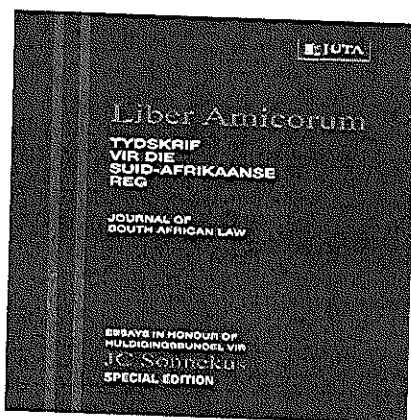


Go Back

Print this page



- Soft Cover
- 9781485126515
- 496 Pages
- 1st Edition
- 2017

Description

2017 - 1st Edition

Price

R 445.00

Liber Amicorum: Essays in Honour of JC Sonnekus

Tydskrif vir die Suid-Afrikaanse Reg/ Journal of South African Law

Authors

- Schlemmer, EC (Editor)

About this Publication:

Resente statutêre ontwikkelings ten opsigte van die bestuur van gefragmenteerde eiendom

2017 TSAR Lieber Amicorum 351

G Pienaar*

1 Inleiding

Die deurlopende polemieë in verband met die gebrekkige toegang tot grond en behuising in Suid-Afrika het dit weereens beklemtoon dat toegangseleenthede tot onroerende eiendom verbreed moet word. Die vestiging en uitbou van gefragmenteerde eiendom as regsbegrip, veral met betrekking tot onroerende goed, bied in hierdie verband 'n oplossing. In hierdie bydra beoog ek om inleidend kortliks individuele eiendomsreg met gefragmenteerde eiendom te vergelyk, die regsraad van die verskillende verskyningsvorme van gefragmenteerde eiendom te onderskei en om daarna belangrike resente statutêre ontwikkelings wat verband hou met die bestuur en beheer van gefragmenteerde eiendom te bespreek. Hierdie ontwikkelings is uiteenlopend, aangesien stedelike gefragmenteerde eiendom ingrypend verskil van gefragmenteerde eiendom in die kommunale gebiede van Suid-Afrika.

2 Individuele eiendomsreg

Individuele eiendomsreg van onroerende goed was vir meer as 300 jaar die prominente verskyningsvorm van formele en beskermde regte in grond in Suid-Afrika.¹ Nie alleen was dit beskou as die grondslag van ekonomiese welvaart nie, maar het dit ook politieke sekuriteit aan 'n beduidende deel van die Suid-Afrikaanse samelewing verskaf.² Dit vorm ook tans die grondslag van die Suid-Afrikaanse aktesregistrasiesisteme, wat in die algemeen berus op die vereiste dat registrasie van individuele regte op onroerende goed met verwysing na 'n goedgekeurde landmeterkaart, algemene plan of 'n geregistreeerde deelplan plaasvind.³ Die konstitusionele hof het in *Van der Merwe v Taylor NO* bevestig dat gemeenregtelike eiendomsreg die volledigste en omvattendste beheer oor veral onroerende goed aan 'n eienaar verskaf, alhoewel dit nie in die huidige konstitusionele bedeling in Suid-Afrika absoluut van aard is nie.

In die pre-konstitusionele era is die klem geplaas op individualistiese en absolute kenmerke van gemeenregtelike eiendomsreg.⁵ Met die "absoluutheid" van

2017 TSAR Lieber Amicorum 352

eiendomsreg is bedoel dat eiendomsreg in beginsel onbeperk is. Alhoewel dit in bepaalde omstandighede deur publieke en private maatreëls beperk mag word, is sodanige beperkings slegs tydelik en beperk dit nie die grondeienaar se bevoegdhede om na goeë dunnke met sy eiendom te handel permanent nie.⁶ Die "individualiteit" of "eksklusiwiteit" van eiendomsreg dui op die kenmerk dat daar net een tipe eiendomsreg is en dat eiendomsreg (met die uitsondering van mede-eiendomsreg) nie gefragmenteer kan word nie.⁷ Albei hierdie kenmerke word dikwels aan die Romeins-Hollandse reg toegeskryf.⁸

Daar is reeds deur verskeie skrywers oortuigend aangetoon dat die absoluutheid en individualiteit van eiendomsreg nie kenmerke van suiwer Romeinse en Romeins-Hollandse oorsprong is nie. Die gebruik van die term *duplex dominium* het die begronding van die latere middeleeuse onderskeid tussen *dominium directum* en *dominium utile*,¹⁰ albei verskyningsvorme van *dominium*, gevorm. In die Romeins-Hollandse reg is onderskei tussen *volle eigendom* en *gebreckelike eigendom*,¹² waarvan die meeste van laasgenoemde tans erken word as beperkte saaklike regte in moderne sivilregtelike sisteme.¹³ Alhoewel die grondslag van moderne eiendomsreg dus op Romeinse reg berus, was eiendomsreg nooit in die Romeinse reg as absoluut en individualisties bestempel nie.¹⁴ Die idee van eiendomsreg as 'n absolute en individualistiese reg is nie van 'n suiwer vertolking van Romeins-Hollandse bronne afkomstig nie, maar is eerder afgelei van die interpretasie van Romeinse bronne deur die Pandektiste.¹⁵

In die huidige konstitusionele bedeling word die absoluutheid en individualiteit van eiendomsreg óf verwerp óf as 'n historiese oorbeklemtoning aangemerkt, selfs in die geval van privaatregtelike verhoudings.¹⁶ Uit konstitusionele regspraak blyk dat eiendomsreg, binne sowel as buite die

konteks van behuising, nie noodwendig as 'n absolute of uitsluitlik individuele saaklike reg beskerm word nie. ¹⁷ Sommige juriste sien dit as 'n afwyking en aantasting van gemeenregtelike beginsels, maar soos hierbo aangetoon, was eiendomsreg nie gemeenregtelik noodwendig as die sterkste of mees absolute reg erken nie, byvoorbeeld in die geval van die *huur gaat voor koop* reël of saaklike sekerheid. ¹⁸ In onlangse konstitusionele regspraak ¹⁹ is beklemtoon dat eiendomsreg, ook in privaatregtelike konteks, nie in alle omstandighede voorrang bo ander regte in grond geniet nie.

2017 TSAR Lieber Amicorum 353

As gevolg van veranderde ekonomiese en sosiale oorwegings is die bestaan van gefragmenteerde eiendom die afgelope vyftig jaar toenemend in wetgewing en regspraak erken (sien afdeling 3 hieronder). Daar kan dus nouliks na gefragmenteerde eiendom verwys word as 'n uitsondering op "absolute en geïndividualiseerde" eiendomsreg. Dit is tans by sowel stedelike as landelike eiendom 'n erkende beheerswyse van onroerende eiendom naas individuele eiendomsreg. Twee aspekte van gefragmenteerde eiendom word verder in hierdie artikel bespreek, naamlik die regsraad van die gesamentlike regte wat uitgeoefen word en bestuursaspekte ten opsigte van die gefragmenteerde saak.

3 Gesamentlike beheer en gebruik van gefragmenteerde eiendom

Gefragmenteerde eiendom dui op die gesamentlike uitoefening deur verskeie reghebbendes van dieselfde of verskillende gebruiksregte op dieselfde onroerende eiendom, wat geadmistreer word deur 'n gebruikersgemeenskap ingevolge vasgestelde gebruiksreëls. Die erkenning van gefragmenteerde eiendom is tot en met die promulgering van die Wet op Deeltitels ²⁰ in 1975 in Suid-Afrika deur meeste juriste met agterdog bejeën, veral vanweë die uitgediende opvatting dat eiendomsreg gemeenregtelik absoluut en individualisties van aard is. ²¹ In buitelandse jurisdiksies het die idee van gefragmenteerde eiendom veel vroeër posgevat, waarskynlik vanweë ekonomiese en sosiologiese oorwegings wat vroeër as in Suid-Afrika ontstaan het. ²²

Eiendomsreg op dele van 'n gebou was tot in 1975 nie moontlik nie deurdad die *superficies solo cedit* beginsel bepaal het dat alle strukture wat permanent aan 'n grondstuk vasgeheg is, die grondeienaar in eiendomsreg toeval. ²³ Die enigste wyses waarop gebruiksregte op dele van geboue verkry kon word, was deur ongeregisteerde huurkontrakte en aandele in 'n maatskappy, wat in albei gevalle op vorderingsregte berus. Die konsep dat gebruiksregte met saaklike werking op dele van geboue verkry kon word, moes dus deur wetgewing ingestel word.

