional Titles* 82.

31 Artikel 37(1)(d) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

32 Reël 31(1) in Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

33 Wet 95 van 1986.

34 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

35 Artikel 32(4) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

deur die daarstelling van 'n reserwefonds.³⁶ Ingevolge artikel 3(1)(b) van die *Sectional Titles Schemes Management Act*³⁷ sal die regspersoon van 'n deeltitelskema by die inwerkingtreding van die gemelde Wet verplig wees om 'n reserwefonds daar te stel.³⁸ Die doel van sodanige reserwefonds is om die gemeenskaplike eiendom in die skema in so 'n mate te onderhou dat dit geskik is en toekomstig geskik sal bly vir die beoogde gebruik daarvan.³⁹ As gevolg van die voormelde moet die reserwefonds redelikerwys voldoende wees om voorsiening te maak vir die betaling van die uitgawes verbonde aan toekomstige herstelwerk en instandhouding van die gemeenskaplike eiendom.⁴⁰ Die fondse beskikbaar in die reserwefonds mag verder nie minder beloop as die bedrag wat deur die Minister van Menslike Nedersettings voorgeskryf word nie.⁴¹ Die daarstelling van 'n reserwefonds sal die gevolg hê dat die markwaarde van eenhede in die skema hoog sal bly en ook dat spesiale heffings verminder sal word.⁴²

Artikel 37(b) en artikel 37(bA) van die *Wet op Deeltitels*⁴³ en artikel 3(1)(c) en (d) van die *Sectional Titles Schemes Management Act*⁴⁴ bepaal verder dat die regspersoon van 'n skema 'n plig het om addisionele bydraes te vorder vanaf deeleienaars wat die reg het tot 'n uitsluitlike gebruiksgebied⁴⁵ en 'n ontwikkelaar wat 'n saaklike reg van uitbreiding⁴⁶ met betrekking tot die skema het. Die

36 Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 14-14. Alhoewel 'n regspersoon tans 'n diskresie het om 'n reserwefonds daar te stel, maak die trustees van regspersone ooreenkomstig reël 36(2) reeds voorsiening vir hierdie uitgawes in die jaarlikse beraming.

37 Wet 8 van 2011.

38 Kelly *Paddocks Press* (September 2012) 1.

39 Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 14-21.

40 Artikel 3(1)(b) van die *Sectional Titles Schemes Management Act* 8 van 2011.

41 Artikel 3(1)(b) van die *Sectional Titles Schemes Management Act* 8 van 2011.

42 Paddock 2014 <http://ghostdigest.co.za/articles/reserve-funds/54523>.

43 Wet 95 van 1986.

44 Wet 8 van 2011.

45 'n Uitsluitlike gebruiksgebied word in a 1 van die *Wet op Deeltitels*, 95 van 1986, gedefinieer as "n gedeelte of gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom vir die uitsluitlike gebruik deur die eienaar of eienaars van een of meer dele." Artikel 27(6) bepaal verder dat die betrokke eienaar 'n saaklike reg verkry ten opsigte van daardie deel of dele nadat die reg tot uitsluitlike gebruik geregistreer is. 'n Uitsluitlike gebruiksgebied kan onder andere parkeerareas en tuine insluit wat gereserveer is vir die gebruik deur 'n spesifieke deeleienaar. Sien ook Pienaar *Sectional Titles* 74-75, Mostert *Stell LR* 331-333 en Wood-Bodley 1997 *TSAR* 463.

46 Ingevolge a 25(1) van die *Wet op Deeltitels*, 95 van 1986, kan 'n ontwikkelaar in die aansoek om registrasie van 'n deelplan 'n reg voorbehou om die skema uit te brei deur middel van die registrasie van só 'n voorwaarde, welke reg by die registrasie daarvan 'n saaklike reg van uitbreiding daarstel. Die tydperk waarbinne die skema uitgebrei moet word en die reg derhalwe uitgeoefen moet word, word vervat in die voorwaarde. 'n Skema word uitgebrei deur die

addisionele bydraes van deeleienaars met 'n reg tot 'n uitsluitlike gebruiksgebied moet voldoende wees vir die betaling van kostes ten opsigte van die deel of dele wat gereserveer is vir die uitsluitlike gebruik van die deeleienaars onderskeidelik, te wete kostes wat verband hou met instandhouding, versekering, munisipale fooie vir water en elektrisiteit asook die tariewe en belastings wat betaalbaar is met betrekking tot die deel of dele.⁴⁷ Die addisionele bydraes van 'n ontwikkelaar met 'n saaklike reg van uitbreiding met betrekking tot die skema moet voldoende wees vir die betaling van kostes ten opsigte van die deel of dele waarop die saaklike reg van uitbreiding van toepassing is, naamlik kostes wat verband hou met die instandhouding, versekering, munisipale fooie vir water en elektrisiteit asook die tariewe en belastings en enige ander uitgawes wat betaalbaar is met betrekking tot die deel of dele.⁴⁸

2.4 Gevolgtrekking

Hierdie hoofstuk het ten doel gehad om 'n uiteensetting te gee van welke fondse deur die regspersoon van 'n skema ingestel moet word om die doeltreffende finansiële bestuur van die skema te verseker. Dit blyk duidelik uit die bespreking dat daar 'n statutêre verpligting op die regspersoon rus om 'n administratiewe fonds daar te stel waaruit alle administratiewe uitgawes en kostes wat verband hou met die gemeenskaplike eiendom van die skema betaal word.⁴⁹ Verder sal daar by die inwerkingtreding van die *Sectional Titles Schemes Management Act*⁵⁰ 'n statutêre plig op die regspersoon wees om 'n reserwefonds daar te stel om voorsiening te maak vir toekomstige herstelwerk en instandhouding van die gemeenskaplike eiendom van die skema.⁵¹ Vervolgens sal 'n bespreking aangebied word van die wyse waarop verskillende heffings vasgestel word asook die wyse waarop die bydraes deur die deeleienaars tot die administratiewe fonds bepaal word.

oprigting van 'n gebou of gebou of deur die vertikale of horisontale uitbreiding van bestaande geboue wat geleë is op die gemeenskaplike eiendom. Sien ook Pienaar *Sectional Titles* 261-269 en Heystek en Pienaar 1994 *TSAR* 340-348.

47 Artikel 37(1)(b) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986; artikel 3(1)(c) van die *Sectional Titles Schemes Management Act* 8 van 2011.

48 Artikel 37(1)(bA) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986; artikel 3(1)(d) van die *Sectional Titles Schemes Management Act* 8 van 2011.

49 Sien die bespreking in 2.2 hierbo.

50 8 van 2011.

51 Sien die bespreking in 2.3 hierbo.

3 Vasstelling van heffings

3.1 Inleiding

Uit die vorige hoofstuk het dit geblyk dat daar 'n administratiewe fonds vir elke deeltitelskema ingestel moet word, uit welke fonds uitgawes met betrekking tot die gemeenskaplike eiendom betaal moet word.⁵² Hierdie hoofstuk het ten doel om 'n uiteensetting te gee van die wyse waarop heffings, met spesifieke verwysing na gewone, spesiale en addisionele heffings, vasgestel word. Verder word daar aangedui hoe die bydraes, wat die vorm van heffings aanneem en betaalbaar is deur die deeleienaars van 'n skema, bepaal word en of daar rente gehef kan word op agterstallige bydraes.

Ingevolge bestuursreël 31(1)⁵³ is deeleienaars aanspreeklik vir die betaling van heffings waarna verwys word in artikel 37(1),⁵⁴ te wete die bydraes tot die administratiewe fonds, sodra die regspersoon tot stand kom.⁵⁵ Dit word bereken in die verhouding tot die onderskeie deeleienaars se deelnemingskwotas of in terme van 'n vasstelling, indien enige, deur die regspersoon of ontwikkelaar ingevolge artikel 32(4) van die *Wet op Deeltitels*.⁵⁶ Die regspersoon het die bevoegdheid om die bedrae betaalbaar deur deeleienaars aan 'n administratiewe fonds en reserwefonds te bepaal en sodanige bedrae te vorder by wyse van die oplê van heffings.⁵⁷ Die voormelde bevoegdheid is ook vervat in artikel 3(1)(3) en artikel 3(1)(f) van die *Sectional Titles Schemes Management Act*.⁵⁸

3.2 Gewone heffings

Die trustees van die regspersoon het ingevolge die bestuursreëls 'n verpligting om heffings te hef en om voor die aanvang van elke finansiële jaar 'n beraming voor te

52 Sien die bespreking in 2 hierbo.

53 Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

54 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

55 Sien Stuart en Jooste *De Rebus* 30.

56 95 van 1986; Paddock *The Sectional Title Handbook* 115.

57 Artikel 37(1)(c) en (d) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986; Paddock *The Sectional Title Handbook* 72. Sien ook Shrand *Shrand on the Sectional Titles Act* 11.

58 8 van 2011.

berei wat voorgelê moet word tydens die algemene jaarvergadering.⁵⁹ Die beraming moet aandui wat die inkomste en uitgawes vir die eerskomende finansiële jaar na verwagting sal beloop.⁶⁰ Ingevolge bestuursreël 31(2)⁶¹ moet die voormelde beraming deur middel van 'n meerderheidsbesluit deur die regspersoon goedgekeur word tydens die algemene jaarvergadering, welke beraming gewysig kan word voor die goedkeuring daarvan, ten einde die bedrag te bepaal wat deur middel van heffings vanaf die deeleienaars ingevorder moet word.⁶² Bestuursreël 31(3)⁶³ bepaal verder dat die trustees 'n verpligting het om elke deeleienaar skriftelik in kennis te stel van die heffing waarvoor die betrokke deeleienaar aanspreeklik is binne veertien dae nadat die beraming op die algemene jaarvergadering goedgekeur is.⁶⁴ Die heffingsbedrae verskuldig deur deeleienaars ten opsigte van die administratiewe fonds ingevolge artikel 37(1)⁶⁵ word egter eers afdwingbaar en opeisbaar teen die deeleienaars vanaf die datum wat die trustees 'n besluit tot die effek geneem het.⁶⁶

In *Body Corporate of The Peaks Sectional Title Scheme v Prinsloo and Others*⁶⁷ het die regspersoon 'n aansoek gebring vir die voorlopige sekwestrasie van die bestorwe boedel van 'n oorledene wat binne gemeenskap van goed getroud was op grond van 'n verstekvonnis wat deur die Landdroshof toegestaan is met betrekking tot agterstallige heffings verskuldig deur die oorledene aan die regspersoon.⁶⁸ Die respondent, te wete die eksekuteur van die bestorwe boedel, het die aansoek geopponeer en geargumenteer dat die heffings nie behoorlik deur die regspersoon opgelê is nie, deurdad die trustees nie ingevolge artikel 37(2)⁶⁹ 'n besluit in die

59 Reël 36(1) van Aanhangel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986; Sien ook *Greenacres Unit 17CC and Another v Body Corporate of Greenacres and Another* 2006 4 All SA 28 (W), Paddock *The Sectional Title Handbook* 72-73, 115 en Pienaar *Sectional Titles* 157.

60 Reël 36(1) van Aanhangel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986. Sien ook Constat *De Rebus* 17.

61 Aanhangel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

62 Pienaar *Sectional Titles* 155.

63 Aanhangel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

64 Sien ook Paddock *The Sectional Title Handbook* 115-116, Pienaar *Sectional Titles* 155-156 en Van der Merwe 2013 *TSAR* 711.

65 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

66 Artikel 37(2) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986; Paddock *The Sectional Title Handbook* 73; Pienaar *Sectional Titles* 157.

67 2012 JDR 2253 (WCC).

68 *Body Corporate of The Peaks Sectional Title Scheme v Prinsloo and others* 2012 JDR 2253 (WKK) par 1.

69 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

verband geneem het na die algemene vergadering nie.⁷⁰ Derhalwe is aangevoer dat die oplê van die heffings nie geldig en afdwingbaar was nie.⁷¹ Die hof het bevind dat, ongeag 'n erkenning van skuld met betrekking tot die agterstallige heffings, die doel van artikel 37(2)⁷² is om te verseker dat 'n besluit om heffings vanaf deeleienaars te eis, deur die trustees van die regspersoon goedgekeur en bekragtig moet word.⁷³ Die hof was verder die mening toegedaan dat die aanspreeklikheid vir heffings eers ontstaan nadat 'n besluit deur die trustees tot die effek geneem is en dat deeleienaars sodoende beskerm word teen eise vir heffings wat nie ingevolge artikel 37(2)⁷⁴ deur die trustees goedgekeur en bekragtig is nie.⁷⁵

Die heffingsbedrae is verder gewoonlik in ooreenstemming met die deeleienaars se deelnemingskwotas⁷⁶ en in paaiemente betaalbaar.⁷⁷ Indien die deeleienaars se deelnemingskwotas met betrekking tot die skema gedurende die betrokke finansiële jaar aangepas word as gevolg van *inter alia* die uitbreiding van dele, die uitbreiding van die skema, die toedeling van uitsluitlike gebruiksgebiede of die vernietiging van dele, moet die jaarlikse heffings dienoreenkomstig aangepas word.⁷⁸ Ingevolge 32(4)⁷⁹ en die uitspraak in *Algar v The Body Corporate of Thristledown*⁸⁰ kan die regspersoon deur middel van 'n spesiale besluit spesiale bestuursreëls maak wat die toedeling van heffings ooreenkomstig die deelnemingskwotas van die onderskeie deeleienaars wysig ten einde 'n meer regverdigte toedeling van heffings te bewerkstellig.⁸¹

70 *Body Corporate of The Peaks Sectional Title Scheme v Prinsloo and others* 2012 JDR 2253 (WKK) par 19.

71 *Body Corporate of The Peaks Sectional Title Scheme v Prinsloo and others* 2012 JDR 2253 (WKK) par 19.

72 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

73 *Body Corporate of The Peaks Sectional Title Scheme v Prinsloo and others* 2012 JDR 2253 (WKK) par 27.

74 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

75 *Body Corporate of The Peaks Sectional Title Scheme v Prinsloo and others* 2012 JDR 2253 (WKK) par 27.

76 Reël 31(1) van Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986. Sien ook Pienaar *Sectional Titles* 81-82, *Ex parte: Body Corporate of Caroline Court* 2001 4 SA 1230 (HHA) en *Reddy v Body Corporate of Croftdene Mall* 2002 5 SA 640 (D&CLD) par 645A.

77 Reël 31(3) van Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986; Pienaar *Sectional Titles* 157.

78 Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 14-25.

79 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

80 2010 JDR 1070 (KZP).

81 *Algar v The Body Corporate of Thristledown* 2010 JDR 1070 (KZP) 6.

3.3 *Spesiale heffings*

Spesiale heffings kan ingevolge artikel 37(2A)⁸² deur die trustees van die regspersoon van die skema gehef word. Hierdie heffings word gehef ten einde die koste te dek verbode aan spesiale, onvoorsiene uitgawes waarvoor daar nie in die jaarlikse beraming voorsiening gemaak is nie.⁸³ Sodanige heffings is betaalbaar deur al die deeleienaars van die skema ten tye van die neem van die besluit deur die trustees van die regspersoon.⁸⁴ Indien 'n eenheid gevolglik getranspoteer word aan 'n nuwe koper nadat 'n spesiale heffing deur die trustees van die regspersoon gehef is, is sodanige koper egter nie noodwendig aanspreeklik vir die betaling van 'n *pro rata* gedeelte van die spesiale heffing soos in die geval van gewone heffings nie, aangesien artikel 37(2)⁸⁵ nie op spesiale heffings van toepassing is nie.⁸⁶ Die voormelde probleem kan soos volg geïllustreer word:

Die bedrag aangedui in die reeds uitgereikte heffingsertifikaat van die regspersoon dui aan dat 'n sekere bedrag heffings verskuldig is aan die regspersoon voordat oordrag van die eenheid mag plaasvind. Die trustees neem, nadat sodanige heffingsertifikaat uitgereik is, maar voordat oordrag van die eenheid plaasgevind het, 'n besluit om 'n spesiale heffing te hef. Die uitgereikte heffingsertifikaat maak in hierdie geval nie voorsiening vir die spesiale heffing nie en is daar in hierdie verband geen onderneming deur die transportprokureur gegee om dit uit die opbrengs van die transaksie aan die regspersoon te betaal nie. Die eenheid word, nadat die besluit deur die regspersoon geneem is, in die naam van die koper geregistreer. Op oordrag van die eiendom word slegs die oorspronklike bedrag op die heffingsertifikaat deur die transportprokureur aan die regspersoon betaal en is die spesiale heffing dus nou uitstaande. Die voormalige deeleienaar sal aanspreeklik bly vir die betaling daarvan

82 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

83 Artikel 37(2B) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986; Pienaar Sectional Titles 156. Sien ook Stuart en Jooste *De Rebus* 32.

84 Artikel 37(2A) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986; Kelly *Paddocks Press* (Mei 2015) 2. In *Essa NO and Another v Body Corporate of Kingsway House and Another* 2009 JOL 23146 (D) is egter bevind dat die trustees nie *bona fide* opgetree het deur 'n spesiale heffing te hef en af te dwing nie, aangesien geen besluit tot die effek tydens die algemene jaarvergadering geneem is nie.

85 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

86 Delpont 2005 *Obiter* 405-406.

ingevolge artikel 37(2A),⁸⁷ aangesien hy steeds die eienaar van die eenheid was op die tydstip wat die besluit geneem is en die regspersoon kan derhalwe nie hierdie bedrag vanaf die nuwe deeleienaar vorder nie.⁸⁸ Die *Sectional Titles Schemes Management Act*⁸⁹ bepaal egter:

Any special contribution becomes due on the passing of a resolution in this regard by the trustees of the body corporate levying such contribution and may be recovered by the body corporate by an application to an ombud, from the persons who were owners of units at the time when such resolution was passed: Provided that upon the change of ownership of a unit, the successor in title becomes liable for the pro rata payment of such contributions from the date of change of such ownership.⁹⁰

Die uitwerking van die voormelde artikel⁹¹ is dat 'n koper wat as nuwe deeleienaar oordrag van 'n eenheid ontvang het, vanaf die inwerkingtreding van die *Sectional Titles Schemes Management Act*⁹² *pro rata* aanspreeklik sal wees vir die betaling van spesiale heffings indien sodanige spesiale heffing deur die regspersoon van die skema opgelê is voordat die eenheid in die naam van die koper getransporeer is. Die omskrywing van spesiale heffings word verder in die *Sectional Titles Schemes Management Act*⁹³ uiteengesit as:

"Special contribution", for the purposes of this section, means any contribution levied under subsection (1) other than contributions which arise from the approval of the estimate of income and expenditure at an annual general meeting of a body corporate, determined to be a contribution to be levied upon the owners during the current financial year.⁹⁴

Van der Merwe⁹⁵ is egter van mening dat die omskrywing van spesiale heffings in artikel 3(4)⁹⁶ en die hef daarvan soos bedoel in artikel 3(3),⁹⁷ beperk moet wees tot onvoorsiene uitgawes wat noodsaaklik is en waarvoor daar nie begroot is tydens die algemene jaarvergadering nie, aangesien hierdie bepaling 'n onbeperkte diskresie aan trustees verleen om spesiale heffings op te lê.