3.1 Deeltitels

In die geval van 'n deeltitelskema berus die regte van 'n deeleienaar op individuele eiendomsreg van 'n deeltiteleenheid, wat as onroerende saak in die akteskantoor in die naam van die deeleienaar geregistreer word. ²⁴ Die deeltiteleenheid is 'n saamgestelde onroerende saak bestaande uit twee komponente, naamlik 'n deel van die gebou, ²⁵ waarop individuele eiendomsreg in ooreenstemming met die deelplan verkry word ('n hibriede vorm van individuele en gefragmenteerde eiendomsreg weens die afwesigheid van die *superficies solo cedit* beginsel), waaraan onlosmaaklik gekoppel is 'n onverdeelde mede-eiendomsaandeel in die gemeenskaplike eiendom, synde alle komponente van die grond en geboue wat nie as dele aangemerkt kan word nie (gefragmenteerde eiendomsreg). Die "deel" word omskryf as die stoflike

2017 TSAR Lieber Amicorum 354

hoofsaak van die deeltiteleenheid en bestaan uit die kubieke entiteit wat gevorm word deur die skeidingsmure, dak en vloer (tot in die middel van sodanige mure, dak en vloer) soos dit op die deelplan aangedui word. ²⁶ Die onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom is die onstoflike bysaak tot die deeltiteleenheid, aangesien die regsobjek in hierdie geval 'n onverdeelde mede-eiendomsaandeel in die gemeenskaplike eiendom is. ²⁷ Alhoewel individuele eiendomsreg op 'n deeltiteleenheid en 'n deel verkry word, is dit 'n hibriede verskyningsvorm van gefragmenteerde eiendomsreg, aangesien die *superficies solo cedit* beginsel nie toegepas word nie en saaklike regte ten opsigte van 'n deel van gebou verkry word, wat voor inwerkingstelling van die Wet op Deeltitels nie moontlik was nie.

Dit het veral 'n invloed op die uitoefening van eiendomsbevoegdhede, aangesien 'n deeleienaar se eiendomsreg op 'n deeltiteleenheid, nie net ten opsigte van die gemeenskaplike eiendom nie maar ook ten opsigte van die individuele "deel", ingrypend beperk word deur die bepalings van die wet,

die geregistreerde reëls van die skema en die besluite van die beheersregspersoon, bestaande uit al die eienaars van deeltiteleenhede in die skema.²⁸ Die reëls en besluite van die beheersregspersoon word afgedwing deur die trustees van die skema.²⁹ Dit bring mee dat eiendomsreg op 'n deeltiteleenheid nie as individueel en absoluut getipeer kan word nie. Die blote feit van hoë-digtheid bewoning bring verder mee dat gemeenregtelike bureregmaatreëls intensiewer toegepas word as by individuele eiendomsreg op grondstukke. Dit is veral hierdie aspek van 'n deeltitel-skema wat besondere bestuursvaardighede verg en dikwels tot konflik in die deeltitelgemeenskap aanleiding gee (sien veral afdeling 4 hieronder).

3.2 Aandeelblokke

In die geval van 'n aandeelblokskema word die onroerende eiendom in die akteskantoor in die naam van 'n geregistreerde aandeelblokmaatskappy geregistreer of 'n langtermynhuurkontrak ten gunste van die aandeelblok word geregistreer.³⁰ Dit is egter ook 'n hibriede verskyningsvorm van gefragmenteerde eiendom, aangesien aandeelhouders in die maatskappy op grond van hulle aandeelhouding en 'n statutêre voorgeskrewe gebruiksooreenkoms 'n gebruiksreg op 'n omskrewe gedeelte van die gebou (woonstel, kantoor of winkel) bekom.³¹ Die gebruiksreg berus egter nie op 'n saaklike of beperkte saaklike reg nie, maar op 'n vorderingsreg teen die maatskappy uit hoofde van die aandeelhouding en gebruiksooreenkoms.³² Die gebruiksooreenkoms bepaal die omvang van die aandeelhouer se gebruiksregte ten opsigte van die spesifieke gedeelte van die gebou sowel as die gemeenskaplike eiendom van die aandeelblokskema. Gebruiksreëls word gewoonlik as 'n bylaag tot die gebruiksooreenkoms gevoeg.³³

Net soos by deeltitels, word die aandeelhouer se gebruiksreg van die aandeelhouer op talle wyses beperk ten einde die regte van ander gebruikers te beskerm. Die

2017 TSAR Lieber Amicorum 355

direkteure van die aandeelblokmaatskappy is verantwoordelik vir die afdwinging van die gebruiksooreenkoms en die reëls van die skema. Ook in hierdie geval verg dit besondere bestuursvaardigheid om die skema tot die voordeel van die aandeelhouders te bestuur en konflik te voorkom of op te los.

3.3 Eiendomstydskedeling, aftree-oorde en huiseienaarsverenigings

Eiendomstydskedeling en aftree-oorde word gewoonlik ingevolge 'n deeltitel-skema, 'n aandeelblokskema of 'n gebruiksooreenkoms bedryf.³⁴ Ongeag die wyse waarop dit bedryf word, is dit by uitstek 'n verskyningsvorm van gefragmenteerde gebruiksregte op 'n omskrewe grondstuk wat deur 'n bestuursorgaan ingevolge omskrewe of ooreengekome reëls bestuur word.

Huiseienaarsverenigings ontstaan gewoonlik met die oog op die bestuur van individuele eiendomme ten opsigte waarvan die eienaars kontraktueel tot bepaalde reëls ooreengekom het waarvolgens gemeenskaplike areas (wat gewoonlik in die naam van 'n maatskappy of 'n vereniging met regspersoonlikheid geregistreer is) bestuur word. Die reëls bevat ook dikwels voorkomsregulasies, gebruiksbepelings of sekuriteitsmaatreëls ten opsigte van die individuele eiendomme. Die maatskappy of vereniging het individuele eiendomsreg ten opsigte van die gemeenskaplike eiendom, maar oefen dit ten behoeve van die lede uit, wie se eiendomsbevoegdhede ten opsigte van hulle individuele eiendomme deur die reëls beperk word.³⁵ Dit is eweneens 'n hibriede vorm van gefragmenteerde eiendomsreg.

3.4 Kommunale eiendom

Kommunale grondstukke is geleë in die landelike gebiede van Suid-Afrika waar die staat³⁶ die eienaar van die grond is en die inwoners bepaalde gebruiksregte uitoefen, byvoorbeeld bewonings-, weidings- of verbouingsregte. Daar is verskillende menings oor die aard van die regte van die inwoners. Daar bestaan die opvatting dat die gebruiksregte van die inwoners slegs vergunnings is, aangesien dit nie aan substantiewe gemeenregtelike beginsels met betrekking tot geïndividualiseerde en registreerbare saaklike regte voldoen nie.³⁷ Verskeie juriste verwerp tereg hierdie wanopvatting.³⁸

Die algemene uitgangspunt, soos verwoord deur Okoth-Ogendo,³⁹ is dat grondgebruik in kommunale gebiede nie op die kollektiewe uitoefening van regte nie, maar eerder op erkende en aanvaarde beginsels van die Afrika sosiale orde berus. Dit beteken dat daar wederkerige regte en

verpligtinge tussen elke gemeenskap en sy individuele lede met betrekking tot die gebruik van 'n bepaalde grondstuk

2017 TSAR Lieber Amicorum 356

aanvaar word. Die sosiale orde verskil na gelang van die entiteit ter sprake, hetsy 'n gesin, familie, gemeenskap (in die eng sin) of 'n stam.

Gemeenskappe bepaal watter individue toegang het tot bepaalde kategorieë bates wat deur die gemeenskap geadministreer word. Dit word nie arbitrêr bepaal nie, maar berus op eeu-oue sosiale gebruike van die gemeenskap met betrekking tot familie-, erfopvolgings- en lidmaatskapsaangeleenthede. Toegang word verseker deur aktiewe deelname aan die produksieprosesse wat toegepas word in die spesifieke vlakke en op die tydstip van sosiale deelname. Toegangsregte is nie eenvormig nie, maar verskil na gelang van geboorte, huwelik, aanvaarding of assosiasie en kan oorvleuelend uitgeoefen word.

Grondgebruik is inklusief, en nie eksklusief nie. Die uitoefening van die gebruiksvergunninge en die grense waarbinne dit uitgeoefen word, is vloeibaar en word aangepas na gelang van die omstandighede.⁴⁰ Die beheer en kontrole van die bronne waartoe individuele lede van die gemeenskap toegang het, word uitgeoefen deur die gesagstruktuur van die gemeenskap. Die gesagstruktuur is nie monolities nie, maar vertikaal en horisontaal gesegmenteer sodat verskillende funksies op verskillende vlakke uitgeoefen word. Die top van die piramide verteenwoordig die familiegesag ten opsigte van bewoning en bewerking van grond; die middelvlak oefen gesag uit ten opsigte van uitgebreide families of gemeenskappe se weidings- en jagregte, sowel as die verdeling van hulpbronne ten opsigte van 'n bepaalde tyd en ruimte; die stamowerheid vorm die basisgesag met betrekking tot territoriale uitbreiding, verdediging en dispuutoplossing ten opsigte van die stam se grond. Sekere beheersfunksies kan individueel uitgeoefen word, maar gewoonlik word dit kollektief binne 'n bepaalde bestuursvlak uitgeoefen.

Die bogenoemde uiteensetting van kommunale grondregte en -beheer is idealisities. In Suid-Afrika is daar talle wanfunksionerende gemeenskappe, hoofsaaklik as gevolg van verskuiwing van en toevoegings tot gemeenskappe gedurende die apartheidsera, wat bestaande gemeenskapstrukture ontwig het. 'n Groter-wordende probleem in Afrika is verstedeliking en arbeidsomstandighede, wat die grootste gedeelte van die beskikbare werksmag noodsaak om in stedelike gebiede te werk.⁴¹ Gevolglik bestaan baie families en gemeenskappe uit bejaardes (meestal vrouens) en kinders. Dit is 'n verskynsel wat ook in buurlande soos Lesotho en Swaziland, en ook ander dele van Afrika voorkom. Globalisering het tot gevolg dat die huidige gekommersialiseerde en verstedelike wêreldbevolking baie moeilik terugkeer na die "goeie ou dae". Tog is daar in Suid-Afrika ongeveer 18 miljoen mense wat geheel of gedeeltelik 'n kommunale lewenswyse beoefen en daar sal voorsiening gemaak moet word om hierdie groot deel van die bevolking se regte te erken en te beveilig (sien afdeling 4 hieronder).

4 Dispuutoplossing by gefragmenteerde eiendom

Die gesamentlike uitoefening van gebruiksregte by gefragmenteerde skemas noodsaak besondere bestuursmaatreëls. By deeltitels en aandeelblokke word dit deur 'n bestuursorgaan hanteer. In die geval van deeltitels is al die eienaars van geregistreerde deeltiteleenhede lede van 'n statutêre regspersoon,⁴² wat byeenkom

2017 TSAR Lieber Amicorum 357

in algemene en spesiale jaarvergaderings om deur middel van eenparige, spesiale en gewone besluite die bestuursfunksie van die deeltitelskema te hanteer.⁴³ Die dag-tot-dag bestuur en administrasie van die skema word deur trustees hanteer.⁴⁴ By aandeelblokskemas, aftree-oorde en huiseienaarsverenigings wat as maatskappye geïnkorporeer is, word die bestuursbesluite deur die aandeelhouers en/of die direkteure geneem, terwyl die dag-tot-dag bestuur deur die direksie of trustees hanteer word.⁴⁵ In die geval van aftree-oorde of huiseienaarsverenigings wat nie op bognoemde wyses hanteer word nie, word die bestuursfunksies deur die eenaar (hetsy natuurlike of regspersoon) uitgeoefen ingevolge die reglement van die regspersoon of die kontrak tussen die gebruikers en die eenaar.⁴⁶

Die doel van hierdie gedeelte is nie om volledig op die bestuursfunksies van die verskillende gefragmenteerde skemas in te gaan nie, aangesien dit wydlopend van aard is en daar reeds omvattend daaroor geskryf is.⁴⁷ 'n Groot probleem by gefragmenteerde eiendom is dispute wat

ontstaan by die toepassing of wysiging van die reëls, die nakoming van reëls en die betaling van heffingsverpligtinge. Daar word verder gekonsentreer op dispuutoplossingsmaatreëls by deeltitels, aandeelblokke en kommunale eiendom.

4.1 Gefragmenteerde stedelike eiendom

Ingrypende statutêre wysigings in verband met bestuursaangeleenthede by deeltitelskemas word in die vooruitsig gestel. Daar word in die vooruitsig gestel dat die Wet op Deeltitels 95 van 1986 verdeel word na artikel 36, en dat die eerste gedeelte van die wet, wat met die omskrywing van deeltitelkonsepte, die totstandkoming van die skema en registrasie aangeleenthede in die akteskantoor handel, in gewysigde vorm as Wet 95 van 1986 behou word. Dit word geadministreer deur die Departement van Landelike Ontwikkeling en Grondhervorming. 'n Nuwe wet, die *Sectional Title Schemes Management Act 8* van 2011, is reeds gepromulgeer, maar die datum van inwerkingstelling is tot 'n latere datum uitgestel. Alle bestuursaangeleenthede word in hierdie wet vervat en sal geadministreer word deur die Departement van Menslike Vestiging. Dit stem grotendeels ooreen met die tweede helfte van die bestaande Wet op Deeltitels 95 van 1986, wat met die inwerkingstelling van die *Management Act* geskrap word. Dispuutoplossing in die geval van deeltitelskemas is een van die wysigings wat in die vooruitsig gestel word.

4.1.1 Bestaande dispuutoplossingsmetodes

Die beheersregpersoon van 'n deeltitelskema word statutêr gemagtig om die reëls toe pas en ook geskille voortvloeiend uit die reëls te besleg en "...[a]lle dinge te doen wat redelikerwys nodig is vir ... die beheer, bestuur en administrasie van die gemeenskaplike eiendom".⁴⁸ Reël 71 van die standaard Bestuursreëls⁴⁹ maak voorsiening vir die oplossing van dispute.