87 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

88 Maree *MCS Courier* 7. Sien ook Delpont 2005 *Obiter* 407, 410.

89 8 van 2011.

90 Artikel 3(3) van die *Sectional Titles Schemes Management Act* 8 van 2011.

91 Artikel 3(3) van die *Sectional Titles Schemes Management Act* 8 van 2011.

92 8 van 2011.

93 8 van 2011.

94 Artikel 3(4) van die *Sectional Titles Schemes Management Act* 8 van 2011.

95 Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 14-31.

96 *Sectional Titles Schemes Management Act* 8 van 2011.

97 *Sectional Titles Schemes Management Act* 8 van 2011.

Ingevolge bestuursreël 31(4B)⁹⁸ kan die trustees van die regspersoon ook 'n spesiale heffing oplê wanneer nodig, met betrekking tot die kategorie uitgawes bedoel in artikel 37(1),⁹⁹ indien daar nie in die trustees se beraming voorsiening gemaak is vir sodanige uitgawes nie. Daar is dus twee vereistes vir die oplê van 'n spesiale heffing deur die trustees van die regspersoon. Eerstens moet die spesiale heffing noodsaaklik wees ingevolge bestuursreëls 31(4B)¹⁰⁰ en tweedens moet die uitgawe, ingevolge artikel 37(2B),¹⁰¹ nie ingesluit wees in die beraming wat tydens die voorafgaande algemene jaarvergadering goedgekeur is nie.¹⁰² Indien die uitgawe wel ingesluit was en daar onvoldoende vir die noodsaaklike uitgawe begroot is, kan die trustees van die regspersoon nie 'n spesiale heffing ten opsigte van die uitgawe hef nie.¹⁰³ Die bedrae waarvoor deeleienaars aanspreeklik is ten opsigte van spesiale heffings word bereken in verhouding tot die onderskeie deeleienaars se deelnemingskwotas en is betaalbaar op sodanige tydstip en wyse, te wete in 'n enkelbedrag of in paaiemente, as wat die trustees van die regspersoon besluit.¹⁰⁴

Die verpligte daarstelling van 'n reserwefonds ingevolge artikel 3(1)(b) van die *Sectional Titles Schemes Management Act*¹⁰⁵ wat ten doel het om voorsiening te maak vir die betaling van die uitgawes verbonde aan toekomstige herstelwerk en instandhouding van die gemeenskaplike eiendom kan moontlik hoër gewone heffings tot gevolg hê, maar sal waarskynlik die heffing van onverwagte spesiale heffings verminder.¹⁰⁶

3.4 Addisionele heffings

Addisionele heffings is op versoek van die trustees van die regspersoon betaalbaar deur eienaars van eenhede wat 'n reg het tot die uitsluitlike gebruik van omskrewe

98 Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

99 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

100 Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

101 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

102 Durham *Paddocks Press* (Maart 2015) 4; Kelly *Paddocks Press* (September 2012) 1.

103 Paddock *Paddocks Press* (Junie 2009) 1.

104 Reël 31(4B) van Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

105 8 van 2011.

106 Ridden *Paddocks Press* (Mei 2014) 2.

gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom.¹⁰⁷ Voormelde heffings is ook betaalbaar deur 'n ontwikkelaar wat ingevolge artikel 25(1)¹⁰⁸ 'n saaklike reg van uitbreiding met betrekking tot die skema het.¹⁰⁹ Die doel van die oplê van addisionele heffings deur die regspersoon is om die kostes te vereffen wat verband hou met die betrokke deel of dele van die gemeenskaplike eiendom, welke kostes teweeggebring word deur die uitoefening van die voormelde saaklike regte wat gehou word deur die eienaars en die ontwikkelaar onderskeidelik.¹¹⁰ Die kostes waarop die addisionele heffings betrekking het, sluit in versekering, instandhouding en munisipale heffings wat verband hou met die betrokke deel of dele van die gemeenskaplike eiendom van die skema.¹¹¹ Die addisionele heffingsbedrae betaalbaar deur eienaars wat 'n reg ten opsigte van 'n uitsluitlike gebruiksgebied het, word nie bereken ingevolge die eienaars se deelnemingskwotas nie, maar word bepaal aan die hand van die verwagte kostes met betrekking tot die gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom, welke verwagte kostes gewoonlik in die beraming uiteengesit word tydens die skema se algemene jaarvergadering.¹¹²

Die reg tot die uitsluitlike gebruik van 'n deel of dele van die gemeenskaplike eiendom, welke reg addisionele heffings tot gevolg het ingevolge artikel 37(1)(b),¹¹³ kan ingevolge die *Wet op Deeltitels*¹¹⁴ op vier wyses geskep en aan 'n deeleenaar toegeken word.¹¹⁵ Die eerste wyse is deur middel van registrasie van sodanige reg ingevolge artikel 27,¹¹⁶ welke reg 'n beperkte saaklike reg daarstel deurdat dit by wyse van notariële akte van sessie in die betrokke aktekantoor geregistreer word.¹¹⁷ Die tweede wyse geskied deurdat sodanige regte, welke regte nie beperkte saaklike

107 Artikel 37(1)(b) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986; Pienaar *Sectional Titles* 156-157. Sien ook vn 42.

108 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

109 Artikel 37(1)(bA) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

110 Artikels 37(1)(b) en 37(1)(bA) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986; Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 14-24.

111 Artikels 37(1)(b) en 37(1)(bA) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986; Pienaar *Sectional Titles* 156.

112 Paddock *Paddocks Press* (Maart 2013) 5; Pienaar *Sectional Titles* 156-157.

113 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

114 95 van 1986.

115 *Herald Investments Share Block v Meer and Others* 2010 6 SA 599 (KZD) 608G-609A; Le Roux en Botha *Management of sectional title schemes and home owners' associations: Important legal principles provided by the courts* 5-6.

116 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

117 Artikel 27(1)(b) en 27(3) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

regte daarstel nie, in die reëls van die skema vervat word en die ontwikkelaar of regspersoon sodanige regte aan deeleienaars toeken.¹¹⁸ Derdens kon sodanige reg tot uitsluitlike gebruik tot stand gekom het uit hoofde van 'n kontrak. Vierdens kon dit tot stand gekom het indien die regspersoon se reëls geskep is ingevolge die vorige *Wet op Deeltitels*¹¹⁹ van 1971.¹²⁰ Ingevolge artikel 60(3)¹²¹ kan 'n reg tot 'n uitsluitlike gebruiksgebied wat geskep is op die derde of vierde wyse soos hierbo vermeld, deur middel van 'n notariële akte geregistreer word en sodoende 'n beperkte saaklike reg word.

In *Herald Investments Share Block v Meer and Others*¹²² is bevind dat die oplê van heffings ten aansien van 'n uitsluitlike gebruiksgebied ingevolge artikel 37(1)(b) net toepassing vind indien sodanige reg bekom is op een van die vier wyses soos voormeld.¹²³ In hierdie saak was 'n aandeelblokskema omskep in 'n deeltitelskema wat bestaan het uit residensiële eenhede, kommersiële eenhede asook parkeerareas. Herald Investments Share Block (Pty) Ltd was die eienaar van die kommersiële eenhede sowel as die parkeerareas, welke dele 52% van die totale deelnemingskwotas uitgemaak het.¹²⁴ Die regspersoon moes instandhouding en herstelwerk doen met betrekking tot vier hysbakke en het besluit om 'n spesiale heffing te hef wat van toepassing sou wees op alle eienaars ten einde die kostes verbonde daaraan te dek. Herald Investments Share Block (Pty) Ltd het geargumenteer dat die eienaars van die residensiële eenhede 'n reg tot die uitsluitlike gebruik van drie van die hysbakke gehad het en dat die regspersoon die heffings van die eienaars van die residensiële eenhede moes verhaal ingevolge artikel 37(1)(b).¹²⁵ Die hof het egter bevind dat hoewel die residensiële deeleienaars wel uitsluitlike gebruik van die drie hysbakke gehad het, hulle reg tot die uitsluitlike gebruik daarvan nie bekom is en erken word as een van die vier wyses soos vervat

118 Artikel 27A van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

119 66 van 1971.

120 Artikel 60(3) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

121 95 van 1986.

122 2010 6 SA 599 (KZD).

123 *Herald Investments Share Block v Meer and Others* 2010 6 SA 599 (KZD) 612B.

124 *Herald Investments Share Block v Meer and Others* 2010 6 SA 599 (KZD) 601B.

125 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986; *Herald Investments Share Block v Meer and Others* 2010 6 SA 599 (KZD) 601G.

in die *Wet op Deeltitels*¹²⁶ nie. Derhalwe is artikel 37(1)(b)¹²⁷ nie van toepassing nie.¹²⁸ Die hof bevind dat die koste met betrekking tot die instandhouding en herstel van die drie hysbakke deur die regspersoon verhaal moet word van al die deeleienaars in die skema, wat Herald Investments Share Block (Pty) Ltd insluit, in die verhouding van hulle onderskeie deelnemingskwotas.¹²⁹

In *Body Corporate of the Solidatus Scheme v De Waal and others*¹³⁰ was uitsluitlike gebruiksgebiede toegeken en oorgedra ingevolge artikel 27(1)(b)¹³¹ aan sommige van die deeleienaars ten opsigte van omskrewre parkeerareas en balkonne.¹³² Noodsaaklike herstelwerk moes aan die balkonne en parkeerareas verrig word en derhalwe het die regspersoon besluit om 'n addisionele heffing te hef ten opsigte van die betrokke uitsluitlike gebruiksgebiede aangesien die regspersoon van mening was dat instandhouding ingevolge artikel 37(1)(b)¹³³ ook verwys na herstelwerk tot behoud van die gebou.¹³⁴ Die hof bevind dat die saaklike reg tot 'n uitsluitlike gebruiksgebied so nou verband hou met die eiendomsreg van die deeltiteleenheid waarop dit betrekking het, dat sodanige reg ononderskeibaar is van sodanige eiendomsreg, aangesien dit, soos eiendomsreg, verkoop, oorgedra en beswaar kan word.¹³⁵ Die hof dui ook aan dat die wetgewer se bedoeling was om die aanspreeklikheid vir instandhouding te plaas by die deeleienaar wat die voordeel trek uit die reg tot 'n uitsluitlike gebruiksgebied en dat sodanige deeleienaar daarom aanspreeklik is vir die kostes van herstelwerk ten opsigte van defekte in die betrokke uitsluitlike gebruiksgebied.¹³⁶

In *De La Harpe v Body Corporate of Bella Toscana*¹³⁷ het die hof verder bevind dat die bedoeling van artikel 37(1)(b)¹³⁸ is dat deeleienaars wat nie toegang tot

126 95 van 1986.

127 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

128 *Herald Investments Share Block v Meer and Others* 2010 6 SA 599 (KZD) 612C.

129 *Herald Investments Share Block v Meer and Others* 2010 6 SA 599 (KZD) 612D.

130 1997 3 All SA 91 (T).

131 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

132 *Body Corporate of the Solidatus Scheme v De Waal and others* 1997 3 All SA 91 (T) 93.

133 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

134 *Body Corporate of the Solidatus Scheme v De Waal and others* 1997 3 All SA 91 (T) 94-95.

135 *Body Corporate of the Solidatus Scheme v De Waal and others* 1997 3 All SA 91 (T) 99. Hierdie is 'n duidelike toepassing van die *subtraction from the dominium*-toets.

136 *Body Corporate of the Solidatus Scheme v De Waal and others* 1997 3 All SA 91 (T) 99.

137 2014 JDR 2306 (KZD).

uitsluitlike gebruiksgedebiede het nie, nie aanspreeklik gehou kan word vir koste verbonde aan die herstel en instandhouding van die betrokke dele nie, aangesien sodanige eienaars nie geregtig is om daardie gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom te gebruik en te geniet nie.¹³⁹ Die aanspreeklikheid vir die koste verbonde aan die herstel en instandhouding van die betrokke deel rus by die deeleienaar wat voordeel trek uit die gebruik van die uitsluitlike gebruiksgedebied.¹⁴⁰

3.5 Rente op agterstallige heffings

Ingevolge bestuursreël 31(6)¹⁴¹ is 'n regspersoon geregtig om rente te hef op agterstallige heffings.¹⁴² Die koers waarteen sodanige rente gehef word, kan deur die trustees bepaal word, of, by gebrek aan 'n vasgestelde koers, sal rente gehef moet word teen die koers van 9% soos voorgeskryf in *Wet op die Voorgeskrewe Rentekoerse*.¹⁴³ In *Mitchell v Beheerliggaam RNS Mansions*¹⁴⁴ het die applikant 'n deeltiteleenheid op 'n eksekusieveiling gekoop.¹⁴⁵ Een van die verkoopsvoorwaardes, te wete klousule 5(a), het 'n bepaling bevat in terme waarvan die koper alle bedrae en heffings verskuldig aan die regspersoon sal betaal.¹⁴⁶ Die applikant, synde die koper, het na die eksekusieveiling 'n rekonsiliasiestaat vanaf die regspersoon ontvang waaruit geblyk het dat die regspersoon onbetaalde rente wat gehef was op agterstallige heffings gekapitaliseer het en saamgestelde rente op die gekapitaliseerde bedrag gehef het.¹⁴⁷ Die applikant het geargumenteer dat die regspersoon slegs geregtig was om enkelvoudige rente te hef en dat die heffing van saamgestelde rente deur die regspersoon strydig was met die bepalings van die *Nasionale Kredietwet*.¹⁴⁸

138 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

139 *De La Harpe v Body Corporate of Bella Toscana* 2014 JDR 2306 (KZD) par 30. Sien ook Pienaar *Sectional Titles* 156-157.

140 *De La Harpe v Body Corporate of Bella Toscana* 2014 JDR 2306 (KZD) par 30.

141 Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

142 Pienaar *Sectional Titles* 157.

143 55 van 1975; Pienaar *Sectional Titles* 212.

144 2010 5 SA 75 (GNP).

145 *Mitchell v Beheerliggaam RNS Mansions* 2010 5 SA 75 (GNP) 76B.

146 *Mitchell* par 76B.

147 *Mitchell* par 76C.

148 *Mitchell* par 76F-G; Wet 34 van 2005.

In hierdie saak¹⁴⁹ het die hof, wat die heffing van saamgestelde rente betref, bevind dat 'n regspersoon die bevoegdheid het om saamgestelde rente op agterstallige heffings te hef.¹⁵⁰ Die hof bevind dat daar in bestuursreël 31(5)¹⁵¹ 'n onderskeid getref word tussen "agterstallige heffings" en "enige ander agterstallige bedrae verskuldig" deur 'n deeleienaar en dat "enige ander agterstallige bedrae" onbetaalde rente op agterstallige heffings insluit.¹⁵² 'n Regspersoon is gevolglik by magte om rente te hef op vorige onbetaalde rente op agterstallige bedrae, aangesien die onbetaalde rente deel vorm van "enige ander agterstallige bedrae verskuldig" soos daarna verwys word in die gemelde bestuursreël.¹⁵³ Die hof is verder van mening dat dit nie noodsaaklik is dat daar 'n ooreenkoms tussen die partye moet wees alvorens saamgestelde rente gehef kan word nie, aangesien die bevoegdheid om sodanige rente te hef stilswyend of uitdruklik verleen kan word by wyse van wetgewing.¹⁵⁴ Verder is die bevoegdheid om saamgestelde rente te hef uitdruklik aan die trustees verleen ingevolge bestuursreël 31(6).¹⁵⁵

Wat betref die applikant se argument dat die regspersoon teenstrydig opgetree het met die *Nasionale Kredietwet*,¹⁵⁶ het die applikant aangevoer dat artikel 101(1)(d)¹⁵⁷ van toepassing is en die regspersoon strydig met hierdie artikel opgetree het.¹⁵⁸ Hierdie artikel¹⁵⁹ bepaal dat 'n kredietooreenkoms nie mag vereis dat rente betaalbaar is nie, tensy dit as 'n jaarlikse koers uitgedruk word in persentasie terme en sodanige koers nie die maksimum voorgeskrewe koers oorskry nie. Die applikant

149 *Mitchell v Beheerliggaam RNS Mansions* 2010 5 SA 75 (GNP).

150 *Mitchell* par 76I.

151 Aanhangel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

152 *Mitchell v Beheerliggaam RNS Mansions* 2010 5 SA 75 (GNP) 79E. Sien ook *Barnard NO v Regspersoon van Aminie en 'n Ander* 2000 1 SA 213 (t) 218H-J en *Nel NO v Body Corporate of the Seaways Building and Another* 1996 1 SA 131 (HHA) 140H-141B.

153 *Mitchell v Beheerliggaam RNS Mansions* 2010 5 SA 75 (GNP) 79H-I; Reël 31(5) van Aanhangel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986. Sien ook Pienaar *Sectional Titles* 157 en Van der Merwe 1996 *THRHR* 367-387.

154 *Mitchell v Beheerliggaam RNS Mansions* 2010 5 SA 75 (GNP) 77F.

155 *Mitchell v Beheerliggaam RNS Mansions* 2010 5 SA 75 (GNP) 79F; Aanhangel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

156 34 van 2005.

157 *Nasionale Kredietwet* 34 van 2005; In die hofsak word daar verkeerdelik verwys na artikel 101(1)(a) van die *Nasionale Kredietwet* 34 van 2005.

158 *Mitchell v Beheerliggaam RNS Mansions* 2010 5 SA 75 (GNP) 80I.