2017 TSAR Lieber Amicorum 358

Alhoewel reël 71(1) arbitrasie by dispuutoplossing voortvloeiend uit die toepassing van die wet of die bestuurs- of gedragsreëls voorskryf, bepaal die voorbehoudsbepaling tot die reël dat 'n interdik of enige ander vorm van dringende of gepaste regshulp by 'n hof met jurisdiksie verkry kan word. Beheersregpersone maak dikwels van landdroshowe gebruik om agterstallige heffings te vorder in gevalle waar daar geen dispuut oor die agterstallige heffings is nie, aangesien 'n landdroshof jurisdiksie het in geskille waar 'n bevel tot spesifieke nakoming nie ter sprake is nie en skuldinvorderingsprosedure op 'n vonnis deur 'n gepaste hof berus. Indien daar egter 'n dispuut oor die agterstalligheid of omvang van heffings ontstaan, kan die betrokke deeleienaar op arbitrasie aandring.⁵⁰ Die verkryging van 'n gebiedende of verbiedende interdik is ook moontlik, maar meeste skrywers maan dat dit 'n negatiewe invloed op die sosiale samehorigheid van die deeltitelgemeenskap tot gevolg het. Dit is gewoonlik baie duur, hetsy vir 'n individuele deeleienaar of vir die regpersoon, aangesien slegs die hoë hof jurisdiksie het om 'n bevel vir spesifieke nakoming te maak.⁵¹

Arbitrasie ingevolge reël 71(2) hou in dat die partye ooreenkom dat die geskil deur 'n neutrale derde party as arbiter besleg word.⁵² Die besluit van die arbiter is finaal en bindend op die partye en nie vatbaar vir appèl nie. Die arbitrasieprosedure word voorgeskryf deur die Arbitrasiewet en die bestuursreëls, hoewel aspekte soos die keuse van 'n arbiter, geskilpunte, die moontlikheid van regsverteenvoording en tyd en plek van verrigtinge deur ooreenkoms tussen die partye vasgestel kan word, onderhewig aan reël 71(3) tot (8). Reël 71(2) bepaal dat enige van die partye tot 'n deeltitelgeskil arbitrasie kan vereis. Deur 'n swak bewoording van reël 71(1) kan die arbitrasievoorskrif egter omseil word indien litigasie verkies word.⁵³ Hierdie reël kan ingevolge die voorgeskrewe wysigingsprosedure deur die ontwikkelaar of beheersregpersoon gewysig word ten einde arbitrasie verpligtend te maak.⁵⁴ Alhoewel die prosedure vir arbitrasie in reël 71(3) tot (8) uiteengesit word, kan hierdie sub-reëls ook in geheel of gedeeltelik gewysig word in soverre dit in ooreenstemming met die Wet op Deeltitels en die Arbitrasiewet is.

Deurdat arbitrasie oor die toepassing van 'n bestuurs- of gedragsreël gewoonlik slegs tussen die beheersregpersoon en 'n enkele deeleienaar,⁵⁵ of tussen deeleienaars onderling, plaasvind, onstaan die probleem in verband met die versteuring van die samehorigheid van die deeleienaars gewoonlik nie. Dit is 'n vinnige, informele en koste-effektiewe metode vir die oplossing van geskille. Die maatreëls voorgeskryf deur die Arbitrasiewet verskaf vasgestelde beskermingsmaatreëls teen prosedurele onreëlmatighede. Die geskille met betrekking tot die toepassing van die reëls

2017 TSAR Lieber Amicorum 359

tussen die beheersregspersoon en deeleienaars, of tussen deeleienaars onderling, is gewoonlik van so 'n aard dat dit gespesialiseerde kennis verg om dit te skik of op te los. In die verband is dit voordelig dat 'n kundige op die gebied van deeltitels as arbiter aangewys word. Dit vergemaklik die keuse van so 'n kundige indien die reëls voorsiening maak dat die aanwysing van die arbiter deur 'n onafhanklike persoon, soos byvoorbeeld die voorsitter van 'n balieraad of prokureursorde, oorgelaat word.

Gauld ⁵⁶ meen dat arbitrasie, indien reg toegepas, 'n gepaste en voordelige wyse van geskilbeslegting is. Daarteenoor wys Maree ⁵⁷ daarop dat arbitrasie steeds hoë koste meebring weens die feit dat die verrigtinge privaat plaasvind en die arbiter nie deur die staat gefinansier word soos in die geval van regters nie. Verder bring die vergoeding van ervare regsverteenvoerders in die meeste gevalle hoë koste mee. Tog is arbitrasieverrigtinge heelwat goedkoper as litigasie, aangesien dit veel eenvoudiger en vinniger afgehandel word, wat die koste daarvan laer hou as by litigasie. 'n Verdere nadeel is dat die verrigtinge nie gerapporteer word nie en nie as presedente op daaropvolgende geskille bindend is nie.

4.1.2 Die voorgestelde ombudsprosedure

Die *Community Schemes Ombud Service Act* 9 van 2011 ⁵⁸ is gepromulgeer, maar moet nog in werking gestel word. Die Departement van Menslike Vestiging is ingevolge hierdie wet reeds 'n geruime tyd besig met vestiging van kantore en opleiding van personeel om die ombudsdienst te vestig en die wet sal na verwagting binnekort in werking gestel word. Die wet strek baie wyer as die oplossing van deeltitelgeskille, en sluit ingevolge die woordomskriving ⁵⁹ enige skema of reëling in ingevolge waarvan die gedeelde gebruik van of verantwoordelikheid vir dele van grond en geboue geadministreer en bestuur word. Daar word uitdruklik verwys na gefragmenteerde skemas soos deeltitel-, aandeelblok- en aftreeskemas, sowel as eiendom beheer deur huiseienaarverenigings. Die Ombudswet sluit die volgende funksies in: ⁶⁰ i) fasilitering en oplossing van dispute van 'n wye omvang; ii) die opleiding van ombudspersoneel en ander werknemers (wat tans plaasvind); iii) die monitering en kwaliteitskontrole van alle deeltiteldokumentasie (en later ook ander gefragmenteerde skemas) ingevolge waarvan die betrokke skemas bestuur en beheer word; iv) die bewaring van alle bestuurs- en beheersdokumentasie van deeltitel-skemas om onder meer openbare insae daarin te bewerkstellig; v) die opstel en verspreiding van opvoedkundige materiaal, inligting en dokumentasie oor die betrokke skemas; en vi) die monitering van die bestuur van aanvanklik deeltitel-skemas, maar later ook ander gefragmenteerde skemas.

Talle regspraktisyns meen dat hierdie funksies te wyd is om deur 'n swak-funksionerende staatsdepartement soos Menslike Vestiging hanteer te word. Die voorsiening van 'n ombudsdienst vir gefragmenteerde eiendom en die opleiding

2017 TSAR Lieber Amicorum 360

van personeel om geskille en dispuutoplossing te hanteer, word verwelkom. Die kwaliteitskontrole van alle bestuursdokumente en die monitering van die bestuursfunksies van aanvanklik deeltitel-skemas, maar later ook ander gefragmenteerde skemas, is egter 'n reuse en duur oefening wat waarskynlik nie gaan slaag nie. Die vraag ontstaan of die ombudsdienst haar werklik moet bemoei met al die bestuursdokumente en kwaliteit van bestuur van goed funksionerende of klein skemas? Dit sou veel realistieser gewees het om 'n ombudsdienst aan te wend in gevalle waar die bestuur van die betrokke skema wanfunksioneel is, of om dispute tussen beheersregspersone en deeleienaars, of deeleienaars onderling, op aanvraag te hanteer en dan die nodige bestuursdokumentasie en besluite deur die algemene vergadering en trustees waarop die geskil berus, aan te vra. Om 'n kantoor van rekord van alle bestuursdokumentasie van alle skemas op die been te probeer bring, en voorts kwaliteitskontrole ten opsigte van alle bestuursdokumente toe te pas, gaan 'n onmoontlike oefening wees. Ingevolge die *Sectional Titles Schemes Management Act* moet alle wysigings, byvoegings, vervangings en herroeping van reëls en bestuursdokumente eers goedgekeur word deur die ombudspersoneel alvorens dit afdwingbaar is. Dit gaan waarskynlik lang verdragings in die implementering van gewysigde reëls en bestuursdokumente meebring en kan in 'n administratiewe nagmerrie ontaard.