159 Artikel 101(1)(d) van die *Nasionale Kredietwet* 34 van 2005.

was verder van mening dat die regspersoon strydig met artikel 103(4)¹⁶⁰ van die *Nasionale Kredietwet*¹⁶¹ opgetree het deurdat die rentekoers slegs gewysig kan word indien die wysiging geskied volgens 'n vaste verhouding tot 'n verwysingsstarief wat in die ooreenkoms uiteengesit word.¹⁶² Die hof beslis egter dat die *Nasionale Kredietwet*¹⁶³ nie van toepassing is nie, aangesien 'n regspersoon nie goedere of dienste aan sy lede verskaf nie en ook nie geld of krediet aan sy lede voorskiet nie.¹⁶⁴ Verder is heffings en rente op agterstallige heffings nie betaalbaar deur deeleienaars uit hoofde van 'n ooreenkoms nie, maar is dit betaalbaar uit hoofde van 'n verpligting wat opgelê word ingevolge die *Wet op Deeltitels*.¹⁶⁵

In *Dlamini v Body Corporate of Frenoleen*¹⁶⁶ het die regspersoon van die deeltitelskema 'n verstekvonnis teen een van die deeleienaars vir die betaling van agterstallige heffings bekom.¹⁶⁷ Die deeleienaar het die hof genader vir die tersydestelling van die vonnis op die basis dat die heffing van rente deur die regspersoon neerkom op 'n insidentele kredietooreenkoms en dat hy derhalwe geregtig was daarop om 'n kennisgewing ingevolge artikel 129 van die *Nasionale Kredietwet*¹⁶⁸ te ontvang voordat die regspersoon 'n dagvaarding kon laat uitreik en vonnis teen hom kon neem.¹⁶⁹ Die *Nasionale Kredietwet*¹⁷⁰ definieer 'n insidentele kredietooreenkoms as:

an agreement, irrespective of its form, in terms of which an account was tendered for goods or services that have been provided to the consumer, or goods or services that are to be provided to a consumer over a period of time and either or both of the following conditions apply:

(a) a fee, charge or interest became payable when payment of an amount charged in terms of that account was not made on or before a determined period or date; or

160 *Nasionale Kredietwet* 34 van 2005.

161 34 van 2005.

162 *Mitchell v Beheerliggaam RNS Mansions* 2010 5 SA 75 (GNP) 81A.

163 34 van 2005.

164 95 van 1986; *Mitchell v Beheerliggaam RNS Mansions* 2010 5 SA 75 (GNP) 81D.

165 95 van 1986; *Mitchell v Beheerliggaam RNS Mansions* 2010 5 SA 75 (GNP) 81C.

166 2010 JDR 0224 (KZP).

167 *Dlamini v Body Corporate of Frenoleen* 2010 JDR 0224 (KZP) par 1.

168 34 van 2005.

169 *Dlamini* par 10.

170 34 van 2005.

(b) two prices were quoted for settlement of the account, the lower price being applicable if the account is paid on or before a determined date, and the higher price being applicable due to the account not having been paid by that date.¹⁷¹

Die hof meen egter dat die heffing van rente op agterstallige heffings nie 'n insidentele kredietooreenkoms daarstel nie.¹⁷² Die eerste rede hiervoor is dat 'n regs persoon nie goedere of dienste aan sy lede verskaf nie en ook nie geld of krediet aan sy lede voorskiet nie.¹⁷³ Die tweede rede is dat die oplê van heffings nie 'n rekening vir die lewering van goedere of dienste deur die regs persoon aan 'n deeleienaar as verbruiker daarstel nie.¹⁷⁴ Die derde rede is dat heffings uit hoofde van die *Wet op Deeltitels*¹⁷⁵ betaalbaar is en nie uit hoofde van 'n ooreenkoms nie.¹⁷⁶ Maree¹⁷⁷ en Paddock¹⁷⁸ is egter van mening dat die heffing van rente op agterstallige heffings onderhewig is aan die *in duplum*-reël. Dit word aan die hand gedoen dat die *in duplum*-reël wel sal geld, aangesien dit 'n gemeenregtelike reël is wat bepaal dat rente ten aansien van 'n skuld nooit die kapitale bedrag van die skuld mag oorskry nie.¹⁷⁹ Die doel hiervan is om rente wat geëis kan word te beperk om beskerming te bied teen gierige skuldeisers.¹⁸⁰

3.6 Gevolgtrekking

Hierdie hoofstuk het aangedui dat heffings in 'n deeltitelskema gehef moet word om die kostes verbonde aan die bestuur van die skema te dek, maar meer spesifiek dat sodanige heffings die vorm aanneem van gewone, spesiale en addisionele heffings.¹⁸¹ Dit het uit die bespreking geblyk dat die regs persoon die bedrae wat betaalbaar is ten opsigte van gewone heffings kan bepaal in verhouding tot die onderskeie deeleienaars se deelnemingskwotas.¹⁸² Die trustees van die regs persoon het egter die bevoegdheid om spesiale heffings op te lê vir spesiale onvoorsiene

171 Artikel 1 van die *Nasionale Kredietwet* 34 van 2005.

172 *Dlamini* par 11.

173 *Dlamini* par 11.1.

174 *Dlamini* par 11.2.

175 95 van 1986.

176 *Dlamini* par 11.3.

177 Maree *Property Law Digest* 4.

178 Paddock *Paddocks Press* (Julie 2014) 1.

179 *LTA Construction Bpk v Administrateur, Transvaal* 1992 1 SA 473 (A) 482C; *Standard Bank of South Africa v Oneanate Investments* 1998 1 SA (HHA) 827H.

180 *LTA Construction Bpk v Administrateur, Transvaal* 1992 1 SA 473 (A) 477C.

181 Sien 3.1 hierbo.

182 Sien 3.2 hierbo.

uitgawes waarvoor daar nie in die jaarlikse beraming voorsiening gemaak is nie. Verder kan die trustees ook addisionele heffings oplê met betrekking tot die gedeeltes van die gemeenskaplike eiendom waarvoor saaklike regte ingevolge artikels 25 en 27 van die *Wet op Deeltitels*¹⁸³ geregistreer is.¹⁸⁴ Hierdie addisionele heffings is betaalbaar deur die deeleienaars wat oor die genoemde saaklike regte beskik.

Dit het verder geblyk dat die trustees van 'n regspersoon by magte is om rente te hef op agterstallige heffings en dat die *Nasionale Kredietwet*¹⁸⁵ nie van toepassing is op die heffing van sodanige rente nie, aangesien geen kredietooreenkoms tot stand kom tussen 'n deeleienaar en die regspersoon nie. Die deeleienaar se verpligting om die rente te betaal is dus nie 'n kontraktuele verpligting nie, maar 'n verpligting wat *ex lege* opgelê word deur die *Wet op Deeltitels*.¹⁸⁶

Ten opsigte van die verskillende tipes heffings wat in 'n deeltitelskema gehef kan word wat in gedagte gehou word, is dit belangrik om te bepaal wat die regs aard van die oplê van hierdie heffings is. Die volgende hoofstuk het gevolglik ten doel om ondersoek in te stel na wat die regs aard van heffings is, met verwysing na die eis van 'n regspersoon teen 'n insolvente deeleienaar en die eis van 'n regspersoon teen 'n solvante deeleienaar. Die posisie van HEV se eis teen 'n eienaar ten opsigte van heffings sal ook bespreek word ten einde die onderskeid tussen 'n HEV se eis en die eis van 'n regspersoon van 'n deeltitelskema te illustreer.

4 Regsaard van heffings

4.1 Inleiding

Die oogmerk van hierdie hoofstuk is 'n bestudering van die regs aard van die reg van die beheersregspersoon van 'n deeltitelskema om heffings op te lê en te vorder.¹⁸⁷ Eerstens moet daar gemeld word dat daar in *Body Corporate of Fish Eagle v Group Twelve Investments*¹⁸⁸ deur die hof bevind is dat die verpligting van 'n regspersoon

183 95 van 1986.

184 Sien 3.3 en 3.4 hierbo

185 34 van 2005.

186 95 van 1986. Sien 3.5 hierbo.

187 Aandag sal ook kortliks in 4.4 geskenk word aan die posisie waar daar 'n HEV ter sprake is.

188 2003 5 SA 414 (W).

van 'n deeltitelskema om ingevolge artikel 37,¹⁸⁹ saamgelees met artikel 39,¹⁹⁰ fondse te bekom deur heffings op te lê 'n statutêre verpligting is. Verder is in regspraak beslis dat so 'n statutêre verpligting nie omseil kan word deur 'n besluit van die trustees om 'n dispuut met betrekking tot agterstallige heffings deur middel van samesprekings in plaas van litigasie op te los nie.¹⁹¹ Indien so 'n besluit deur die trustees geneem word, sal dit *ultra vires* is.¹⁹² Die bespreking wat volg sal verwys na gevalle waar 'n regspersoon 'n eis teen 'n insolvente boedel van 'n deeleienaar het, asook gevalle waar die eis teen 'n solvente deeleienaar is. Die voormelde onderskeid word getref aangesien die voorkeur vir betaling van die eis van die regspersoon verskil waar 'n eis ingestel word teen 'n insolvente deeleienaar en 'n solvente deeleienaar.

4.2 Die regspersoon se eis teen 'n insolvente deeleienaar

Waar 'n deeleienaar agterstallig is met die betaling van heffings en verder ook feitelik insolvent is, kan die regspersoon 'n aansoek bring vir die likwidasie of sekwestrasie van die deeleienaar se boedel.¹⁹³ In *Nel NO v Body Corporate of the Seaways Building*¹⁹⁴ het dit gehandel oor 'n verkoping van verskeie eenhede in 'n deeltitelskema op 'n openbare veiling deur die likwidateur van die insolvente boedel van 'n deeleienaar. Aangesien die deeleienaar agterstallig was met sy heffings het die regspersoon van die skema geweier om 'n heffingsertifikaat uit te reik ingevolge artikel 15B(3)(a)(i)(aa) van die *Wet op Deeltitels*¹⁹⁵ Gevolglik kon die eenhede nie in die naam van die kopers geregistreer word nie.¹⁹⁶ Artikel 15B(3)(a)(i)(aa)¹⁹⁷ bepaal dat die registrateur nie oordrag van 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid sal registreer nie, tensy 'n sertifikaat deur 'n transportbesorger aan hom voorgelê word, welke sertifikaat bevestig dat:

189 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

190 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

191 *Body Corporate of Fish Eagle v Group Twelve Investments* 2003 5 SA 414 (W) par 9.

192 *Body Corporate of Fish Eagle v Group Twelve Investments* 2003 5 SA 414 (W) par 9.

193 Pienaar *Sectional Titles* 213. Sien ook *Nel NO v Body Corporate of the Seaways Building* 1996 1 SA 131 (HHA), *Barnard NO v Regspersoon van Aminie* 2001 3 SA 973 (HHA) en Louw 2002 *THRHR* 597.

194 1996 1 SA 131 (HHA).

195 95 van 1986.

196 1996 1 SA 131 (HHA) par 133H-I.

197 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

Indien 'n regs persoon ingevolge artikel 36(1) geag word ingestel te wees, daardie regs persoon gesertifiseer het dat alle gelde wat aan die regs persoon deur die transportgewer verskuldig is ten opsigte van die bedoelde eenheid betaal is, of dat voorsiening vir die betaling daarvan tot die bevrediging van die regs persoon gemaak is.¹⁹⁸

Die hof bevind dat die voormelde verbod op oordrag van toepassing is op oordragte van eenhede uit beide solvente en insolvente boedels, maar dat daar wel 'n onderskeid getref moet word.¹⁹⁹ In hierdie saak²⁰⁰ het die hof beslis dat die regs persoon nie slegs geregtig is op 'n eventuele dividend uit die insolvente boedel nie en dat regs persoon in die geval van insolvensie 'n voorkeur het vir betaling bo enige ander eise teen die boedel, aangesien artikel 89(1) van die *Insolvensiewet*²⁰¹ voorsiening maak daarvoor dat die eis as realisasiekoste uit die insolvente boedel betaal moet word.²⁰² Die regs persoon is in die geval van insolvensie dus nie 'n konkurrente skuldeiser nie en is geregtig op betaling van sy eis alvorens 'n heffingsertifikaat ingevolge artikel 15B(3)(a)(i)(aa)²⁰³ uitgereik hoef te word ten einde die eenheid te transporteer.

Die hof het verder die verbod wat vervat is in artikel 15B(3)(a)(i)(aa)²⁰⁴ vergelyk met die verbod op oordrag wat vervat is in artikel 15B(3)(b)²⁰⁵ en bevind dat 'n regs persoon groter beskerming geniet as die plaaslike owerheid ten opsigte van agterstallige bedrae.²⁰⁶ Artikel 15B(3)(b)²⁰⁷ bepaal dat oordrag van 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in 'n eenheid nie deur die registrateur geregistreer sal word nie, tensy die volgende aan die registrateur voorgelê word:

'n klaringsbewys van die plaaslike bestuur dat alle belastings en gelde wat by wet aan sodanige plaaslike bestuur ten opsigte van die grond en geboue van die skema betaalbaar is, betaal is indien-

(i) by wet voorsiening gemaak is vir die afsonderlike heffing van belasting van eenhede; of

198 Artikel 15B(3)(a)(i)(aa) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

199 *Nel NO v Body Corporate of the Seaways Building* 1996 1 SA 131 (HHA) par 136C; Pienaar *Sectional Titles* 215.

200 *Nel NO v Body Corporate of the Seaways Building* 1996 1 SA 131 (HHA).

201 24 van 1936.

202 *Nel NO v Body Corporate of the Seaways Building* 1996 1 SA 131 (HHA) par 139D-E en 140I-141B; Pienaar *Sectional Titles* 213.

203 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

204 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

205 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

206 1996 1 SA 131 (HHA) par 140E-F.

207 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

(ii) die oordrag die instelling van 'n regs persoon ingevolge artikel 36 tot gevolg sal hê.²⁰⁸

Die uitklaringcertifikaat gemeld in artikel 15B(3)(b)²⁰⁹ verwys na die uitklaringcertifikaat soos bedoel in artikel 118(1) van die *Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels*.²¹⁰ Dit dien ook gemeld te word dat artikel 118(3)²¹¹ bepaal dat die reg van die plaaslike owerheid om die verskuldigde bedrae te vorder voordat die eiendom getransporeer word, voorrang geniet bo die saaklike reg wat 'n verbandhouer oor die eiendom het.²¹² In die geval van insolvensie is artikel 118 van die *Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels*²¹³ egter onderworpe aan artikel 89 van die *Insolvensiewet*²¹⁴ en kan die verbod op oordrag oorkom word deur gelde wat verskuldig is, in te sluit by die koste van die tegeldemaking van die bates.²¹⁵ Die rede hiervoor is dat sodanige gelde verskuldig ingevolge artikel 89(1) van die *Insolvensiewet*²¹⁶ ingesluit word by die koste van tegeldemaking.²¹⁷ Die betrokke artikel bepaal as volg:

... as die goed onroerend is, enige belasting soos omskryf in subartikel (5), wat daarop verskuldig is of sal word ten opsigte van enige termyn van hoogstens twee jaar onmiddellik voorafgaande aan die datum van die sekwestrasie van die betrokke boedel en ten opsigte van die termyn vanaf daardie datum tot die datum van die transport van daardie goed deur die kurator van daardie boedel, met enige rente of boete wat verskuldig is op bedoelde belasting ten opsigte van enige sodanige termyn, maak deel uit van die koste van die tegeldemaking.²¹⁸

Die belasting waarna verwys word in artikel 89(1)²¹⁹ verwys na die gelde verskuldig aan die plaaslike owerheid aangesien artikel 89(5)²²⁰ bepaal dat sodanige belasting insluit:

208 Artikel 15B(3)(b) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

209 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

210 32 van 2000.

211 *Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels* 32 van 2000.

212 Sien 5.3 hieronder.

213 32 van 2000.

214 24 van 1936.

215 *Nel NO v Body Corporate of the Seaways Building* 1996 1 SA 131 (HHA) par 140I-141B.

216 24 van 1936.

217 Artikel 118(2) van die *Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels* 32 van 2000 saamgelees met artikel 89(1) van die *Insolvensiewet* 24 van 1936.

218 Artikel 89(1) van die *Insolvensiewet* 24 van 1936.

219 *Insolvensiewet* 24 van 1936.

220 *Insolvensiewet* 24 van 1936.

... 'n bedrag wat periodiek op daardie goed verskuldig is aan die Staat of ten bate van 'n provinsiale administrasie of aan 'n liggaam, deur of kragtens een of ander wet ingestel, tot voldoening aan 'n verpligting om sodanige periodieke betalings te maak, indien daardie verpligting voortspruit uit die eiendomsreg op daardie goed.²²¹

Alle verskuldigde bedrae moet daarom eers betaal word alvorens 'n heffingsertifikaat ingevolge artikel 15B(3)(a)(i)(aa)²²² deur die transportprokureur uitgereik sal word of die plaaslike owerheid 'n uitklaringertifikaat sal uitreik ingevolge artikel 15B(3)(b).²²³ Dit is duidelik dat 'n regs persoon, vanweë die feit dat sy eis voorrang geniet bo enige ander krediteure se eise in insolvensie, gevolglik in 'n sterk posisie is om agterstallige heffings te vorder waar 'n eenheid uit 'n insolvente boedel getranspoteer word.

Die beslissing in *Nel NO v Body Corporate of the Seaways Building*²²⁴ is bevestig in *Barnard NO v Regspersoon van Aminie*,²²⁵ waar die hof verder ook bevind het dat die verwysing na "alle gelde" in artikel 15B(3)(a)(i)(aa)²²⁶ ook verwys na regskoste verbonde aan die verhaling van agterstallige heffings, aangesien sodanige regskoste 'n gevolg is van die skuld, te wete die agterstallige heffings en derhalwe ook deur die deeleienaar betaal moet word alvorens die regs persoon 'n heffingsertifikaat hoef uit te reik ten einde die eiendom te transporteer.²²⁷

4.3 Die regs persoon se eis teen 'n solvente deeleienaar

In *First Rand Bank Ltd v Body Corporate of Geovy Villa*²²⁸ is 'n solvente deeleienaar se eenheid ingevolge 'n eksekusieveiling deur die regs persoon verkoop sonder die toestemming van die verbandhouer.²²⁹ Die hof moes die vraag beantwoord of die regs persoon se eis vir agterstallige heffings voorkeur geniet bo die eis van die verbandhouer.²³⁰ Daar is gevolglik besin oor die wisselwerking tussen die reg van die

221 Artikel 89(5) van die *Insolvensiewet* 24 van 1936.

222 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

223 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

224 1996 1 SA 131 (HHA).

225 2001 3 SA 973 (HHA).

226 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

227 *Barnard NO v Regspersoon van Aminie* 2001 3 SA 973 (HHA) 982C-D. Sien ook Pienaar *Sectional Titles* 157 en Van der Merwe 1996 *THRHR* 367-387.

228 2004 3 SA 362 (HHA).

229 *First Rand* par 362I-J.