Die struktuur en funksies van die ombudsdienst word omvattend in hoofstuk 2 (artikels 2 tot 27) van die Ombudswet vervat. Die ombudsdienst funksioneer as 'n nasionale publieke entiteit met uitvoerende bestuur gesetel in die Minister van Menslike Vestiging. Streekskantore word ingestel en alle werknemers word lede van die Regeringswerknemers Pensioenfonds. Die diens word gefinansier uit die nasionale begroting, aangevul deur heffings van al die gefragmenteerde skemas wat statutêr binne die werking van die wet val, foie vir dienste gelewer, lenings, donasies en subsidies deur

ander staatsorgane. ⁶² Dit is logies dat die koste van dispuutoplossing gedeeltelik van die partye tot die dispuut gehef moet word. Om die bedryfskoste van so 'n lomp staatsentiteit van deeltitelskemas te verhaal, is egter onbillik en vir meeste skemas onbekostigbaar. Die Prokureursorde van Suid-Afrika het hulle reeds baie sterk teen die instelling en bedryf van so 'n duur en omslagtige staatsentiteit uitgespreek. ⁶³ Met die uitsondering van dispuutoplossing, wat noodsaaklik is en teen 'n relatief lae koste bedryf kan word, is die ander funksies van die ombudsdienst vir meeste gefragmenteerde skemas onnodig en 'n bykomende finansiële las.

Die prosedure met betrekking tot dispuutoplossing word volledig in hoofstukke 3 tot 5 van die Ombudswet uiteengesit. Dit lyk of 'n aansoek by die ombudsdienst nie die moontlikheid van arbitrasie ingevolge reël 71 opskort of vervang nie. 'n Hele reeks standaardbevele deur die ombud word statutêr voorgeskryf. ⁶⁴ Indien die dispuut deur albei partye met stawende bewysstukke beredeneer is, vergemaklik dit die voorsittende beampte se kompetensie om 'n aansoek te verwerp, ⁶⁵ die dispuut te fasiliteer ten einde 'n skikking te bereik ⁶⁶ of om die dispuut na 'n kundige beregter

2017 TSAR Lieber Amicorum 361

te verwys om 'n gepaste bevel te maak. ⁶⁷ 'n Relatief eenvoudige prosedure word ingestel. Die enigste vereistes is dat die beregter billike regsprosedure moet volg en die dispuut so spoedig en informeel as moontlik te bereg. ⁶⁸ Die bevel van die beregter is afdwingbaar in sowel 'n landdroshof as 'n hoë hof met jurisdiksie in die aangeleentheid. ⁶⁹

4.2 Gefragmenteerde landelike eiendom

Dispuutoplossing vind idealiter by landelike (kommunale) eiendom plaas in ooreenstemming met die sosiale struktuur waarop inheemse grondgebruik berus. Dispute word op verskillende vlakke opgelos deur die beheerstruktuur wat in familie-, gemeenskaps- en stamverband funksioneer. Die gesagstruktuur is nie monolities nie, maar vertikaal en horisontaal gesegmenteer sodat verskillende funksies op verskillende vlakke uitgeoefen word. ⁷⁰ Belangrike besluitneming en dispuutoplossing in verband met gebruiksregte op eiendom word in uitgebreide familieverband geneem ingevolge ongeskrewe tradisies en reëls. ⁷¹ Alhoewel familie-eiendom in 'n mate geïndividualiseer is, word dit verbind met gemeenskaps- en stamreëls en -belange, wat in gegewe gevalle dispuutoplossing noodsaak wat in wyer verband as familie-eiendom voorkom. ⁷² Dispuutoplossing word in alle gevalle in groepsverband hanteer. ⁷³ Die norme vorm deel van die sosiale struktuur waarbinne die familie, gemeenskap of stam funksioneer, maar is nie arbitrêr of irrasioneel nie. In die proses speel *ubuntu* 'n rol. Mokgoro ⁷⁴ waarsku egter dat *ubuntu* nie 'n stel ongeskrewe uitlegreëls is nie, maar dat dit 'n waardesisteem is waarbinne besluite geneem en dispute opgelos word.

Sosioloë en antropoloë meen dat hierdie geïdealiseerde siening van kommunale grondbeheer en dispuutoplossing deur koloniale en apartheidsbeleide in Suid-Afrika verdraai is. ⁷⁵ Tradisionele leiers is in die magstruktuur van die apartheidstaat ingetrek en het merendeels as verteenwoordigers van die staat opgetree, dikwels tot voordeel van hulleself en tot nadeel van hulle stam- of gemeenskapslede. ⁷⁶ Uit regspraak ⁷⁷ blyk dit dat die ware betekenis van hoofmanne wat as trustees vir hulle stamme of gemeenskappe optree sodanig omvorm is dat die mag van hoofmanne, veral met betrekking tot grond, alle regte van volgelinge vervang het. Dit het

2017 TSAR Lieber Amicorum 362

bygedra tot die algemene opvatting dat grondgebruikers in kommunale gebiede geen afdwingbare regte gehad het nie. ⁷⁸

Ten einde sekuriteit aan kommunale grondgebruikers te verskaf, is die Wet op Kommunale Grondregte 11 van 2004 gepromulgeer, hoewel dit nooit in werking gestel is nie. Die wet is voor inwerkinstelling in die geheel deur die konstitusionele hof ongrondwetlik bevind en geskrap. ⁷⁹ Die hoofdoel van die wet was die verskaffing van regsekerheid aan kommunale gemeenskappe deur gemeenskappe as regspersone te inkorporeer en grond aan die gemeenskappe te transporteer. ⁸⁰ Die administrasie en bestuur van kommunale grond sou uitgevoer word deur grondrade ten behoeve van die lede van hierdie gemeenskappe. ⁸¹ In die geval van gemeenskappe met 'n erkende tradisionele raad ("traditional council") sou hierdie funksies deur sodanige raad vervul word. ⁸² Die gemeenskap as regspersoon kon, onderhewig aan die bepalings van die wet en reëls van die regspersoon, regte en verpligtinge uitoefen en grond in die gemeenskap se naam laat registreer en dit beswaar deur middel van verbande, serwitute en huurkontrakte. ⁸³

Die wet is wyd gekritiseer deur lede van tradisionele gemeenskappe, akademici en aktiviste. ⁸⁴ Die hoofkritiek teen die wet was die feit dat gevestigde kommunale en gefragmenteerde regte,

gebaseer op eeue-oue sosiale gebruike, vervang is deur westerse geïndividualiseerde eiendomsbeginsels.⁸⁵ Juriste was veral krities oor die grondwetlikheid van verskeie aspekte van die wet, veral met betrekking tot die funksionering van grondrade, die individualisering van grondbeheer en die prosedurele gebreke met betrekking tot die aanvaarding van die wet deur die parlement sonder dat dit vir instemming of wysiging na die raad van provinsies verwys is.⁸⁶ Min of meer dieselfde korporatiewe model as in die geval van "communal property associations" is deur die wet ingestel, alhoewel "communal property associations" allerweë as onsuksesvol beskou word vanweë die westerse eiendomsmodel wat ten opsigte van inheemsregtelike grondgebruik en dispuutoplossing toegepas word.⁸⁷ Verdere kritiek was dat die wet gebaseer was op die opgradering van grondregte, min of meer in ooreenstemming met die gediskrediteerde De Soto model.⁸⁸ Die wet is egter merendeels op prosedurele, eerder as substantiewe, redes deur die konstitusionele hof in *Tongoane v Minister for Agriculture and Land Affairs* gedurende 2010 in geheel geskrap.

2017 TSAR Lieber Amicorum 363

Dit het 'n vakuum met betrekking tot die uitoefening van kommunale grondregte, en veral dispuutoplossing, gelaat. Verskeie statutêre en beleidstukke is sedert 2010 oorweeg. 'n Voorgestelde *Land Tenure Security Bill* is in 2010 deur die Departement van Landelike Ontwikkeling en Grondhervorming vir bespreking gesirkuleer. Die hoofdoel van die wetsontwerp was egter om verblyf- en werksekerheid aan plaaswerkers op landbougrond te verskaf deur middel van die sogenaamde "agri villages" op privaat landbougrond, maar dit het geen maatreëls in verband met kommunale grond bevat nie. Hierdie konsep is met groot skeptisisme deur die georganiseerde landbougemeenskap ontvang en die wetsontwerp is nooit in die Staatskoerant gepubliseer nie. Die Departement het daarna 'n indrukwekkende lys dokumente genereer, naamlik die *Green Paper on Land Reform* van 2011, die *Rural Development Framework* van 2013, die *Communal Land Tenure Policy Framework* van 2014, die *Regulation of Land Holdings Policy* van 2015 en die voorgestelde *Regulation of Land Holdings Bill* van 2015, wat nog nie gepubliseer is nie.

Die doelstellings ten opsigte van kommunale grondhervorming soos uiteengesit in die *Green Paper* van 2011 was die regstelling van historiese uitsluiting tot grondregte en gelyke toegang tot en deelname aan grondbenutting. Dit is in die *Communal Land Tenure Policy Framework* van 2014 uitgebou tot 'n stelsel wat die volgende beheerstrukture insluit: i) tradisionele rade ("traditional councils") vir omskrewre gebiede, wat sal dien as eerste verwysingspunt vir kommunale instellings wat onder hulle beheer val, en onder andere gemoeid sal wees met dispuutoplossing en die toedeling van hulpbronne; ii) kommunale instellings ("communal property institutions"), wat onder bepaalde tradisionele rade val en aan sodanige rade rapporteer en wat dieselfde funksies op 'n laer vlak verrig ten opsigte van die families en huishoudings wat onder hulle beheer val; en iii) families en huishoudings, wat onder bepaalde kommunale instellings val.

Dit is nie duidelik watter rol bestaande tradisionele leiers in hierdie beheerstrukture gaan vervul nie. Spesifieke sake waaraan tradisionel rade en kommunale instellings aandag moet skenk, is die volgende: i) die versterking van verblyfsekerheid van huishoudings en gemeenskappe wat tans onder tradisionele leiers, verenigings vir kommunale eiendom of trusts val; ii) beskerming van die belange van kwesbare persone en huishoudings, met inbegrip van toepaslike erfregtelike maatreëls; iii) die hoogste gesag ten opsigte van kommunale grondgebruik berus by die staat, terwyl tradisionele rade en kommunale instellings verantwoordelik is vir die administrasie van die gebiede onder hulle jurisdiksie; en iv) die instelling van maatreëls wat doeltreffende plaaslike administrasiestrukture sal bevorder en verbeter.

Die administratiewe maatreëls wat ingevolge die voorgestelde *Regulation of Land Holdings Bill* van 2015 beoog word, is die instelling van 'n grondkommissie⁹⁰ en 'n register van landbougrond,⁹¹ wat onafhanklik van die aktesregistrasiesistelsel sal funksioneer. Ingevolge hoofstukke 4 en 5 van die wetsontwerp word onderskei tussen private en openbare landbougrond.⁹² In die woordomskriving in artikel 1 word "agricultural land" omskryf sonder die eksplisiete insluiting van kommunale gebiede. Die oogmerke ingevolge artikel 2 sluit ook nie kommunale grond in nie. Wat kommunale grond aanbetref, is die beleid van die departement grootliks onontwikkel en wentel dit tans hoofsaaklik om die instelling van geïnstansialiseerde beskerming van kommunale grondregte, wat deur tradisionele rade en kommunale

2017 TSAR Lieber Amicorum 364

instellings geadministreer moet word.⁹³ Vir die doel word 'n voorgestelde *Land Commission Bill* tans opgestel wat die raamwerk van grondbeheer moet vorm. Daar is tans geen amptelike riglyne hoe

gefragmenteerde kommunale grondregte bestuur en geadministreer word nie, aangesien nie een van die voorgestelde wetsontwerpe al gepubliseer is nie.

Die hoofbeswaar teen enige maatreëls wat op kommunale grondbeheer van toepassing is, is dat gevestigde regs- en sosiale gebruike in Afrika konteks in die proses vervang word deur westerse geïndividualiseerde eiendomsbeginsels ten einde die regte in 'n akteskantoor te kan registreer. Die "erkende en aanvaarde beginsels van die Afrika sosiale orde" kan egter slegs optimaal funksioneer in die geval van lewenskragtige gemeenskappe wat die tradisionele sosiale orde erken en aanvaar. Wat dit bemoeilik, is dat baie tradisionele gemeenskappe tans wanfunksionêrend is, en dat die tradisionele sosiale orde nie eenvormig van gemeenskap tot gemeenskap toegepas word nie.⁹⁴ Regulering van grondgebruik (hetsy in persoonlike of in groepsverband) is egter 'n voorvereiste om gefragmenteerde kommunale grondregte binne die huidige regsisteem in Suid-Afrika te beskerm. Die regulering hoef egter nie op westerse eiendomsbeginsels te berus nie. Wêreldwyd is daar talle voorbeelde van grondinligtingstelsels wat nie kommunale grondgebruik individualiseer nie, maar die beheer en bestuur daarvan in ooreenstemming met erkende Afrika sosiale gebruike moontlik maak.⁹⁵

5 Gevolgtrekking

Die statutêre maatreëls ten opsigte van die beheer en bestuur van stedelike en landelike (kommunale) gefragmenteerde eiendom verskil hemelsbreed. Eersgenoemde is oorgereguleer in ooreenstemming met die jongste regsontwikkeling wêreldwyd. Die voorgestelde ombudskantoor is 'n statutêre ontwikkeling wat nie net peperduur gaan wees nie, maar wat administratief moeilik aan al die ambisieuse oogmerke kan voldoen. Die instelling van 'n ombud as mediator om dispuutoplossing te hanteer is 'n gunstige ontwikkeling wat die bestuur van gefragmenteerde stedelike eiendom gaan vergemaklik. Om egter 'n ombudskantoor te vestig wat ten doel het om alle reëls van gefragmenteerde stedelike skemas te monitor, kwaliteitskontrole ten opsigte daarvan toe te pas, advies met betrekking tot die wysiging van reëls aan skemas te verskaf en alle wysigings van reëls en bestuursdokumente goed te keur, gaan nie net 'n duur oefening wees nie, maar vereis gespesialiseerde kundigheid, waaroor die Departement van Menslike Vestiging nie beskik nie. Dit lyk dus na 'n peperduur eksperiment met vooruitsigte wat moeilik gaan realiseer.

Daarteenoor is gefragmenteerde eiendom in die kommunale gebiede grootliks ongereguleer en moet die gemeenskappe terugval op erkende Afrika sosiale gebruike. Dit is in verskeie opsigte problematies. Die sosiale gebruike is nie homogeen nie; wat vir een gemeenskap geld, geld nie noodwendig vir 'n ander gemeenskap nie. Vanweë modernisering en globalisering wat ook in landelike gebiede toeneem as gevolg van 'n groot aantal lede van gemeenskappe wat in stedelike gebiede werk en vir lang tye daar woon, is die idealistiese siening van Afrika sosiale gebruike in baie opsigte besig om te vervaag. Daar sal dus dringend aandag gegee moet word aan 'n betroubare grondinligting- en grondbeheerstelsel in die kommunale gebiede,

2017 TSAR Lieber Amicorum 365

aangesien geen ekonomiese ontwikkeling beplan kan word of sal realiseer sonder die nodige demografiese inligting en doeltreffende grondbestuur nie. So 'n stelsel hoef nie noodwendig in stryd te wees met bestaande kommunale grondgebruik maatreëls nie en kan aangevul word deur gepaste geïnstitusionaliseerde maatreëls.