230 *First Rand* par 363B.

regspersoon ingevolge artikel 15B(3)(a)(i)(aa) van die *Wet op Deeltitels*²³¹ en die reg van die verbandhouer ingevolge artikel 66(2) van die *Wet op Landdroshowe*²³² en wie se reg voorkeur geniet.²³³ Artikel 66(2) bepaal soos volg:

Geen onroerende goed wat onderworpe is aan 'n vordering wat voorrang het bo die van die vonnisskuldeiser, mag in eksekusie verkoop word nie tensy-

(a) die vonnisskuldeiser die deur die reëls voorgeskrewe skriftelike kennisgewing van die voorgename verkoop in eksekusie op die preferente skuldeiser persoonlik laat dien het; of

(b) die magistraat of 'n addisionele of 'n assistent-magistraat van die distrik waarin die goed geleë is, op aansoek van die vonnisskuldeiser en nadat hy die omstandighede van die geval ondersoek het, beveel het watter stappe gedoen moet word ten einde die voorgename verkoop onder die aandag van die preferente skuldeiser te bring, en daardie stappe gedoen is, en tensy-

(c) die opbrengs van die verkoop genoeg is om bedoelde preferente skuldeiser se eis ten volle te vereffen; of

(d) die preferente skuldeiser die verkoop skriftelik bekragtig, in watter geval hy geag word in te gewillig het om sodanige opbrengs as volle betaling van sy eis aan te neem.

Uit die bepalings van die bogenoemde artikel 66(2)²³⁴ is dit duidelik dat onroerende eiendom nie in eksekusie verkoop mag word indien die verbandhouer nie skriftelik kennis kry van die voorneme om sodanige eiendom in eksekusie te laat verkoop nie.²³⁵ Die eiendom mag egter deur die vonnisskuldeiser in eksekusie verkoop word indien die opbrengs van so 'n aard is dat dit die verbandhouer se eis ten volle sal vereffen, of, indien die verbandhouer toestemming verleen het tot die verkoop van die eiendom waarvoor die verbandhouer sekuriteit het.²³⁶ Die regspersoon in hierdie saak²³⁷ het egter aangevoer dat die bepalings van artikel 66(2)²³⁸ nie op die eksekusieveling van toepassing was nie, aangesien die eis van die regspersoon voorkeur geniet bo die eis van die verbandhouer.²³⁹

231 95 van 1986.

232 32 van 1944.

233 *First Rand* par 363A.

234 *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

235 Artikel 66(2)(a) van die *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

236 Artikels 66(2)(c) en 66(2)(d) van die *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

237 *First Rand Bank Ltd v Body Corporate of Geovy Villa* 2004 3 SA 362 (HHA).

238 *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

239 *First Rand Bank Ltd v Body Corporate of Geovy Villa* 2004 3 SA 362 (HHA) par 11.

Die hof bevind dat artikel 66(2)²⁴⁰ van toepassing is waar 'n deeltiteleenheid uit solvente boedel getranspoteer word en dat 'n deeltiteleenheid nie in eksekusie verkoop mag word indien die verbandhouer nie skriftelik kennis gekry het van die voorneme om sodanige eiendom in eksekusie te laat verkoop nie.²⁴¹ Die hof bevind egter dat artikels 15B(3)(a)(i)(aa)²⁴² en 15B(3)(b)²⁴³ nie aan 'n regspersoon of 'n plaaslike owerheid 'n reg verleen wat sterker as die reg van 'n verbandhouer in terme van artikel 66(2) van die *Wet op Landdroshowe*²⁴⁴ is nie.²⁴⁵ Die rede hiervoor is dat daar 'n onderskeid getref moet word tussen die verbodsbepaling in die geval van 'n eksekusieveiling aan die een kant en insolvensie verrigtinge aan die ander kant, aangesien die voorkeur vir betaling van 'n eis in die laasgenoemde geval voortspruit uit 'n bepaling van die *Insolvensiewet*.²⁴⁶ Die hof beslis verder dat die voorkeur wat deur die verbodsbepalings in hierdie artikels aan 'n regspersoon of plaaslike owerheid verleen word, anders is as die voorkeur waarna verwys word in artikel 66(2),²⁴⁷ asook dat artikel 66(2)²⁴⁸ wel van toepassing is en dat 'n verbandhouer se reg voorkeur geniet bo die regte van 'n regspersoon of plaaslike owerheid.²⁴⁹

Na aanleiding van die voormelde is dit duidelik dat die regspersoon se eis nie voorkeur sal geniet bo die eis van 'n verbandhouer in die geval waar 'n eenheid op 'n eksekusieveiling verkoop word nie.²⁵⁰ Die hof het ook die opmerking gemaak dat regspersone vroegtydig stappe moet neem om gelde wat verskuldig is in te vorder.²⁵¹ Indien die regspersoon vroegtydig stappe teen agterstallige deeleienaars neem, sal dit voorkom dat ander deeleienaars in die skema negatief geaffekteer word.²⁵²

240 *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

241 Artikel 66(2)(a) van die *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944. *First Rand* par 17.

242 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

243 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

244 32 van 1944.

245 *First Rand* par 25.

246 Artikel 89(1); 24 van 1936; Pienaar *Sectional Titles* 215.

247 *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

248 *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

249 *First Rand* par 23 en 28.

250 *First Rand* par 25; Pienaar *Sectional Titles* 214.

251 *First Rand* par 31.

252 *First Rand* par 31.

4.4 Die eis van 'n HEV

Soos reeds vermeld, kan 'n deeltitelskema ook deur 'n HEV bestuur word ingevolge regulasie 30 van die *Wet op Deeltitels*.²⁵³ Dit gebeur egter baie selde, hoofsaaklik omdat HEV's nie baie eenvormig is nie en ooreenkomstig elkeen se individuele oprigtingsdokumente bestuur word, in teenstelling met 'n regspersoon wat 'n deeltitelskema ooreenkomstig die *Wet op Deeltitels*²⁵⁴ moet bestuur. Die posisie waar 'n eis deur 'n HEV teen 'n agterstallige eienaar ingestel word, word egter hier bespreek vir klarigheid en om aan te dui dat 'n HEV nie gelykgestel kan word aan 'n regspersoon van 'n deeltitelskema nie.

Die Hoogste Hof van Appèl het in twee onlangse uitsprake die regsraad van heffings wat opgelê is deur 'n HEV oorweeg. In *Willow Waters Homeowners Association (Pty) Ltd v Koka*²⁵⁵ was die vraag of 'n titelvoorwaarde wat 'n verbod plaas op die oordrag van 'n eiendom sonder 'n heffingsertifikaat vanaf die HEV 'n vorderingsreg of 'n beperkte saaklike reg daarstel. Die hof het die verbod op oordrag soos vervat in die titelakte van die eiendom vergelyk met die bepalings van artikel 15B(3)(a)(i)(aa) van die *Wet op Deeltitels*²⁵⁶ en artikel 118 van die *Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels*²⁵⁷ deur te meld dat hierdie verbodsbepalings die doel dien om sekuriteit te stel vir bedrae verskuldig aan regspersone en die plaaslike owerheid.²⁵⁸ In hierdie saak het die HEV geargumenteer dat die verbod op oordrag voordat alle gelde verskuldig aan die HEV betaal is, 'n beperkte saaklike reg ten gunste van die HEV daarstel.²⁵⁹

Die verbandhouer het egter aan die hand gedoen dat die reg van die HEV bloot 'n vorderingsreg is.²⁶⁰ Die hof verwys na die beslissings in *Cape Explosive Works Ltd & another v Denel (Pty) Ltd & others*²⁶¹ en *Erlax Properties (Pty) Ltd v Registrar of*

253 95 van 1986; Sien ook 1 hierbo.

254 95 van 1986.

255 2014 ZASCA 220.

256 95 van 1986.

257 32 van 2000.

258 *Willow Waters Homeowners Association (Pty) Ltd v Koka* 2014 ZASCA 220 par 24-25.

259 *Willow* par 8.

260 *Willow* par 9.

261 2001 3 SA 569 (HHA).

*Deeds & others*²⁶² en bevind dat, om vas te stel of 'n reg of voorwaarde ten opsigte van grond 'n beperkte saaklike reg is, daar aan twee vereistes voldoen moet word.²⁶³ Eerstens moet die bedoeling van sodanige reg of voorwaarde wees om die huidige eienaar van die grond sowel as alle opvolgers in titel te bind.²⁶⁴ Tweedens moet die aard van die reg of voorwaarde die gevolg hê dat die registrasie daarvan die *dominium* van die eienaar ten opsigte van die grond beperk deur 'n saaklike las teen die grondstuk te skep.²⁶⁵ Die hof meen verder dat die bedoeling van die partye tot die titelakte waarin die voorwaarde geskep is en die belang wat deur die voorwaarde beskerm word, belangrik is by die vasstelling van die aard van die reg.²⁶⁶ Met verwysing na die eerste vereiste, bevind die hof dat die doel van die verbodsbepaling was om sekuriteit te stel vir die betaling van skuld soos in die geval van 'n retensiereg of verband en dat hierdie doel slegs bereik kan word as die bedoeling was om alle opvolgers in titel te bind.²⁶⁷ Wat die tweede vereiste betref, beslis die hof dat een van die inhoudsbevoegdhede van eiendomsreg die reg van die eienaar is om sy eiendom vrylik te vervreem.²⁶⁸ Ten einde te voldoen aan die tweede vereiste moet die eienaar se eiendomsreg beperk word deur 'n saaklike las teen die grondstuk te skep.²⁶⁹

Die verbodsbepaling beperk die eienaar se *ius disponendi* deurdat die eienaar nie meer sy eiendom vrylik kan vervreem nie, aangesien daar eers aan die voorwaarde voldoen moet word.²⁷⁰ Die eiendomsreg van die eienaar word dus beperk deurdat die HEV geregtig is om 'n heffingsertifikaat te weerhou en sodoende oordrag van die eiendom te verhoed totdat die agterstallige gelde aan die HEV betaal is. Verder tot die voormelde, bind die voorwaarde in die titelakte die trusteees van die insolvente

262 1992 1 SA 879 (A).

263 *Willow* par 16.

264 *Willow* par 16.

265 *Willow* par 16. Die *dominium* van 'n eienaar kan ook deur vorderingsregte beperk word, maar sal so 'n beperking nie voldoen aan die *subtraction from the dominium*-toets nie, aangesien dit nie daaropvolgende eienaars van die grond bind nie.

266 *Willow* par 16. Vir 'n volledige bespreking van die *subtraction from the dominium*-toets aan die hand van regspraak, sien Badenhorst, Pienaar and Mostert *Law of Property* 55-65 en Sonnekus 2015 *TSAR* 405-431.

267 *Willow* par 20.

268 *Willow* 220 par 22.

269 *Willow* par 21. Sien vn 265 hierbo.

270 *Willow* par 22.

boedel, aangesien die boedel in hulle vestig ingevolge artikel 20 van die *Insolvensiewet*²⁷¹ en die trustee derhalwe die eienaar se opvolger in titel is.²⁷²

Na aanleiding van die voormelde het die hof bevind dat sodanige titelvoorwaarde 'n beperkte saaklike reg daarstel, eerstens vanweë die feit dat die verbod op oordrag ten doel het om alle opvolgers in titel te bind en tweedens deurdat die *dominium* van die eienaar beperk word deur 'n saaklike las teen die grondstuk. Verder dien die verbod op oordrag as sekuriteit vir skuldinvordering met betrekking tot munisipale fooie vir dienste en bydraes aan die regspersoon ten opsigte van water, elektrisiteitsverbruik, heffings en belastings.²⁷³ In *Cowin NO v Kyalami Estate Homeowners Association*,²⁷⁴ was die regspraak dieselfde as in die *Willow Waters Homeowners Association (Pty) Ltd v Koka*²⁷⁵ en het die hof die redes soos uiteengesit in die voormelde hofspraak²⁷⁶ oorweeg om tot dieselfde beslissing te kom. Die hof het egter in beide sake slegs die doel van die verbod op oordrag soos vervat in 'n titelakte gelykgestel aan die doel en oogmerk van die verbod op oordrag soos vervat in artikel 15B(3)(a)(i)(aa) van die *Wet op Deeltitels*²⁷⁷ en artikel 118 van die *Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels*.²⁷⁸ Na aanleiding van die voormelde word dit aan die hand gedoen dat, aangesien dit slegs die doel en oogmerk van die verbod vervat in betrokke artikels is wat ooreenstem met die doel en oogmerk van die verbod vervat in die titelakte, die afleiding nie gemaak kan word dat die verbod op oordrag wat vervat is in die gemelde artikels²⁷⁹ ook beperkte saaklike regte daarstel nie.

Sonnekus²⁸⁰ lewer kritiek op die uitspraak in *Willow Waters Homeowners Association (Pty) Ltd v Koka*.²⁸¹ Myns insiens is Sonnekus,²⁸² vanweë die feit dat hy klaarblyklik

271 24 van 1936.

272 *Willow* par 23.

273 *Willow* par 25.

274 2014 ZASCA 221.

275 2014 ZASCA 220.

276 *Willow Waters Homeowners Association (Pty) Ltd v Koka* 2014 ZASCA 220.

277 95 van 1986.

278 32 van 2000; *Cowin NO v Kyalami Estate Homeowners Association* 2014 ZASCA 221 par 9; *Willow Waters Homeowners Association (Pty) Ltd v Koka* 2014 ZASCA 220 par 24.

279 Artikel 15B(3)(a)(i)(aa) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986 en artikel 118 van die *Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels* 32 van 2000.

280 Sonnekus 2015 TSAR 405-431.

281 2014 ZASCA 220.

'n residensiële skema wat bestuur word deur 'n HEV verwar met 'n deeltitelskema wat ooreenkomstig die *Wet op Deeltitels*²⁸³ bestuur word, daarom verkeerdlik van mening is dat die reg van die HEV nie 'n beperkte saaklike reg is nie. Hy meen dat die volgende aanname verkeerdlik deur die hof gemaak is:

omdat alle beperkte saaklike regte die inhoudsbevoegdhede van die eienaar beperk, daarom moet iedere beperking van die inhoudsbevoegdhede van die eienaar 'n beperkte saaklike reg wees.²⁸⁴

Hierdie gevolgtrekking van Sonnekus is korrek, maar hy hou nie rekening met die wyse waarop die *subtraction from the dominium*-toets wel deur die hof toegepas is nie. Dit word aan die hand gedoen dat die hof die *subtraction*-toets korrek toegepas het deur te bevind dat die verbod op vervreemding 'n beperkte saaklike reg moet wees omdat die eienaar se *ius disponendi* beperk word totdat 'n heffingsertifikaat deur die HEV uitgereik word.

4.5 Gevolgtrekking

Uit hierdie bespreking het dit geblyk dat daar 'n verskil is tussen die voorkeur wat aan die regspersoon van 'n deeltitelskema verleen word waar die regspersoon 'n eis instel teen 'n insolvente deeleienaar en teen 'n solvente deeleienaar vir die betaling van heffings. Waar die eis ingestel word teen 'n solvente eienaar het die regspersoon geen voorkeur bo 'n verbandhouer vir betaling van die eis nie.²⁸⁵ Derhalwe sal 'n eksekusievelig waar 'n deeltiteleenheid van 'n solvente deeleienaar deur die regspersoon verkoop word, nie die gewenste resultaat vir die regspersoon oplewer indien daar 'n groot verbandskuld is nie.²⁸⁶ Indien 'n deeltiteleenheid egter deur die likwidateur van 'n deeleienaar se insolvente boedel verkoop word, sal die regspersoon 'n voorkeur vir betaling van die eis hê, maar bloot aangesien sodanige eis uit die koste van tegeldemaking van die insolvente boedel betaal moet word.²⁸⁷

282 Sonnekus 2015 *TSAR* 405-431.

283 95 van 1986.

284 Sonnekus 2015 *TSAR* 425.

285 Sien die bespreking in 4.3 hierbo.

286 Pienaar *Sectional Titles* 215.

287 Artikel 89(1) van die *Insolvensiewet* 24 van 1936. Sien ook die bespreking in 4.2 hierbo.

Wat 'n eis van 'n HEV betref, is dit duidelik dat die Hoogste Hof van Appèl van mening is dat 'n titelvoorwaarde, synde 'n verbod op oordrag totdat agterstallige heffings betaal is aan 'n HEV, wel 'n beperkte saaklike reg ten gunste van 'n HEV daarstel. Die doel van die verbod op oordrag stem ooreen met die doel van die verbod op oordrag vervat artikel 15B(3)(a)(i)(aa) van die *Wet op Deeltitels*²⁸⁸ en artikel 118 van die *Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels*.²⁸⁹ Die beperkte saaklike reg wat die verbodsbepaling in die geval van 'n HEV daarstel is egter nie sinoniem met die verbodsbepalings soos voormeld nie.

Na aanleiding van die voorafgaande bespreking en die invloed wat die finansiële posisie van 'n deeleienaar op die voorkeur van 'n regspersoon se eis het, is dit belangrik om ondersoek in te stel na die afdwingbaarheid van heffings deur die regspersoon. Die volgende hoofstuk sal daarom fokus op die remedies wat tot die regspersoon van 'n deeltitelskema se beskikking is om agterstallige heffings van deeleienaars te vorder.

5 Afdwingbaarheid van heffings

5.1 Inleiding

'n Deeleienaar het 'n verpligting om heffings aan die regspersoon te betaal vir die instandhouding en administratiewe uitgawes wat verband hou met die gemeenskaplike eiendom in die skema in verhouding tot sy of haar deelnemingskwota.²⁹⁰ Die regspersoon se enigste bron van inkomste vir hierdie doel is die heffings wat betaalbaar is deur die onderskeie deeleienaars.²⁹¹ Heffings is betaalbaar deur deeleienaars nadat die trustees van die regspersoon so 'n besluit geneem het.²⁹² Aangesien heffings die enigste bron van inkomste vir die regspersoon van 'n skema is, sal die wanbetaling van heffings deur deeleienaars ernstige finansiële gevolge vir die regspersoon inhou.

288 95 van 1986.

289 32 van 2000.

290 Artikel 32(3)(c) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986. Sien die bespreking in 2.1, 2.2 en 2.3 hierbo.