Summary

RECENT STATUTORY DEVELOPMENTS IN RESPECT OF THE MANAGEMENT OF FRAGMENTED PROPERTY

During the past 50 years, the establishment of fragmented property as a legal concept has increased significantly. In the present constitutional era, the notion that individual ownership of immovable property is better protected by legal remedies than other forms of property holding has been changed by the application of the constitutional property clause, which protects not only ownership but a range of other rights to property without any hierarchical preference. The management of fragmented property schemes like sectional titles, share blocks, time-sharing and retirement schemes is regulated by comprehensive statutory provisions, but dispute resolution remains problematic. The provisions of the Communal Property Schemes Ombud Service Act 9 of 2011 are discussed critically. The dispute resolution provisions are sensible and necessary, but other functions, like the checking, of quality control and recording of the management documents of all urban fragmented property schemes in South Africa, are a costly and superfluous exercise.

In the case of communal land tenure in the rural areas, no definite official policy or statutory provisions exist after the scrapping of the Communal Land Tenure Act 11 of 2004. Although several policy documents have been generated since 2010, an administrative framework for rural land management is awaited urgently. Where urban fragmented property holding is over-regulated, rural fragmented property holding seems to a large extent neglected.

- * Professor In die Privaatreg, Noordwes Universiteit. Hierdie bydrae is ontvang voor die inwerkingstelling van die *Sectional Titles Schemes Management Act* 8 van 2011 en die *Community Schemes Ombud Service Act* 9 van 2011.
- 1 Cowen *New Patterns of Landownership* (1984) 1-2.
 - 2 Carey Miller en Pope *Land Title in South Africa* (2000) 1-3; Badenhorst, Pienaar en Mostert *Silberberg-Schoeman's Law of Property* (2006) 1; Pienaar *Sectional Titles and Other Fragmented Property Rights* (2010) 3.
 - 3 A 63(1) van die Registrasie van Aktes Wet 47 van 1937; Heyl *Grondregistrasie in Suid-Afrika* (1977) 5-6; Carey Miller en Pope (n 2) 15; Pienaar (n 2) 3.
 - 4 2008 (1) SA 1 (KH) par 26: "The most comprehensive control over the property does not imply unfettered freedom to do with the thing as one pleases. However comprehensive, and although protected against arbitrary deprivation under s 25(1), ownership, like any other right, is not absolute."
 - 5 *Dadoo Ltd v Krugersdorp Municipal Council* 1920 AD 530 537; *Gien v Gien* 1979 (2) SA 1113 (T) 1120; Van der Merwe *Sakereg* (1989) 170; Sonnekus en Neels *Sakereg Vonnisbundel* (1994) 249.
 - 6 Sien egter Cowen (n 1) 67; Visser "The 'absoluteness' of ownership: the South African common-law in perspective" 1985 *Acta Juridica* 39 40.
 - 7 Van der Walt en Kleyn "Duplex dominium: the history and significance of the concept of divided ownership" in Visser (red) *Essays on the History of Law* (1989) 213 214.
 - 8 Van der Merwe (n 5) 175-177; Sonnekus en Neels (n 5) 249.
 - 9 *Gaius* 1 54.
 - 10 Ook *dominium plenum* en *dominium minus plenum*; Joubert "*Kommissaris van Binnelandse Inkomste v Anglo American (OFS) Housing Co Ltd* 1960 (3) SA 642 (A)" 1961 *THRHR* 288 290.
 - 11 Visser (n 6) 39-41 en Van der Walt en Kleyn (n 7) 217-243.
 - 12 De Groot *Inleiding* 2 3 10.
 - 13 De Groot *Inleiding* 2 33 1; Visser (n 6) 40; Van der Walt "The fragmentation of land rights" 1992 *SAJHR* 431 433 noem dit "debunking of the traditional ownership paradigm".
 - 14 Sien Pienaar (n 2) 5-7 en die gesag daar aangehaal.
 - 15 Visser (n 6) 46-48; Van der Walt en Kleyn (n 7) 247-248; ook Feenstra „Historische aspecten van de private eigendom as rechtsinstituut" 1976 *Rechtsmagazyn Themis* 248 276.
 - 16 Van der Walt *Constitutional Property Law* (2011) 171; *Reflect-All 1025 CC v MEC for Public Transport, Roads and Works, Gauteng Provincial Government* 2009 (6) SA 391 (KH) par 33.
 - 17 *Van der Merwe v Taylor NO* (n 4) par 26; *Reflect-All 1025 CC-saak* (n 16) par 33.
 - 18 Sien n 14 hierbo.
 - 19 *Port Elizabeth Municipality v Various Occupiers* 2005 (1) SA 217 (KH) par 10; *Reflect-All 1025 CC-saak* (n 16) par 33; Van der Walt (n 16) 108-109.
 - 20 66 van 1971.
 - 21 Sien afdeling 2 hierbo; De Wet en Tatham "Die Wet op Deeltitels" Mei 1972 *De Rebus* 205-209.
 - 22 Pienaar (n 2) 8-17; Van der Merwe I *Sectional Titles, Share Blocks and Time-sharing* (2014) par 1 2, bv wetgewing in die verband is in België in 1924, Griekeland 1929, Italië 1935, Frankryk 1938, Spanje 1948, Oostenryk 1948, Duitsland 1951, Nederland 1952, Portugal 1955 en Nieu Suid-Wallis 1961 aanvaar.
 - 23 Van der Merwe (n 5) 244-258; Sonnekus en Neels (n 5) 299-302; Badenhorst, Pienaar en Mostert (n 2) 146-154; Pienaar (n 2) 22-25.
 - 24 a 1 ("eenheid") en 3(4) van die Wet op Deeltitels 95 van 1986.
 - 25 a 1 ("deel"); Van der Merwe (n 22) 2 2; Pienaar (n 2) 59-63.
 - 26 Pienaar (n 2) 60; Van der Merwe (n 22) 2-8 en 2-9.
 - 27 a 1 ("eienaar"); sien ook Van der Merwe (n 22) 2 3 2; Pienaar (n 2) 34-35 en 59-70.
 - 28 Van der Merwe (n 22) 2 3 2; 2-15 en 2-16; Pienaar (n 2) 30-32.
 - 29 Pienaar (n 2) 145-181; Van der Merwe (n 22) 2 3 2-2 3 3 en hfst 14.
 - 30 a 7(1); Pienaar (n 2) 295-296; Sonnekus II *Sectional Titles, Share Blocks and Time-sharing* (2014) 2-13 – 2-15.
 - 31 Pienaar (n 2) 318-320; Sonnekus (n 30) 2 6.
 - 32 Aandeel in 'n maatskappy word ingevolge a 35(1) van die Maatskappywet 71 van 2008 as roerende onstoflike sake omskryf.
 - 33 Pienaar (n 2) 359-364; Sonnekus (n 30) 5-12.
 - 34 In die geval van 'n tyddeelskema is die kontrakvoorwaardes gewoonlik in die reëls van 'n klub of puntstelsel vervat, terwyl dit by 'n aftree-oord in 'n sogenaamde lewensregoorreënkoms vervat word.
 - 35 *Willow Waters Homeowners Association (Pty) Ltd v Koka* 2015 (5) SA 304 (HHA); vir kritiek, sien Sonnekus (n 30) 1 3.
 - 36 Dit kan ook sekere staatsbeheerde trusts insluit, soos bv die Suid-Afrikaanse Ontwikkelingstrust of die Ingonyama Trust in KwaZulu-Natal. Weens die lengtebeperking op hierdie artikel word herstel van grondregte en "communal property associations" nie hier bespreek nie; sien veral Pienaar *Land Reform* (2014) hfst 9.