291 Kelly *Paddocks Press* (April 2011) 1.

292 Artikel 37(2) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

In *Body Corporate of Fish Eagle v Group Twelve Investments*²⁹³ het 'n deeleenaar die betaling van die jaarlikse heffings teruggehou op grond daarvan dat die verhoging van die jaarlikse heffings en die spesiale heffing wat die regspersoon opgelê het, nie noodsaaklik was nie en 'n gevolg was van wanbestuur deur die regspersoon.²⁹⁴ Die hof het bevind dat 'n deeleenaar nie geregtig is om die betaling van heffings terug te hou op grond daarvan dat die heffing in die opinie van die betrokke deeleenaar nie noodsaaklik is nie.²⁹⁵ Verder het die hof beklemtoon dat 'n heffing wat opgelê word ingevolge artikel 37(1),²⁹⁶ ingevolge artikel 37(2)²⁹⁷ verskuldig en betaalbaar word sodra die trustees van die regspersoon 'n besluit tot die effek geneem het.²⁹⁸ Die hof het verder verwys na artikel 39(1)²⁹⁹ en bevind dat die oplê van heffings ooreenkomstig artikel 37(1)(b)³⁰⁰ ingesluit word by die funksies en bevoegdhede van die trustees van die regspersoon en dat die trustees die bevoegdheid het om die bedrae van sodanige heffings vas te stel.³⁰¹ Die hof bevind verder dat geen deeleenaar geregtig is om die aanspreeklikheid vir die betaling van sodanige heffings te betwis bloot op grond van die feit dat dit na die deeleenaar se oordeel buitensporig is nie.³⁰² Wanneer die *Community Schemes Ombud Service Act*³⁰³ egter in werking tree, sal 'n deeleenaar geregtig wees om die ombud by wyse van 'n aansoek te nader indien heffings onredelik is of verkeerd bepaal is, ten einde 'n bevel te bekom dat die heffings dienoreenkomstig aangepas moet word.³⁰⁴

Die vraag wat gevolglik ontstaan is wat die regspersoon van 'n skema te doen staan indien 'n deeleenaar nie hierdie verpligting nakom nie, deurdat 'n deeleenaar nie in staat is om te betaal nie of deurdat 'n deeleenaar weier om te betaal. Hieronder volg 'n bespreking van die verskillende stappe wat die regspersoon kan neem om agterstallige heffings vanaf deeleenaars te vorder.

293 2003 5 SA 414 (W).

294 *Body Corporate of Fish Eagle v Group Twelve Investments* 2003 5 SA 414 (W) 419A-C.

295 *Body Corporate of Fish Eagle v Group Twelve Investments* 2003 5 SA 414 (W) 419F-G.

296 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

297 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

298 *Body Corporate of Fish Eagle v Group Twelve Investments* 2003 5 SA 414 (W) 419G.

299 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

300 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

301 *Body Corporate of Fish Eagle v Group Twelve Investments* 2003 5 SA 414 (W) 420B-C, E.

302 *Body Corporate of Fish Eagle v Group Twelve Investments* 2003 5 SA 414 (W) 420E-F.

303 9 van 2011.

304 Artikel 39(1)(c) van die *Community Schemes Ombud Service Act* 9 van 2011. Sien die bespreking in 5.5 hieronder.

5.2 Litigasie

Om agterstallige heffings deur middel van litigasie vanaf 'n deeleienaar te vorder, moet die heffings eerstens verskuldig en betaalbaar wees.³⁰⁵ Heffings in die verband sluit ook heffings in wat betaalbaar is deur deeleienaars wat die reg op 'n uitsluitlike gebruiksgebied het en 'n ontwikkelaar wat 'n saaklike reg van uitbreiding het.³⁰⁶ Die trustees van die regspersoon moes dus 'n besluit ingevolge artikel 37(2)³⁰⁷ geneem het voordat gewone en addisionele heffings afdwingbaar teen deeleienaars kan wees. Verder moet die heffingsbedrag wat deur elke deeleienaar verskuldig is, bepaal word ooreenkomstig die deelnemingskwota van elke eienaar en moet sodanige eienaar binne veertien dae skriftelik deur die trustees in kennis gestel word van wat die bedrag beloop wat deur hom of haar betaal moet word asook wanneer en op watter wyse betaling moet geskied.³⁰⁸

Nadat heffings verskuldig en betaalbaar geword het ooreenkomstig die besluit van die trustees, is die trustees geregtig om by wyse van litigasie in 'n bevoegde hof, wat 'n landdroshof insluit, agterstallige heffings te verhaal van persone wat deeleienaars was ten tye van sodanige besluit.³⁰⁹ Indien 'n eenheid getranspoteer word in die naam van 'n nuwe deeleienaar of 'n reg op 'n uitsluitlike gebruiksgebied of 'n saaklike reg van uitbreiding gesedeer word aan 'n nuwe reghebbende by wyse van 'n notariële akte van sessie, sal sodanige nuwe deeleienaar of reghebbende aanspreeklik wees vir die *pro rata* gedeelte van die gewone en addisionele heffings vanaf registrasie van die eenheid of reg in die naam van die nuwe deeleienaar of reghebbende.³¹⁰ Derhalwe kan die regspersoon die deeleienaar of reghebbende wat sy reg wil oordra, vir die doeleindes van uitreiking van 'n heffingsertifikaat, slegs aanspreeklik hou vir agterstallige gewone en addisionele heffings tot en met datum

305 Indien die trustees die reg in eie hande neem en 'n deeleienaar se water en elektrisiteit laat afsit weens die feit dat die deeleienaar agterstallig is met sy heffings, sal die deeleienaar 'n aansoek om 'n spoliassie bevel teen die trustees kan bring. Sien in die verband die uitspraak in *Froman v Herbmore Timber and Hardware (Pty) Ltd* 1984 3 SA 609 (W).

306 Artikels 37(1)(b) en 37(1)(c) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

307 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

308 Artikel 32(3)(c) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986; Reël 31(3) van Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

309 Artikel 37(2) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986; Pienaar *Sectional Titles* 212. Sien ook Reinecke *De Rebus* 16.

310 Artikel 37(2) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

van transport of registrasie van die sessie en die nuwe deeleienaar of reghebbende sal dan aanspreeklik wees vir heffings vanaf die voormelde datum.

Wat agterstallige spesiale heffings betref, word sodanige heffings verskuldig en betaalbaar sodra die trustee van die regspersoon 'n besluit ingevolge artikel 37(2A)³¹¹ geneem het en kan agterstallige spesiale heffings ook deur middel van litigasie gevorder word vanaf 'n deeleienaar wat 'n deeleienaar was ten tye van sodanige besluit.³¹² Artikel 37(2A)³¹³ het egter nie dieselfde voorbehoud as artikel 37(2)³¹⁴ wat betref die *pro rata* betaling van heffings deur nuwe deeleienaars nie en derhalwe kan die regspersoon slegs die deeleienaar aanspreeklik hou vir agterstallige spesiale heffings, ongeag of die eenheid getranspoteer is aan 'n nuwe deeleienaar.

Wanneer die *Sectional Titles Schemes Management Act*³¹⁵ in werking tree sal die regspersoon egter steeds by wyse van litigasie gewone, addisionele en spesiale heffings wat agterstallig is, kan verhaal, maar die regspersoon sal terselfdertyd 'n diskresie hê om agterstallige heffings te verhaal deur 'n aansoek in te dien by die ombud.³¹⁶ Wat belangrik is, is dat die *Sectional Titles Schemes Management Act*³¹⁷ ook nou in artikel 3(3)³¹⁸ voorsiening maak vir die *pro rata* betaling van spesiale heffings deur 'n nuwe deeleienaar. By 'n skema wat bestuur word deur 'n HEV, sal die konstitusie van sodanige HEV gewoonlik daarvoor voorsiening maak dat die HEV by wyse van litigasie teen agterstallige deeleienaars kan optree ten einde agterstallige heffings te vorder.³¹⁹

311 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

312 Artikel 37(2A) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

313 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

314 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

315 8 van 2011.

316 Artikels 3(2) en 3(3) van die *Sectional Titles Schemes Management Act* 8 van 2011. Sien die bespreking in 5.5 hieronder.

317 8 van 2011.

318 *Sectional Titles Schemes Management Act* 8 van 2011.

319 Le Roux en Botha *Management of sectional title schemes and home owners' associations: Important legal principles provided by the courts* 27.

Soos reeds bespreek, is 'n regs persoon verder geregtig om rente te hef op agterstallige heffings waarvan die koers deur die trustees bepaal kan word.³²⁰ Die koers waarteen rente gehef kan word kan kontraktueel ooreengekom word met 'n agterstallige deeleienaar, of by gebrek daaraan, gehef word teen die voorgeskrewe rentekoers.³²¹ Die trustees van die regs persoon het ingevolge bestuursreël 31(6)³²² die bevoegdheid om saamgestelde rente op agterstallige heffings te hef.³²³ Indien 'n regs persoon agterstallige heffings en rente op agterstallige heffings vanaf 'n deeleienaar moet verhaal, is sodanige agterstallige deeleienaar aanspreeklik om alle kostes, uitgawes, invorderingskommissie en regskoste op prokureur-en-kliënt-skaal wat daarmee verband hou, te betaal.³²⁴ Artikel 15B(3)(a)(i)(aa)³²⁵ bepaal ook dat 'n deeltiteleenheid nie getranspoteer kan word indien alle gelde verskuldig aan die regs persoon nie deur die huidige deeleienaar betaal is nie, of indien 'n reëling in die verband nie met die regs persoon getref is nie. Die regs persoon moet daarom sertifiseer dat alle bedrae verskuldig betaal is, of dat 'n bevredigende reëling getref is. "Alle gelde" in die betrokke artikel sluit regskoste soos bedoel in bestuursreël 31(5) in, aangesien sodanige regskoste nie losgemaak kan word van die skuld wat daartoe aanleiding gegee het nie en derhalwe ook deur die deeleienaar betaalbaar is.³²⁶

Uit die voorafgaande bespreking is dit duidelik dat 'n regs persoon by wyse van litigasie agterstallige heffings en rente daarop vanaf 'n deeleienaar kan verhaal. Die vraag ontstaan egter of 'n deeleienaar dan vooruitbetaalde heffings vanaf die regs persoon kan verhaal aangesien artikel 37(2)³²⁷ verwys na die *pro rata* betaling

320 Reël 31(6) van Aanhangel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986. Sien die bespreking in 3.5 hierbo.

321 *Body Corporate Lynwood Gardens v Mureli Yegi and Another* 2012 JDR 2116 (WKK) par 11. Sien die bespreking in 3.5 hierbo.

322 Aanhangel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

323 Sien 3.5 hierbo. Sien ook *Mitchell v Beheerliggaam RNS Mansions* 2010 5 SA 75 (GNP) en *Dlamini v Body Corporate of Frenoleen* 2010 JDR 0224 (KZP).

324 Reël 31(5) van Aanhangel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

325 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

326 *Barnard NO v Regspersoon van Aminie* 2001 3 SA 973 (HHA) 982C-D. Sien ook die bespreking in 4.2 hierbo.

327 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

van heffings wanneer eienaarskap van 'n eenheid oorgedra word aan 'n nuwe deeleienaar. Bestuursreël 45(1)³²⁸ bepaal in hierdie verband:

Eienaars is nie geregtig op terugbetaling van bydraes wat wettiglik gehef en deur hulle betaal is nie.

Uit die bewoording van bestuursreël 45(1)³²⁹ is dit duidelik dat 'n deeleienaar nie geregtig is op die terugbetaling van vooruitbetaalde heffings nie. 'n Nuwe deeleienaar wat oordrag van 'n eenheid ontvang het sal die verkoper, as die deeleienaar wat heffings vooruitbetaal het, se belang in die administratiewe fonds van die regs persoon oorneem, welke belang in berekening gebring kan word ten einde 'n billike koopprys ten opsigte van die eenheid te bepaal.³³⁰

5.2.1 Beslaglegging

Deur middel van litigasie kan 'n verstekvonnis bekom word teen 'n agterstallige deeleienaar ingevolge waarvan daar op sodanige deeleienaar se roerende eiendom beslag gelê kan word en die roerende eiendom op 'n eksekusieveiling verkoop kan word indien die deeleienaar nie die bedrag vervat in die vonnis betaal nie.³³¹ Die voormelde remedie word vervat in artikel 66 van die *Wet op Landdroshowe*.³³²

Van der Merwe³³³ is egter van mening dat hierdie remedie nie altyd bevredigend is nie. Die eerste rede is dat die vonnisskuldeiser, te wete die regs persoon, nie geregtig sal wees op koste wat verband hou met die uitreiking van die lasbrief vir eksekusie nie, indien die aangeleentheid nie aangehoor is ooreenkomstig 'n kennisgewing ingevolge artikel 65A(1)³³⁴ nie en 'n *nulla bona* relaas gelewer word deur die Balju.³³⁵ Tweedens is die roerende eiendom gewoonlik onderworpe aan 'n kredietooreenkoms of huurkoop en kan daar slegs ingevolge artikel 68(3)³³⁶ beslag

328 Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

329 Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

330 Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 14-39.

331 Pienaar *Sectional Titles* 213.

332 32 van 1944.

333 Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 9-12.

334 *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

335 Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 9-12.

336 *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

gelê word op die deeleienaar se belang in die roerende goedere.³³⁷ Derdens bestaan die risiko dat derde partye tussenpleit verrigtinge kan instel indien die roerende goed waarop beslag gelê is, die eiendom is van sodanige derde partye.³³⁸ Vierdens moet die koste en uitgawes wat verband hou met die eksekusieveiling betaal word uit die opbrengs daarvan en bestaan die risiko dat die opbrengs nie genoegsaam hiervoor sal wees nie.³³⁹ In so geval sal die regspersoon gewoonlik verantwoordelik wees vir die betaling van sodanige koste, aangesien die deeleienaar as vonnisskuldenaar heel moontlik nie die kostes gaan betaal indien 'n bevel ingevolge reël 39(1)³⁴⁰ teen hom of haar in die regspersoon se guns gegee word nie.³⁴¹ Laastens sal alle lasbriewe vir eksekusie wat ingedien is by die Balju vir tenuitvoerlegging ingevolge reël 39(2),³⁴² *pro rata* in die distribusie van die opbrengs van die eksekusieveiling deel indien sodanige lasbriewe by die Balju ingedien is voor of op die dag wat die eksekusieveiling voorafgaan.³⁴³

'n Verdere remedie wat tot die regspersoon se beskikking is, is om beslag te lê op die huurinkomste wat die agterstallige deeleienaar vanaf 'n huurder ontvang.³⁴⁴ Die regspersoon sal egter by 'n Hoë Hof moet aansoek doen om toestemming om daarop beslag te lê en die deeleienaar se belang in die huurkontrak in 'n eksekusieveiling te verkoop aangesien huur, as onliggaamlike roerende eiendom, nie ingesluit word by die goedere wat vatbaar is vir beslaglegging soos bedoel in artikel 68³⁴⁵ nie.³⁴⁶ Om hierdie remedie uit te oefen, sal die regspersoon gevolglik 'n Hoë Hof moet nader vir toestemming.³⁴⁷ Die waarde waarvoor die agterstallige deeleienaar se belang in die huurkontrak in eksekusie verkoop kan word sal *inter alia*

337 Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 9-12.

338 Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 9-12(1).

339 Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 9-12(1).

340 *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

341 Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 9-12(1).

342 *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

343 Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 9-12(1).

344 Pienaar *Sectional Titles* 213.

345 *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

346 Pienaar *Sectional Titles* 213.

347 *Jones v Trust Bank of Africa Ltd* 1993 4 SA 415 (K) 422C.

afhang van die bedrag huur betaalbaar, die huurtermyn en ander bepalings wat vervat is in die huurkontrak.³⁴⁸

'n Regspersoon kan verder ook stappe neem ten einde 'n besoldigingbeslagbevel, 'n skuldbeslagbevel of 'n administrasiebevel teen 'n agterstallige deeleienaar te bekom.³⁴⁹ Eerstens kan die regspersoon 'n besoldigingbeslagbevel ingevolge artikel 65J³⁵⁰ teen die deeleienaar verkry. Artikel 65J(1)(b)³⁵¹ sit die werking van 'n besoldigingbeslagbevel soos volg uiteen:

(i) lê beslag op die besoldiging wat dan of in die toekoms aan die vonnisskuldenaar verskuldig is of hom of haar toekom deur of van sy of haar werkgewer (in hierdie artikel die beslagskuldenaar genoem) tot die bedrag wat nodig is om die vonnis en die koste van die inbeslagneming te dek, hetsy daardie vonnis in die betrokke hof of in 'n ander hof verkry is; en

(ii) verplig die beslagskuldenaar om van tyd tot tyd aan die vonnisskuldeiser of sy of haar prokureur bepaalde bedrae uit die besoldiging van die vonnisskuldenaar te betaal ooreenkomstig die hofbevel wat die bepaalde paaiemente vasgestel het wat deur die vonnisskuldenaar betaalbaar is, totdat die betrokke vonnisskuld en koste ten volle betaal is.³⁵²

Die effek van 'n besoldigingbeslagbevel is derhalwe dat die werkgewer van die agterstallige deeleienaar 'n maandelikse bedrag van die deeleienaar se salaris aftrek en aan die regspersoon oorbetaal ter betaling van die agterstallige deeleienaar se skuld, te wete die agterstallige heffings. Die maandelikse bedrag sal dan deur die werkgewer betaal word totdat die volle skuld van die deeleienaar teenoor die regspersoon vereffen is.

Die tweede opsie van die regspersoon is om 'n skuldbeslagbevel teen die agterstallige deeleienaar te verkry. Só 'n bevel word ingevolge artikel 72³⁵³ bekom en het die effek dat 'n derde party wat geld aan die deeleienaar verskuldig is beveel word om die regspersoon te betaal in plaas daarvan om die deeleienaar te betaal, totdat die derde party se skuld teenoor die deeleienaar afgelos is of totdat die

348 Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 9-12(2).

349 Pienaar *Sectional Titles* 213.

350 *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

351 *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

352 Artikel 65J(1)(b) van die *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

353 *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

deeleienaar se skuld aan die regspersoon ten volle betaal is.³⁵⁴ Die derde opsie van die regspersoon is om 'n administrasiebevel teen die deeleienaar ingevolge artikel 74(1)³⁵⁵ te bekom. Hierdie roete sal gevolg word indien die agterstallige deeleienaar se boedelwaarde so klein van aard is dat 'n sekwestrasiebevel tot nadeel van die regspersoon en ander skuldeisers sal wees. Uit hoofde van 'n administrasiebevel sal die agterstallige deeleienaar verplig word om gereelde betalings aan 'n administrateur te maak, wat dan op sy beurt weer die betaling *pro rata* sal verdeel tussen skuldeisers.³⁵⁶

5.3 Verbod op oordrag

Wanneer 'n deeleienaar sy eenheid in 'n deeltitelskema wil verkoop, is die regspersoon van die skema in 'n voordelige posisie om agterstallige heffings te vorder voordat die eenheid in die naam van die koper geregistreer word.³⁵⁷ Soos reeds bespreek, plaas artikel 15B(3)(a)(i)(aa)³⁵⁸ 'n verbod op die oordrag van 'n eenheid of 'n onverdeelde aandeel in só 'n eenheid indien alle gelde verskuldig aan die regspersoon nie betaal is deur die deeleienaar as verkoper nie.³⁵⁹ Die regspersoon moet sertifiseer dat 'n deeleienaar alle gelde verskuldig aan die regspersoon betaal het of dat 'n bevredigende reëling getref is vir die betaling daarvan, waarna die transportbesorger 'n sertifikaat, die sogenaamde heffingsertifikaat, sal onderteken en aan die Registrateur van Aktes sal voorlê voordat oordrag van die eenheid in die naam van die koper geregistreer sal word.³⁶⁰ Die sertifikaat wat deur die transportbesorger uitgereik en onderteken word, is derhalwe gebaseer op 'n heffingsertifikaat wat deur die regspersoon uitgereik word. Die transportbesorger sal gevolglik die regspersoon versoek vir 'n heffingsertifikaat wat alle uitstaande gelde vir 'n spesifieke tydperk uiteensit.³⁶¹ Die agterstallige heffings moet dan betaal word voor registrasie van die eenheid, maar gewoonlik word die verskuldigde bedrag heffings deur die transportbesorger uit die opbrengs

354 Artikel 72(1) van die *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

355 *Wet op Landdroshowe* 32 van 1944.

356 Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 9-12(2).

357 Maree *MCS Courier* 7.

358 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986. Sien 4.2 en 4.3 hierbo.

359 Sien die bespreking in 4.2 en 4.3 hierbo.

360 Artikel 15B(3)(a)(i)(aa) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

361 Maree *MCS Courier* 7.

van die transaksie aan die regspersoon oorbetaal op die datum waarop die eenheid in die naam van die koper geregistreer word.³⁶²

Indien die bedrag heffings verskuldig deur 'n deeleienaar in dispuut is, kan 'n bevredigende reëling getref word vir die betaling daarvan ten einde die deeleienaar in staat te stel om die eenheid te verkoop.³⁶³ Só 'n bevredigende reëling kan insluit dat 'n voorwaardelike waarborg uitgereik word ten gunste van die regspersoon of verder dat die deeleienaar die bedrag in dispuut inbetaal in die trustrekening van die transportprokureur en sodanige prokureur daarna 'n onderneming om te betaal uitreik, ingevolge waarvan hy onderneem om die bedrag soos bevind of ooreengekom aan die beheersregspersoon te betaal.³⁶⁴

Indien 'n bedrag aangedui in die heffingsertifikaat van die regspersoon nie korrek weergegee is nie, die bedrag daarop aangedui betaal is en die eenheid in die naam van die koper geregistreer is, sal die voormalige deeleienaar steeds aanspreeklik bly vir die balans wat nog verskuldig is, maar die regspersoon sal moeisaam die uitstaande balans kan vorder.³⁶⁵ Die aanspreeklikheid berus by die voormalige deeleienaar en die nuwe deeleienaar sal slegs aanspreeklik wees vir die *pro rata* gedeelte van heffings vanaf datum van registrasie van die eenheid in sy naam.³⁶⁶

In *Bowie v The Body Corporate of Cape Royale*³⁶⁷ het die bestuursagent van die regspersoon aan die verkoper 'n heffingsertifikaat uitgereik wat die bedrae verskuldig aan die regspersoon uiteensit tot en met 31 Maart 2011.³⁶⁸ Die verkoper het die totale bedrag soos uiteengesit in die heffingsertifikaat betaal op 17 Februarie 2011.³⁶⁹ Nadat die bedrag deur die verkoper betaal is, het die bestuursagent van die regspersoon nie die transportprokureur voorsien van 'n heffingsertifikaat nie, welke versuim die oordrag van die eenheid vertraag het.³⁷⁰ Die verkoper het derhalwe aksie op 2 Maart 2011 teen die regspersoon ingestel ten einde die regspersoon te

362 Maree *MCS Courier* 7.

363 Artikel 15B(3)(a)(i)(aa) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

364 Darrol *De Rebus* 57.

365 Maree *MCS Courier* 7.

366 Artikel 37(2) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986. Sien die bespreking in 5.1 hierbo.

367 2011 ZAWCHC 73.

368 *Bowie v The Body Corporate of Cape Royale* 2011 ZAWCHC 73 par 1.

369 *Bowie* par 1.

370 *Bowie* par 2.

verplig om die heffingsertifikaat te lewer.³⁷¹ Die regspersoon het beweer dat aangesien die trustees in die proses was om 'n spesiale heffing te hef, die regspersoon geregtig was om die heffingsertifikaat terug te hou totdat sodanige spesiale heffings deur die verkoper betaal is.³⁷² Die verkoper het eers nadat die verkoper die aksie ingestel het, verneem van die trustees van die regspersoon se voorneme om 'n spesiale heffing te hef, welke spesiale heffing gehef is deur 'n besluit van die trustees op 3 Maart 2011.³⁷³ Die hof bevind dat daar geen sprake van 'n spesiale heffing was toe die heffingsertifikaat deur die bestuursagent van die regspersoon uitgereik is en die betaling van die bedrag daarin vermeld geskied het nie.³⁷⁴ Die hof meld verder dat die besluit eers deur die trustees geneem is nadat die verkoper aksie ingestel het en dat die spesiale heffings ooreenkomstig die besluit eers vanaf 1 April 2011 gehef sou word.³⁷⁵ Die hof is verder van mening dat die besluit deur die trustees op 3 Maart 2011 'n gevolg is van die aksie wat deur die verkoper ingestel is en dat die besluit waarskynlik eers tydens die regspersoon se algemene jaarvergadering geneem sou word as die aksie nie ingestel was nie.³⁷⁶ Die hof bevind dat die regspersoon nie geregtig was om die heffingsertifikaat te weerhou nie aangesien die bedrag vermeld in die heffingsertifikaat reeds betaal was en die besluit deur die trustees waarskynlik eers geneem sou word tydens die algemene jaarvergadering as dit nie vir die aksie was nie. Na aanleiding van die voormelde het die hof beslis dat die verkoper beskerming geniet ingevolge artikel 37(2A)³⁷⁷ en dat die heffingsertifikaat onmiddellik deur die regspersoon gelewer moes word nadat die bedrag uiteengesit in die heffingsertifikaat op 17 Februarie 2011 deur die verkoper betaal is.³⁷⁸

Uit die bespreking van *Nel NO v Body Corporate of the Seaways Building*³⁷⁹ het dit geblyk dat daar 'n dispuut ontstaan het met betrekking tot die interpretasie van

371 *Bowie* par 2.

372 *Bowie* par 4.

373 *Bowie* par 5.

374 *Bowie* par 6.1.

375 *Bowie* par 6.2-6.3.

376 *Bowie* par 7.

377 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

378 *Bowie v The Body Corporate of Cape Royale* 2011 ZAWCHC 73 par 7-8.

379 1996 1 SA 131 (HHA). Sien die bespreking in 4.2.

artikel 15B(3)(a)(i)(aa) van die *Wet op Deeltitels*³⁸⁰ aangesien die likwidateur beweer het dat die betrokke bepaling nie van toepassing was in die geval van insolvensie nie.³⁸¹ Dit is bevind dat die bedrae verskuldig aan die regspersoon verskuldig gebly het ongeag die deeleienaar se insolvensie en dat die regspersoon 'n voorkeur vir betaling in so 'n geval het.³⁸² In *First Rand Bank Ltd v Body Corporate of Geovy Villa*³⁸³ is die wisselwerking tussen die reg van die regspersoon ingevolge artikel 15B(3)(a)(i)(aa) van die *Wet op Deeltitels*³⁸⁴ en die reg van die verbandhouer ingevolge artikel 66(2) van die *Wet op Landdroshowe*³⁸⁵ ondersoek.³⁸⁶ Daar is bevind dat 'n verbandhouer se reg voorkeur geniet, aangesien artikels 15B(3)(a)(i)(aa)³⁸⁷ en 15B(3)(b)³⁸⁸ nie aan 'n regspersoon of 'n plaaslike owerheid 'n reg verleen wat sterker is as die reg van 'n verbandhouer nie.³⁸⁹

Voordat 'n eenheid verkoop en in die naam van die koper geregistreer kan word, moet die plaaslike owerheid ook 'n uitklaringsertifikaat uitreik ingevolge waarvan bevestig word dat alle gelde verskuldig vir munisipale dienste en heffings in verband met die eiendom ten volle betaal is.³⁹⁰ Die gelde wat betaal moet word aan die plaaslike owerheid sluit alle munisipale fooie in wat gedurende die twee jaar wat die datum van die aansoek om so 'n uitklaringsertifikaat voorafgaan, deur die plaaslike owerheid gehef is.³⁹¹ Die reg van die plaaslike owerheid om die verskuldigde bedrae te vorder voordat die eiendom getranspoteer word, geniet voorrang bo die saaklike reg wat 'n verbandhouer oor die eiendom het.³⁹² Die beskerming van die regte van die plaaslike owerheid ten opsigte van agterstallige bedrae is egter enger as die reg

380 95 van 1986.

381 *Nel NO v Body Corporate of the Seaways Building* 1996 1 SA 131 (HHA) par 131I en135C. Sien die bespreking in 4.2 hierbo.

382 *Nel NO v Body Corporate of the Seaways Building* 1996 1 SA 131 (HHA) par 140I-141B; Pienaar *Sectional Titles* 213. Sien die bespreking in 4.2 hierbo.

383 2004 3 SA 362 (HHA). Sien die bespreking in 4.3 hierbo.

384 95 van 1986.

385 32 van 1944.

386 Sien 4.3 hierbo.

387 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

388 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

389 *First Rand Bank Ltd v Body Corporate of Geovy Villa* 2004 3 SA 362 (HHA) par 1, 25. Sien ook die bespreking in 4.3 hierbo.

390 Artikel 15B(3)(b) van die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986; Artikel 118(1) van die *Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels* 32 van 2000. Sien die bespreking in 4.2 hierbo.

391 Artikel 118(1)(b) van die *Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels* 32 van 2000.

392 Artikel 118(3) van die *Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels* 32 van 2000.

van 'n regspersoon van 'n deeltitelskema aangesien die plaaslike owerheid se reg beperk is tot gelde verskuldig vir die tydperk van twee jaar wat die aansoek om die uitklaring sertifikaat voorafgaan.³⁹³

5.4 Ander maatreëls

5.4.1 Stemreg

'n Verdere remedie wat die *Wet op Deeltitels*³⁹⁴ aan die regspersoon van 'n deeltitelskema voorsien, is die beperking van 'n deeleienaar se stemreg indien sodanige deeleienaar agterstallig is met die betaling van heffings.³⁹⁵ Die beperking van 'n deeleienaar se stemreg behels dat 'n agterstallige deeleienaar nie geregtig is om tydens die algemene jaarvergadering te stem nie. Hierdie remedie is egter normaalweg nie effektief nie, aangesien 'n agterstallige deeleienaar gewoonlik nie 'n deeleienaar is wat gretig is om die algemene jaarvergadering by te woon en die belange van die skema op die hart dra nie.³⁹⁶ Die beperking van 'n deeleienaar se stemreg is egter onderhewig daaraan dat sodanige beperking nie van toepassing is indien 'n eenparige besluit of 'n spesiale besluit ingevolge die bepaling van die *Wet op Deeltitels*³⁹⁷ geneem moet word nie.³⁹⁸ In *Herald Investments Share Block v Meer and Others*³⁹⁹ het die hof bevind dat:

To disqualify the owner of a section from voting at a meeting of the body corporate is a very stringent sanction, as it deprives them of a voice in relation to matters that directly affect them, arising from their ownership of immovable property⁴⁰⁰

Aangesien die beperking van 'n deeleienaar se stemreg die gevolg het dat sodanige deeleienaar ontnem word om standpunt in te neem met betrekking tot aangeleenthede wat hom of haar direk affekteer, het die hof bevind dat sodanige beperking net toegepas kan word solank as wat heffings alleenlik agterstallig is en dat die beperking op stemreg nie afgedwing kan word indien 'n deeleienaar slegs

393 *Nel NO v Body Corporate of the Seaways Building* 1996 1 SA 131 (HHA) par 140E-F.

394 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

395 Reël 64(a) van Aanhangel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986. Pienaar *Sectional Titles* 171.

396 Booyen *A Critical Analysis of the Financial and Social Obligations Imposed on Sectional Owners* 88.

397 *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

398 Reël 64 van Aanhangel 8 tot die *Wet op Deeltitels* 95 van 1986.

399 2010 6 SA 599 (KZD).

400 *Herald Investments Share Block v Meer and Others* 2010 6 SA 599 (KZD) par 616A.

agterstallig is ten aansien van rente wat gehef is op die bedrag heffings wat op daardie tydstep agterstallig was nie.⁴⁰¹ 'n Deeleienaar sal derhalwe geregtig wees om te stem tydens die algemene jaarvergadering indien agterstallige heffings betaal is, ongeag of die rente-komponent nie deur hom of haar betaal is nie.

5.4.2 Sekwestrasie of likwidasie

Bo en behalwe die remedies van die regspersoon soos hierbo bespreek, kan die regspersoon verder, indien die deeleienaar feitelik insolvent is of 'n daad van insolvensie gepleeg het, 'n aansoek om sekwestrasie teen die deeleienaar bring indien die deeleienaar 'n natuurlike persoon of trust is.⁴⁰² Indien die deeleienaar egter 'n maatskappy of ander regsentiteit is, kan die regspersoon 'n aansoek om likwidasie teen die deeleienaar bring.⁴⁰³ Só 'n aansoek kan deur die regspersoon gebring word ingevolge artikel 10 van die *Insolvensiewet*.⁴⁰⁴ Die risiko vir die regspersoon met 'n aansoek om sekwestrasie of likwidasie is geleë daarin dat die regspersoon moontlik aanspreeklik gehou kan word vir die koste van sodanige sekwestrasie of likwidasie indien die opbrengs nie genoeg is om die koste en uitgawes verbonde daaraan te dek nie.⁴⁰⁵

Uit die bespreking van *Nel NO v Body Corporate of the Seaways Building*⁴⁰⁶ en *Barnard NO v Regspersoon van Aminie*,⁴⁰⁷ waaruit blyk dat 'n regspersoon se eis voorkeur geniet bo die eis van 'n verbandhouer in die geval van insolvensie van 'n deeleienaar, aangesien die regspersoon se eis deel vorm van die koste van tegeldemaking, blyk dit vir die regspersoon 'n beter roete te wees om eerder heffings te vorder uit die opbrengs van 'n insolvensieverkoping as 'n eksekusieveiling. Die rede hiervoor is dat die verbandhouer se eis voorrang geniet bo die eis van 'n regspersoon in die geval van 'n eksekusieveiling en sodanige verbandhouer se toestemming eers bekom moet word voordat 'n eenheid in eksekusie verkoop kan word.

401 *Herald Investments Share Block v Meer and Others* 2010 6 SA 599 (KZD) par 616A.

402 Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 9-12(2).

403 Pienaar *Sectional Titles* 213.

404 24 van 1936.

405 Van der Merwe *Sectional titles, share blocks and time-sharing* 9-12(2).

406 1996 1 SA 131. Sien die bespreking in 4.2 hierbo.

407 2001 3 SA 973 (HHA). Sien die bespreking in 4.2 hierbo.

5.5 Arbitrasie

Vanweë die hoë koste en die tydsaamheid verbonde aan litigasie is dit nie altyd die voordeligste remedie tot die regspersoon se beskikking nie.⁴⁰⁸ Die gesindheid en harmonie wat heers in die deeltitelskema kan verder ook negatief beïnvloed word deur litigasie tussen die regspersoon en deeleienaars.⁴⁰⁹ In sommige gevalle is dit daarom eerder wenslik om van arbitrasie of 'n ander alternatiewe geskilbeslegtingsprosedure gebruik te maak.⁴¹⁰ Arbitrasie behels dat 'n objektiewe derde party as arbiter optree deurdat hy of sy uit hoofde van 'n ooreenkoms tussen die partye aangestel word om die dispuut aan te hoor en 'n bevinding te maak.⁴¹¹ Die verwysing van 'n dispuut na arbitrasie kan egter ook statutêr gereël word.⁴¹² Die gebruik van arbitrasie sal onder andere die besparing van tyd en kostes inhou deurdat 'n dispuut vinniger en effektief opgelos word.⁴¹³ 'n Bespreking van die prosedure van arbitrasie sowel as die geskiktheid daarvan as remedie word vervolgens aangebied.

5.5.1 Prosedure van arbitrasie

Die prosedure wat gevolg moet word by arbitrasie word gereël en uiteengesit in bestuursreël 71.⁴¹⁴ Bestuursreël 71(1) bepaal:

Enige geskil tussen die regspersoon en 'n eenaar of tussen eenaars voortspruitend uit of in verband met of verbandhoudend tot die Wet, hierdie reëls of die gedragsreëls, behalwe waar 'n interdik of enige vorm van dringende of ander regshulp vanaf 'n Hof met regsbevoegdheid benodig of verkry mag word, word ingevolge hierdie reëls bygelê.⁴¹⁵

Bestuursreël 71(2)⁴¹⁶ bepaal voorts dat 'n benadeelde party die ander party skriftelik kennis moet gee van die geskil en indien die geskil nie binne veertien dae opgelos word nie, kan een van die partye versoek dat die dispuut na arbitrasie verwys

408 Ryan en Pienaar 2007 *TSAR* 442; Van der Merwe 1999 *SALJ* 624.

409 Pienaar *Sectional Titles* 221.

410 Pienaar *Sectional Titles* 221.

411 Ryan en Pienaar 2007 *TSAR* 442

412 Ryan en Pienaar 2007 *TSAR* 442.

413 Booyesen *A Critical Analysis of the Financial and Social Obligations Imposed on Sectional Owners* 218.

414 Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels*, 95 van 1986; Ryan en Pienaar 2007 *TSAR* 443.

415 Reël 71(1) van Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels*, 95 van 1986.

416 Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels*, 95 van 1986.

word.⁴¹⁷ Die voormelde subreël het die gevolg dat arbitrasie nie verpligtend is nie maar dat die meeste geskille na arbitrasie verwys kan word, tensy die geskil spesifiek ingevolge die Wet⁴¹⁸ deur middel van litigasie bereg moet word.⁴¹⁹ Indien meerdere deeleienaars by die geskil betrokke is, die oorsaak van die geskil dieselfde is of wesenlik dieselfde is of die bevel wat versoek word teen al die partye wesenlik dieselfde is, word sodanige partye outomaties tot die arbitrasie gevoeg al het hulle nie toestemming daartoe verleen nie.⁴²⁰

Die aanstelling van die arbiter sal afhang van die ingewikkeldheid en die aard van die dispuut sowel as die kostes verbonde aan die arbitrasie, aangesien die arbiter wat deur die partye aangewys word, 'n gekwalifiseerde, ervare en onafhanklike persoon moet wees.⁴²¹ Die ooreenkoms met betrekking tot die aanstelling van die arbiter moet geskied binne drie dae nadat die kennisgewing afgelewer is en by gebrek aan so 'n ooreenkoms, sal die hoofregistrator van aktes 'n arbiter aanstel binne sewe dae na 'n skriftelike versoek deur die partye.⁴²²

Die arbiter kan die wyse waarop arbitrasie plaasvind bepaal, maar dit sal gewoonlik informeel geskied en sover moontlik voldoen aan die bepalings van die *Arbitrasiewet*.⁴²³ Bestuursreël 71(5)⁴²⁴ bepaal dat arbitrasie, indien moontlik, afgehandel moet word binne een en twintig dae nadat sekuriteit vir kostes gestel is of die dispuut vir arbitrasie verwys is. Nadat die arbitrasie afgehandel is, moet die arbiter binne sewe dae sy bevinding maak, welke bevinding finaal en bindend is op

417 Pienaar *Sectional Titles* 223; Nel *De Rebus* 31. Die kennisgewing en afskrifte daarvan moet op die trustees en bestuursagent beteken word.

418 *Wet op Deeltitels*, 95 van 1986.

419 Pienaar *Sectional Titles* 222-223; Sien ook *Body Corporate of Greenacres v Greenacres Unit 17* CC 2008 3 SA 176 (HHA) par 7 en Butler 1998 *Stell LR* 264.

420 Reël 71(1) van Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels*, 95 van 1986; Pienaar *Sectional Titles* 224. Die partye word in die reël 71(2) kennisgewing reeds gevoeg.

421 Reël 71(3) van Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels*, 95 van 1986; Pienaar *Sectional Titles* 224.

422 Reël 71(4) van Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels*, 95 van 1986; Pienaar *Sectional Titles* 224. Die aanstelling van 'n arbiter deur die hoofregistrator van aktes is onderhewig aan die betaling van voorgeskrewe gelde. Uit *BOE Bank Ltd v Body Corporate of the Towers Scheme* 2005 JOL 13224 (D) het dit geblyk dat die partye 'n verlenging van die sewe dae tydperk kan toestaan indien die dispuut ingewikkeld is.

423 42 van 1965; Reël 71(5) van Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels*, 95 van 1986; Reg 39 van die *Wet op Deeltitels*, 95 van 1986; Pienaar *Sectional Titles* 224. Sien ook Van der Merwe 1999 *SALJ* 624-625.

424 Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels*, 95 van 1986; Pienaar *Sectional Titles* 224.

die partye.⁴²⁵ Die arbiter kan verder ook in sy diskresie koste teen enigeen of albei van die partye toestaan.⁴²⁶

5.5.2 *Geskiktheid van arbitrasie as remedie*

Daar is sekere voordele en nadele verbonde aan arbitrasie wat 'n invloed het op die geskiktheid daarvan as remedie. Eerstens is arbitrasie 'n wyse van dispuutbeslegting wat redelik koste-effektief is en vinnig geskied.⁴²⁷ Weens die feit dat die partye self verantwoordelik is vir die betaling van die arbiter se dienste, is die koste verbonde aan arbitrasie, veral by ingewikkelde dispute, egter nie altyd laer as litigasie nie en hierdie oorweging moet in gedagte gehou word alvorens 'n dispuut na arbitrasie verwys word.⁴²⁸ Waar die aard van 'n dispuut redelik eenvoudig is, sal die roete van arbitrasie benadeelde deeleienaars wat nie die finansiële vermoë het om te litigeer nie, toegang gee tot 'n remedie wat gebruik kan word om hulle regte af te dwing op 'n wyse wat koste-effektief is.⁴²⁹

Die remedie van arbitrasie is egter net tot die beskikking van 'n regspersoon en deeleienaars waar 'n dispuut tussen die voormelde partye ontstaan en is dit nie beskikbaar vir die oplossing van dispute waar trustees, huurders of die ontwikkelaar betrokke is nie.⁴³⁰ 'n Verdere voordeel van arbitrasie is ook dat dit normaalweg op 'n informele basis geskied en 'n eenvoudiger proses is as litigasie.⁴³¹ Die voormelde het wel die nadeel dat arbitrasieverrigtinge nie oop is vir die publiek nie en dat die verrigtinge konfidensieel en vertroulik hanteer word.⁴³² Die arbiter moet 'n bekwame en ervare individu wees en sy onafhanklikheid sal verseker dat die dispuut op 'n regverdigende wyse bereedder word.⁴³³ Die bevinding van die arbiter sal egter nie 'n

425 Reël 71(6) en 71(7) van Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels*, 95 van 1986. Die bevinding van die arbiter kan 'n bevel van die Hoë Hof gemaak word indien een van die partye so 'n aansoek bring.

426 Reël 71(6) van Aanhangsel 8 tot die *Wet op Deeltitels*, 95 van 1986; Pienaar *Sectional Titles* 225.

427 Ryan en Pienaar 2007 *TSAR* 442; Pienaar *Sectional Titles* 225.

428 Maree *De Rebus* 32; Ryan en Pienaar 2007 *TSAR* 444.

429 Ryan en Pienaar 2007 *TSAR* 444.

430 Ryan en Pienaar 2007 *TSAR* 444; Pienaar *Sectional Titles* 225.

431 Sien die bespreking in 4.1 hierbo.

432 Pienaar *Sectional Titles* 225.

433 Ryan en Pienaar 2007 *TSAR* 444.

bindende presedent daarstel nie en kan slegs as 'n oorredingsmaatstaf in toekomstige dispute gebruik word.⁴³⁴

Uit die voorafgaande bespreking is dit duidelik dat arbitrasie as remedie tot die beskikking is van die regspersoon en deeleienaars waar 'n dispuut onderling ontstaan. Daar is verder ook 'n aantal oorwegings wat in gedagte gehou moet word voordat 'n party hom wend tot arbitrasie. Dit word egter aan die hand gedoen dat arbitrasie 'n geskikte en wenslike remedie is in gevalle waar dispute van 'n eenvoudige aard ontstaan tussen die regspersoon en deeleienaars, aangesien die gebruik van arbitrasie die spoedige en koste-effektiewe bereddering daarvan tot gevolg sal hê.

5.6 Die daarstelling van 'n ombud

Die *Community Schemes Ombud Service Act*⁴³⁵ wat op 11 Junie 2011 gepromulgeer is en in werking sal tree by proklamasie in die *Staatskoerant*, stel 'n ombudsman daar om dispute in gemeenskaplike skemas te beredder en op te los.⁴³⁶ Die skemas en bestuursentiteite waaroor die ombud jurisdiksie sal hê, sluit deeltitelskemas, aandeleblokskemas, eiendomstyddelingskemas, HEV's en behuisingskemas vir afgetrede persone in.⁴³⁷ 'n Party sal die ombud kan nader en 'n aansoek by die ombud kan indien waar so 'n persoon 'n party tot 'n dispuut is of geaffekteer word deur 'n dispuut.⁴³⁸ Dispute oor die billikheid van heffings, of die omvang van agterstalligheid, duik dikwels op by deeltitelskemas. 'n Dispuut word soos volg gedefinieer:

a dispute in regard to the administration of a community scheme between persons who have a material interest in that scheme, of which one of the parties is the association, occupier or owner, acting individually or jointly.⁴³⁹

434 Ryan en Pienaar 2007 *TSAR* 444; Pienaar *Sectional Titles* 225.

435 9 van 2011.

436 Le Roux en Botha *Management of sectional title schemes and home owners' associations: Important legal principles provided by the courts* 27-28. Sien ook die bespreking in 5 en 5.2.

437 Definisie van "community scheme" in a 1 van die *Community Schemes Ombud Service Act* 9 van 2011; Van der Merwe 2014 *Stell LR* 403.

438 Artikel 38(1) van die *Community Schemes Ombud Service Act* 9 van 2011.

439 Artikel 1 van die *Community Schemes Ombud Service Act* 9 van 2011; Le Roux en Botha *Management of sectional title schemes and home owners' associations: Important legal principles provided by the courts* 27-28.

Die bedes in die aansoek is verder beperk tot die bedes uiteengesit in artikel 39 van die Wet.⁴⁴⁰

5.6.1 *Prosedure*

Die prosedure om 'n dispuut deur die ombud te laat beredder behels eerstens dat 'n party of geaffekteerde party 'n aansoek ingevolge artikel 38⁴⁴¹ by die ombud indien.⁴⁴² Hierdie party wat die bevoegdheid het om die ombud te nader sluit onder andere 'n eienaar of okkupeerder in.⁴⁴³ Nadat die ombud 'n aansoek ontvang het, het die ombud 'n diskresie om verdere inligting vanaf die applikant te versoek.⁴⁴⁴ Dit sluit in dat die applikant verdere inligting of dokumentasie moet voorsien, dat die inligting wat ontvang word, geverifieer moet word en dat die applikant moet bewys dat 'n interne geskilbeslegtingsprosedure onsuksesvol was.⁴⁴⁵ Nadat 'n aansoek ontvang is, kan die ombud die aansoek aanvaar of afkeur.

Daar is wel sekere gevalle waar die ombud verplig is om 'n aansoek af te keur, welke gevalle uiteengesit word in artikel 42 van die Wet.⁴⁴⁶ Indien die aansoek deur die ombud aanvaar word, moet die ombud kennis gee aan die entiteit wat die skema bestuur en elke persoon wat na die mening van die ombud wesenlik deur die aansoek geaffekteer word.⁴⁴⁷ Geaffekteerde persone kan onder andere verbandhouders, eienaars, huurders en bestuursagente insluit.⁴⁴⁸ Nadat die aansoek deur die ombud aanvaar is en alle inligting soos versoek deur die ombud verskaf is, sal die dispuut verwys word na bemiddeling.⁴⁴⁹

440 Artikel 38(1)(3)(a) van die *Community Schemes Ombud Service Act 9* van 2011; Van der Merwe 2014 *Stell LR* 404.

441 *Community Schemes Ombud Service Act 9* van 2011.

442 Pienaar *Sectional Titles* 230.

443 Sien die definisie van "dispuut" in die bespreking in 5.6 hierbo.

444 Artikel 40 van die *Community Schemes Ombud Service Act 9* van 2011.

445 Artikel 40(a)-(c) van die *Community Schemes Ombud Service Act 9* van 2011; Le Roux en Botha *Management of sectional title schemes and home owners' associations: Important legal principles provided by the courts* 29.

446 *Community Schemes Ombud Service Act 9* van 2011.

447 Artikel 43 van die *Community Schemes Ombud Service Act 9* van 2011.

448 Le Roux en Botha *Management of sectional title schemes and home owners' associations: Important legal principles provided by the courts* 29-30.

449 Artikel 47 van die *Community Schemes Ombud Service Act 9* van 2011; Pienaar *Sectional Titles* 231.

Indien bemiddeling onsuksesvol was, of indien daar 'n vermoede bestaan dat die verwysing van die dispuut na bemiddeling nie die dispuut sal oplos nie, sal die ombud die dispuut na 'n beregter verwys.⁴⁵⁰ Die beregter sal dan die dispuut ondersoek en 'n beslissing ingevolge artikel 53⁴⁵¹ of 54⁴⁵² maak.⁴⁵³ Binne dertig dae nadat 'n beslissing gemaak is, moet die beregter 'n kostebevel maak en 'n verklaring voltooi wat die redes vir die beslissing uiteensit en die partye in kennis stel van hulle reg om te appelleer op grond van 'n regsbeginsel.⁴⁵⁴

5.6.2 Voordele

Die voordele verbonde aan hierdie remedie is dat dit dispuutresolusie op 'n vinniger en goedkoper wyse sal plaasvind as by litigasie en arbitrasie.⁴⁵⁵ Die beslissing van 'n beregter sal ook afdwingbaar wees in 'n bevoegde hof.⁴⁵⁶ Die mediators en beregters wat deur die ombud aangestel word om oor 'n dispuut te besleg, moet voorts ook oor die gepaste ervaring en kwalifikasies beskik.⁴⁵⁷ Laastens, met betrekking tot 'n deeltitelskema en belangrik vir doeleindes van hierdie studie, sal 'n deeleienaar by inwerkingtreding van die Wet⁴⁵⁸ geregtig wees om die ombud by wyse van 'n aansoek te nader indien heffings onredelik is of verkeerd bepaal is, ten einde 'n bevel te bekom dat die heffings dienooreenkomstig aangepas moet word.⁴⁵⁹

Kritiek kan egter teen die voordele van hierdie remedie gelewer word, aangesien die koste verbonde daaraan om so 'n ombud in bedryf te stel aansienlik hoog kan wees. Whittle⁴⁶⁰ is van mening dat die daarstelling van 'n ombud, wat befonds sal word

450 Artikel 48(1) van die *Community Schemes Ombud Service Act 9* van 2011; Pienaar *Sectional Titles* 231.

451 *Community Schemes Ombud Service Act 9* van 2011.

452 *Community Schemes Ombud Service Act 9* van 2011.

453 Die wyse waarop ondersoek ingestel kan word en die bevoegdheid van die beregter word uiteengesit in artikel 51 van die *Community Schemes Ombud Service Act 9* van 2011.

454 Artikels 53 en 54 saamgelees met a 57 van die *Community Schemes Ombud Service Act 9* van 2011.

455 Van der Merwe 2014 *Stell LR* 405.

456 Artikel 56 van die *Community Schemes Ombud Service Act 9* van 2011 ; Van der Merwe 2014 *Stell LR* 405.

457 Artikel 21(2)(b) en (c) van die *Community Schemes Ombud Service Act 9* van 2011 ; Van der Merwe 2014 *Stell LR* 406.

458 *Community Schemes Ombud Service Act 9* van 2011.

459 Artikel 39(1)(c) van die *Community Schemes Ombud Service Act 9* van 2011. Sien die bespreking in 5, 5.2 en 5.6.1.

460 Whittle *De Rebus* 11.

deurdat heffings opgelê en deur regspersone betaal moet word, 'n geweldige finansiële las op *inter alia* deeltitelskemas tot gevolg sal hê, veral in die lig daarvan dat meeste regspersone reeds oor onvoldoende fondse beskik om alle uitgawes te betaal.⁴⁶¹ Gevolglik sal regspersone hierdie heffings verbandhoudend tot die ombud betaal deur die heffings wat deur deeleienaars betaalbaar is, te verhoog.⁴⁶²

5.7 Gevolgtrekking

Hierdie hoofstuk het gefokus op die remedies wat tot die beskikking van 'n regspersoon van 'n deeltitelskema is indien 'n deeleienaar sy verpligting om heffings te betaal nie nakom nie, aangesien heffings die hoofsaaklike bron van inkomste vir die regspersoon van 'n skema is.⁴⁶³ Uit die bespreking het dit geblyk dat litigasie, wat beslaglegging en die verkoop van bates insluit, een van die stappe is wat deur 'n regspersoon geneem kan word.⁴⁶⁴ 'n Verdere wyse waarop heffings afgedwing kan word, is 'n verbod op oordrag totdat agterstallige heffings en gelde aan die regspersoon betaal is.⁴⁶⁵ 'n Deeleienaar se stemreg kan verder ook beperk word of die regspersoon kan 'n aansoek om likwidasië of sekwestrasie van die deeleienaar bring.⁴⁶⁶ Die beperking van 'n deeleienaar se stemreg is egter, soos hierbo aangedui, nie noodwendig 'n doeltreffende remedie nie.⁴⁶⁷

Alternatiewe wyses waarop dispute, wat ook betrekking kan hê op heffings, opgelos kan word, sluit onder meer arbitrasie in en by inwerkingtreding van die *Community Schemes Ombud Service Act*,⁴⁶⁸ ook die verwysing van 'n dispuut na die ombud.⁴⁶⁹ Uit die bespreking van die voordele, nadele en geskiktheid van die voorafgaande remedies het dit geblyk dat partye wat dit oorweeg om hierdie stappe te doen, eers oorweging moet skenk aan die koste, tydsduur en wenslikheid daarvan.⁴⁷⁰

461 Pienaar *Sectional Titles* 229.

462 Whittle *De Rebus* 11.

463 Sien 5.1 hierbo.

464 Sien 5.2 en 5.2.1 hierbo.

465 Sien 5.3 hierbo.

466 Sien 5.4.1 en 5.4.2 hierbo.

467 Sien 5.4.1 hierbo.

468 9 van 2011.

469 Sien 5.5 en 5.6 hierbo.

470 Sien 5.5.2 en 5.6.2 hierbo.

Die volgende hoofstuk het ten doel om 'n samevatting te gee van hierdie studie. Na aanleiding van die bespreking sal verskeie aanbevelings uiteengesit word.

6 Gevolgtrekking en aanbevelings

Tydens hierdie studie is daar ondersoek ingestel na die regsraad en afdwingbaarheid van heffings. Inleidend is aangetoon dat die regspersoon 'n essensiële deel van 'n deeltitelskema is en dat so 'n skema nie daarsonder kan bestaan nie.⁴⁷¹ Die ontstaan van heffings is daarna bespreek, waar aangetoon is dat daar 'n verpligting op die regspersoon is om 'n administratiewe fonds vir die skema in te stel.⁴⁷² Dit het ook geblyk dat deeleienaars 'n verpligting het om bydraes tot die administratiewe fonds te maak en later by inwerkingtreding van die *Sectional Titles Schemes Management Act*,⁴⁷³ ook tot die reserwefonds van die skema.

In hoofstuk drie is daar aandag geskenk aan die wyse waarop heffings vasgestel word in 'n deeltitelskema, met spesifieke verwysing na gewone heffings, spesiale heffings en addisionele heffings.⁴⁷⁴ Gewone heffings word gehef in ooreenstemming met deeleienaars se deelnemingskwotas en het ten doel om die kostes verbonde aan die administrasie en bestuur van die skema te dek.⁴⁷⁵ Dit is aan te beveel dat 'n regspersoon ekstra sorg aan die dag lê by die voorbereiding van die beraming wat die kostes van die daaropvolgende finansiële jaar uiteensit en wat by die algemene jaarvergadering voorgelê word. Dit sal die gevolg hê dat die begroting meer realisties is en deeleienaars voortydig bewus is van wat hulle bydrae sal beloop. Spesiale heffings word gehef om onvoorsiene uitgawes waarvoor daar nie begroot is nie, te dek.⁴⁷⁶ Indien die regspersoon egter met noukeurigheid 'n beraming voorberei soos voormeld, sal die noodsaaklikheid vir die trustees om spesiale heffings te hef, afneem. Dit sal ook grotendeels dispute oor die noodsaaklikheid of billikheid van spesiale heffings voorkom. 'n Addisionele heffing is 'n verdere heffing wat voorsiening maak vir die betaling van kostes wat verband hou met

471 Sien 1 hierbo.

472 Sien 2.1 hierbo.

473 8 van 2011.

474 Sien 3.1 hierbo.

475 Sien 3. hierbo.

476 Sien 3.2 hierbo.

gemeenskaplike eiendom waaroor 'n saaklike reg van uitbreiding of 'n reg tot uitsluitlike gebruik geregistreer is.⁴⁷⁷

In die volgende hoofstuk is daar ondersoek ingestel na die regsraad van heffings aan die hand van die posisie waar 'n eis vir agterstallige heffings ingestel word teen 'n insolvente en 'n solvente deeleienaar.⁴⁷⁸ Waar 'n eis teen 'n solvente eienaar ingestel word en die eenheid op 'n eksekusieveiling verkoop word, sal die verbandhouer van die betrokke deeleienaar se eenheid 'n voorkeur hê vir die betaling van die verbandskuld.⁴⁷⁹ 'n Eksekusieveiling waar daar 'n verbandhouer ter sprake is, is derhalwe nie die voordeligste remedie vir 'n regspersoon nie aangesien die verbandhouer se eis eerste uit die opbrengs van die veiling betaal sal word.⁴⁸⁰

Daar is egter aangetoon dat waar 'n deeltiteleenheid deur die likwidateur van 'n deeleienaar se insolvente boedel verkoop word, die regspersoon 'n voorkeur vir betaling van sy eis sal hê, maar bloot aangesien sodanige eis uit die koste van tegeldemaking van die insolvente boedel betaal moet word.⁴⁸¹ Dit is gevolglik meer voordelig vir 'n regspersoon om 'n eis teen 'n insolvente boedel van 'n deeleienaar in te stel, aangesien die regspersoon se eis betaal sal word voordat die eise van 'n verbandhouer of ander krediteure betaal sal word.

In hoofstuk vyf is daar ondersoek ingestel na die afdwingbaarheid van heffings. Daar is gefokus op die remedies tot die beskikking van 'n regspersoon van 'n deeltitelskema indien 'n deeleienaar nie sy verpligting om heffings te betaal, nakom nie.⁴⁸² Daar is eerstens aangedui dat litigasie, wat beslaglegging en die verkoop van bates insluit, een van die stappe is wat deur 'n regspersoon gedoen kan word.⁴⁸³ Die kostes verbonde aan uitgerekte litigasie is egter onwenslik en onnodig waar dispute handel oor eenvoudige geskilpunte en dit is meer voordelig vir 'n regspersoon en deeleienaars om ander wyses te oorweeg waarop dispute opgelos kan word.

477 Sien 3.4 hierbo.

478 Sien 4.1, 4.2 en 4.3 hierbo.

479 Sien 4.3 hierbo.

480 Sien 4.3 hierbo.

481 Sien 4.2 en 4.5 hierbo.

482 Sien 5.1 hierbo.

483 Sien 5.2 en 5.2.1 hierbo.

'n Verdere bespreking het aangedui dat 'n ander wyse waarop heffings afgedwing kan word, die weiering deur die regspersoon is om 'n heffingsertifikaat uit te reik totdat alle agterstallige heffings en gelde aan die regspersoon betaal is.⁴⁸⁴ Hierdie stap het tot gevolg dat 'n deeltiteleenheid nie getranspoteer kan word voordat 'n deeleienaar agterstallige heffings betaal het nie. Die regspersoon is dus by die vervreemding van 'n deeltiteleenheid in 'n voordelige posisie om agterstallige gelde vanaf deeleienaars te vorder.⁴⁸⁵ Dit geld ook vir agterstallige spesiale heffings wat reeds voor vervreemding ingestel was, wat op hierdie wyse gevorder kan word.⁴⁸⁶

Dit het ook uit die bespreking geblyk dat 'n deeleienaar se stemreg beperk kan word indien hy of sy agterstallig is met heffings, maar die beperking van 'n deeleienaar se stemreg is, soos vroeër aangedui, nie noodwendig 'n doeltreffende remedie nie.⁴⁸⁷ Dit is eerder aan te beveel dat 'n regspersoon aansoek doen vir die likwidasië of sekwestrasie van 'n deeleienaar se boedel indien daar 'n groot bedrag aan die regspersoon verskuldig is, aangesien die regspersoon se eis uit die koste van tegeldemaking van die boedel betaal sal word.⁴⁸⁸ Die regspersoon sal egter eers moet oorweeg of die sekwestrasie of likwidasië van die deeleienaar tot voordeel van ander krediteure sal wees, sowel as die risiko van die regspersoon om aanspreeklik gehou te word vir die kostes verbonde aan die sekwestrasie of likwidasië.

Laastens het dit uit die ondersoek na arbitrasie as remedie geblyk dat arbitrasie 'n redelik eenvoudige proses is om onderlinge dispute, ook betreffende heffings, tussen die regspersoon en deeleienaars op te los.⁴⁸⁹ Myns insiens is daar meer voordele as nadele verbonde aan arbitrasie, aangesien dit partye toegang bied tot 'n proses waarby dispute spoedig en teen 'n redelik lae koste besleg kan word.⁴⁹⁰ Die koste verbonde aan arbitrasie by ingewikkelde dispute moet wel in gedagte gehou word alvorens 'n dispuut na arbitrasie verwys word, aangesien die partye self die arbiter

484 Sien 5.3 hierbo.

485 Sien 5.3 hierbo.

486 Sien 5.3 hierbo.

487 Sien 5.4.1 hierbo.

488 Sien 4.2, 5.4.1 en 5.4.2 hierbo.

489 Sien 5.5 hierbo.

490 Sien 5.5.2 hierbo.

moet vergoed vir sy dienste.⁴⁹¹ Dit word derhalwe aan die hand gedoen dat arbitrasie 'n geskikte en wenslike remedie is in gevalle waar dispute van 'n eenvoudige aard opgelos moet word.

Wat die daarstelling van 'n ombud ingevolge en na die inwerkingtreding van die *Community Schemes Ombud Service Act*⁴⁹² betref, is daar deur hierdie studie aangetoon dat hierdie remedie van dispuutoplossing goedkoper en vinniger as litigasie en arbitrasie sal wees vir die disputante, hoewel die koste van die bedryf van so 'n ombudstelsel 'n enorme las op die belastingbetaler gaan plaas.⁴⁹³ Die beslissing wat ten aansien van die dispuut gemaak word, sal ook afdwingbaar wees in 'n bevoegde hof.⁴⁹⁴ Belangriker nog is die feit dat 'n deeleienaar dan geregtig sal wees om die ombud te nader indien heffings onredelik is of verkeerd deur die trustees bepaal is, ten einde 'n bevel te bekom dat die heffings dienooreenkomstig aangepas moet word.⁴⁹⁵ Die voorafgaande remedie is naas arbitrasie gevolglik die voordeligste remedie vir 'n regs persoon van 'n deeltitelskema en vir deeleienaars.

Die daadwerklike oplê en vordering van heffings deur 'n regs persoon is die hoeksteen van 'n deeltitelskema wat doeltreffend en tot voordeel van alle deeleienaars bestuur word. 'n Regs persoon wat toegewyd is aan die doeltreffende bestuur van 'n deeltitelskema, verseker harmonie en 'n gesonde gees in die skema en tussen deeleienaars onderling. Die oplê van heffings stel 'n regs persoon ook in staat om toe te sien dat die kostes verbonde aan die instandhouding en administrasie van 'n deeltitelskema, regverdig en billik tussen deeleienaars versprei word.

491 Sien 5.5.2 hierbo.

492 9 van 2011 hierbo.

493 Sien 5.6.2 hierbo.

494 Sien 5.6.2 hierbo.

495 Sien 5, 5.2 en 5.6.2 hierbo.

BIBLIOGRAFIE

Literatuur

Boeke

Badenhorst, Pienaar and Mostert *Law of Property*

Badenhorst P, Pienaar J and Mostert H *Silberberg and Schoeman's The Law of Property* 5e uitg (LexisNexis Durban 2006)

Jones *The Law and Practice of Conveyancing in South Africa*

Jones RJM *The Law and Practice of Conveyancing in South Africa* 2e uitg (Juta Kaapstad 1976)

Le Roux en Botha *Management of sectional title schemes and home owners' associations: Important legal principles provided by the courts*

Le Roux G en Botha M *Management of sectional title schemes and home owners' associations: Important legal principles provided by the courts* (Centre for Legal Compliance Pretoria 2013)

Paddock *The Sectional Title Handbook*

Paddock G *The Sectional Title Handbook* 2e uitg (Juta Kaapstad 1990)

Pienaar *Sectional Titles*

Pienaar GJ *Sectional Titles and other Fragmented Property Schemes* (Juta Kaapstad 2010)

Shrand *Shrand on the Sectional Titles Act*

Shrand D *Shrand on the Sectional Titles Act* (Legal & Finance Publishing Company Cape Town 1972)

Van der Merwe *Sectional Titles, Share Blocks and Time-sharing*

Van der Merwe CG *Sectional Titles, Share Blocks and Time-sharing* Vol 1 19e uitg (LexisNexis Durban 2014)

Tydskrifartikels

Butler 1998 *Stell LR*

Butler DW "The arbitration of disputes in sectional schemes under management rule 71" 1998 *Stell LR* 256-279

Constas *De Rebus*

Constas M "Who is in charge? Power struggle between the developer and body corporate" *De Rebus* (November 2014) 16-17

Darrol *De Rebus*

Darrol R "Payment provisions for disputed sectional title debts when wishing to sell" *De Rebus* (Januarie/Februarie 2007) 57-58

Delport 2005 *Obiter*

Delport H "Sectional title unit owners' liability for payment of the body corporate's debts" 2005 *Obiter* 404-411

Durham *Paddocks Press* (Maart 2015)

Durham CM "All Things 'Special' in Sectional Title" *Paddocks Press* (25 Maart 2015) 4

Gladwin en Da Motta *Without Prejudice*

Gladwin C en Da Motta G "Splitting the costs" *Without Prejudice* (Junie 2014) 62-63

Heystek en Pienaar 1994 *TSAR*

Heystek E en Pienaar GJ "Uitbreiding van 'n deeltitelskema – nog steeds te voorskriftelik?" 1994 *TSAR* 340-348

Kelly *Paddocks Press* (April 2011)

Kelly A "Maintenance in sectional title schemes" *Paddocks Press* (20 April 2011)

1

Kelly *Paddocks Press* (Mei 2015)

Kelly A "Special Levy Provision Time Line" *Paddocks Press* (27 Mei 2015) 2

Kelly *Paddocks Press* (September 2012)

Kelly A "PMR 31 and special levies" *Paddocks Press* (26 September 2012) 1

Louw 2002 *THRHR*

Louw 2002 "Voordeel vir skuldeisers in die geval van gedwonge sekwestrasies as gevolg van agterstallige heffings ingevolge die Wet op Deeltitels" *THRHR* 597-600

Maree *De Rebus*

Maree T "Arbitration in sectional title disputes" *De Rebus* (Julie 1998) 31-32

Maree *MCS Courier*

Maree T "Trustees need to be wide awake at the time of unit sales" *MCS Courier* (Oktober 2010) 7-9

Maree *Property Law Digest*

Maree T "Sectional Title Schemes – the unremitting financial punch" *Property Law Digest* (Maart 2013) 2

Mostert *Stell LR*

Mostert H "The regulation of exclusive use areas in terms of the Sectional Titles Act 95 of 1986: an evaluation of the existing position and suggested alternatives" 1997 *Stell LR* 324-347

Nel *De Rebus*

Nel J "Afdwing van deeltitleskema-reëls" *De Rebus* (Oktober 2003) 29-31

Padayachee *Paddocks Press* (Mei 2012)

Padayachee S "Sectional Titles Schemes Management Act 8 of 2011" *Paddocks Press* 3 (Mei 2012) 3

Paddock *Paddocks Press* (Julie 2014)

Paddock G "Reduction in the Prescribed Rate of Interest" *Paddocks Press* (27 Julie 2014) 1

Paddock *Paddocks Press* (Maart 2013)

Paddock G "Q&A with the Prof" *Paddocks Press* (27 Maart 2013) 5

Paddock *Paddocks Press* (Junie 2009)

Paddock J "Levies – What you need to know" *Paddocks Press* (30 Junie 2009) 1

Ridden *Paddocks Press* (Mei 2014)

Ridden C "Number, Numbers, Numbers" *Paddocks Press* (27 Mei 2014) 2

Ryan en Pienaar 2007 *TSAR*

Ryan WD en Pienaar GJ "Geskilbeslegting by die toepassing van bestuursreëls van deeltitelskemas" 2007 *TSAR* 437-451

Reinecke *De Rebus*

Reinecke A "The recovery of body corporates' legal costs" *De Rebus* (Desember 2014) 16-17

Singh *Without Prejudice*

Singh N "Sectional title trustees and the legislation" *Without Prejudice* (Julie 2008) 6-7

Smal *De Rebus*

Smal D "Eiendomsheffings" *De Rebus* (November 2002) 18-19

Sonnekus 2015 *TSAR*

Sonnekus JC "Gebrek aan wetenskap vervlak regspraak to kasuïstiek" 2015
TSAR 405-431

Stuart en Jooste *De Rebus*

Stuart E en Jooste G "Spesiale heffings by deeltitelkomplekse" *De Rebus*
(Oktober 2000) 30-32

Van der Merwe 1996 *THRHR*

CG Van der Merwe "Does the restraint on transfer provision in the Sectional
Titles Act accord sufficient preference to the body corporate for outstanding
levies?" 1996 *THRHR* 367-387

Van der Merwe 1999 *SALJ*

Van der Merwe CG "Sectional title courts as an alternative to arbitration for the
settlement of disputes in a sectional title scheme" 1999 *SALJ* 624-641

Van der Merwe 2013 *TSAR*

Van der Merwe CG "The most recent amendments to the sectional titles
regulations" 2013 *TSAR* 707-712

Van der Merwe 2014 *Stell LR*

CG Van der Merwe "Settlement of disputes in community schemes" 2014 *Stell LR*
386-407

Whittle *De Rebus*

Whittle B "LSSA says Sectional Title Schemes Management Bill should be based on new Act; Community Scheme Ombud Service Bill creates unnecessary, costly infrastructure" *De Rebus* (Maart 2010) 11

Wood-Bodley 1997 *TSAR*

Wood-Bodley MC "Exclusive use areas in sectional title schemes and problems relating to them" 1997 *TSAR* 463-471

Verhandelings en Proefskrifte

Booyesen *A Critical Analysis of the Financial and Social Obligations Imposed on Sectional Owners*

Booyesen J *A Critical Analysis of the Financial and Social Obligations Imposed on Sectional Owners in Sectional Title Schemes, as well as their Enforcement* (LLD-verhandeling Stellenbosch Universiteit 2014)

Regspraak

Algar v The Body Corporate of Thristledown 2010 JDR 1070 (KZP)

Barnard NO v Regspersoon van Aminie 2001 3 SA 973 (HHA)

BOE Bank Ltd v Body Corporate of the Towers Scheme 2005 JOL 13224 (D)

Body Corporate Lynwood Gardens v Mureli Yegi and Another 2012 JDR 2116 (WKK)

Body Corporate of Fish Eagle v Group Twelve Investments 2003 5 SA 414 (W)

Body Corporate of The Peaks Sectional Title Scheme v Prinsloo and others 2012 JDR 2253 (WKK)

Body Corporate of the Solidatus Scheme v De Waal and others 1997 3 All SA 91 (T)

Bowie v The Body Corporate of Cape Royale 2011 ZAWCHC 73

Cape Explosive Works Ltd & another v Denel (Pty) Ltd & others 2001 3 SA 569 (HHA)

Cowin NO v Kyalami Estate Homeowners Association 2014 ZASCA 221

De La Harpe v Body Corporate of Bella Toscana 2014 JDR 2306 (KZD)

Dlamini v Body Corporate of Frenoleen 2010 JDR 0224 (KZP)

Erlax Properties (Pty) Ltd v Registrar of Deeds & others 1992 1 SA 879 (A)

Essa NO and Another v Body Corporate of Kingsway House and Another 2009 JOL 23146 (D)

Ex parte: Body Corporate of Caroline Court 2001 4 SA 1230 (HHA)

First Rand Bank Ltd v Body Corporate of Geovy Villa 2004 3 SA 362 (HHA)

Froman v Herbmores Timber and Hardware (Pty) Ltd 1984 3 SA 609 (W)

Greenacres Unit 17CC and Another v Body Corporate of Greenacres and Another 2006 4 All SA 28 (W)

Jones v Trust Bank of Africa Ltd 1993 4 SA 415 (K)

LTA Construction Bpk v Administrateur, Transvaal 1992 1 SA 473 (A)

Nel NO v Body Corporate of the Seaways Building 1996 1 SA 131 (HHA)

Mitchell v Beheerliggaam RNS Mansions 2010 5 SA 75 (GNP)

Herald Investments Share Block v Meer and Others 2010 6 SA 599 (KZD)

Reddy v Body Corporate of Croftdene Mall 2002 5 SA 640 (D&CLD)

Standard Bank of South Africa v Oneanate Investments 1998 1 SA (HHA)

Willow Waters Homeowners Association (Pty) Ltd v Koka 2014 ZASCA 220

Wetgewing

Arbitrasiewet 42 van 1965

Community Schemes Ombud Service Act 9 van 2011

Insolvensiewet 24 van 1936

Nasionale Kredietwet 34 van 2005

Sectional Titles Schemes Management Act 8 van 2011

Wet op Deeltitels 66 van 1971

Wet op Deeltitels 95 van 1986

Wet op Landdroshowe 32 van 1944

Wet op Plaaslike Regering: Munisipale Stelsels 32 van 2000

Wet op die Voorgeskrewe Rentekoerse 55 van 1975

Wysigingswet op Deeltitels 11 van 2010

Internetbronne

Paddock 2014 <http://ghostdigest.co.za/articles/reserve-funds/54523>

Paddock J 2014 *Reserve Funds* <http://ghostdigest.co.za/articles/reserve-funds/54523> besoek 1 Augustus 2015