- 37 Pienaar "Land information as a tool for effective land administration and development" 2011 *Acta Juridica* 238-271.
- 38 Okoth-Ogendo "Some issues of theory in the study of tenure relations in African agriculture" (1989) *Africa* 6-17 en die gesag daar aangehaal.
- 39 "The nature of land rights under indigenous law in Africa" in Claassens en Cousins (reds) *Land Power and Custom* (2008) 95 99-102.
- 40 Cousins "Characterising 'communal' tenure: nested systems and flexible boundaries" in Claassens en Cousins (n 39) 109-137.
- 41 Pienaar "Aspects of land administration in the context of good governance" 2009 *PER* 15-56 par 2 1 1 en 2 2 1.
- 42 Van der Merwe (n 22) par 2 4 3 en 14 2; Pienaar (n 2) 146-165.
- 43 Van der Merwe (n 22) par 14 4; Pienaar (n 2) 165-170; standaard bestuursreëls 50-67.
- 44 Van der Merwe (n 22) par 14 5; Pienaar (n 2) 171-184; standaard bestuursreëls 4-49.
- 45 Sonnekus (n 30) par 5; Pienaar (n 2) 338-353.
- 46 Pienaar (n 2) 468-470.
- 47 Sien die literatuur aangehaal deur Pienaar (n 2) hfst 4 en 7; Van der Merwe (n 22) hfst 14 en Sonnekus (n 30) hfst 5.
- 48 a 38(1)(j); a 3(1)(t) van die *Management Act*.
- 49 Bylae 8 tot die 1986 wet. Arbitrasieprosedure word vervat in reël 71(3)-(8) en die Arbitrasiewet 42 van 1965; sien ook reg 39.
- 50 Butler "The arbitration of disputes in sectional title schemes under management rule 71" 1989 *Stellenbosch Law Review* 256 258-259; Pienaar (n 2) 221-222. Die hof het in *Body Corporate of Greenacres v Greenacres Unit 17 CC 2008 (3) SA 176 (HHA)* die interpretasie van reël 71 wyd uitgelê sodat feitlik enige geskil wat binne die kompetensie van 'n arbiter val, vir arbitrasie verwys kan word.
- 51 a 46(2)(c) Wet op Landdroshowe 32 van 1944; Nel "Afdwinging van deeltitelskema-reëls" Oktober 2003 *De Rebus* 29; Maree "Arbitration in sectional title disputes" Julie 1998 *De Rebus* 32; Van der Merwe (n 22) 9 22.
- 52 Ryan en Pienaar "Geskilbeslegting by die toepassing van bestuursreëls van deeltitelskemas" 2007 *TSAR* 437 442-444; Pretorius *Dispute Resolution* (2005) 94-100.
- 53 Van der Merwe (n 22) par 9 2 3.
- 54 Vir die prosedure om reëls te wysig, sien Pienaar (n 2) 197-198 en Van der Merwe (n 22) par 13 4 en Deeltitelregulasie 30. Alle bestuursreëls kan deur die beheersregspersoon by wyse van 'n eenparige besluit gewysig word sodra meer as 30% van die eenhede aan ander persone as die ontwikkelaar behoort, terwyl net sommige reëls deur die ontwikkelaar gewysig kan word.
- 55 Sien egter r 71(8), wat die voeging van meer deeleienaars tot die arbitrasie toelaat.
- 56 "A year of sectional titles " 2004 <http://www.grahampaddock.com> (27-02-2016).
- 57 Julie 1998 *De Rebus* 32.
- 58 Sien die verslag van Paddock, Van der Merwe & Maluleke *Sectional Titles Ombudsman Investigation: Consultation Paper to Inform the Design of Sectional Titles Dispute Resolution System* (2005) 6 7. Vir kritiese kommentaar oor die Wetsontwerp sien Whittle "LSSA says Sectional Titles should be based on new Act; Community Scheme Ombud Service Bill creates unnecessary, costly infrastructure" Maart 2010 *De Rebus* 11; Pienaar (n 2) 227-232.
- 59 a 1 ("community scheme").
- 60 a 4(1)(a)-(c). Ingevolge a 1 word "scheme governance documentation" omskryf as: "any rules, regulations, articles, constitution, terms conditions or other provisions that control the administration or occupation of private areas and common areas in a community scheme".
- 61 a 10(2)(a) en (b) en 10(5).
- 62 a 22(1)(a)-(g); a 59 bepaal dat alle skemas vasgestelde heffings vir die instandhouding van die ombudsdienst moet betaal.
- 63 Whittle (n 58) 495.
- 64 a 39(1)-(7).
- 65 a 42(a)-(e).
- 66 a 47.
- 67 a 48(1)-(4).
- 68 a 50(a)-(c).
- 69 a 56(1) en (2).
- 70 Kingwill "Custom-building freehold title: the impact of family values of historical ownership in the Eastern Cape" in Claassens en Cousins (n 39) 184 192-193.
- 71 Kingwill (n 70) 202-203.
- 72 Diedrich "The procedural relationship between state law and customary law in civil and commercial matters" in Diedrich (red) *Ubuntu, Good Faith and Equity* (2011) 125 128-129.
- 73 Bennett "Ubuntu: an African equity" in Diedrich (n 72) 3 16-17.
- 74 "Ubuntu as legal principle in an ever-changing world" in Diedrich (n 72) 1-2; *S v Makwanyane* 1995 (3) SA 391 (KH) par 225: "During violent conflicts and times when violent crime is rife, distraught members of society decry the loss of *ubuntu*."
- 75 Cousins "Contextualising the controversies: dilemma of communal land tenure reform in post-apartheid South Africa" in Claassens en Cousins (n 39) 3 16-18; Delius "Contested terrain: land rights and chiefly power in historical perspective" in Claassens en Cousins (n 39) 211-237.
- 76 Klug "Defining the property rights of others: political power, indigenous tenure and the construction of customary land law" 1995 *Journal of Legal Pluralism and Unofficial Law* 110 119-127.

- 77 Sien bv *Tsewu v Registrar of Deeds* 1905 TS 130; *Hermansberg Mission Society v Commissioner of Native Affairs and Darius Mogale* 1906 TS 135 en *R v Ndobe* 1930 AD 484.
- 78 Klug (n 76) 141.
- 79 *Tongoane v Minister for Agriculture and Land Affairs* 2010 (6) SA 214 (KH).
- 80 a 1
- 81 a 22(2) en 22(4)(a); Nonyana "Some disturbing facts on implementing the Communal Land Rights Act" 2005 (14/2) *Butterworths Property Law Digest* 1-5; Pienaar "Regulating communal land rights: the story continues" 2009 *THRHR* 1 6-9.
- 82 a 21(2) en (3). 'n "Traditional council" word omskryf in a 1 van die *Traditional Leadership and Governance Framework Act* 41 van 2003.
- 83 a 3.
- 84 Sien veral die bydraes van verskeie outeurs In Claassens en Cousin (n 39).
- 85 Claassens "The Communal Land Rights Act and women – does the Act remedy or entrench discrimination and the distortion of the customary?" 2005 *Acta Juridica* 42-81.
- 86 a 76 grondwet; Mostert en Pienaar "Formalization of South African communal land title and its impact on development" In Cook (red) III *Modern Studies in Property Law* (2005) 317-340; Nonyana (n 81) 8; Pienaar "The land titling debate in South Africa" (2006) *TSAR* 435-455; Smith "An overview of the Communal Land Rights Act 11 of 2004" In Claassens en Cousins (n 39) 35 39-40.
- 87 Pienaar (n 86) 435-455; Smith (n 86) 35 39-40.
- 88 De Soto *The Other Path – The Invisible Revolution in the Third World* (1989) en *The Mystery of Capital* (2000). Vir kritiek sien Pienaar (n 86) 436-439; Hunt "Unintended consequences of land rights reform: the case of the 1998 Uganda Land Act" 2004 *Development Policy Review* 173 174.
- 89 (n 79) 253F-G.
- 90 hfst 2; die voorgestelde *Land Commission Bill* is nog nie gepubliseer nie.
- 91 hfst 3.
- 92 Dit handel hoofsaaklik oor die beperking op die grootte van landboueenhede (hfst 7) en 'n verbod op grondbesit deur buitelanders (hfst 6).
- 93 Sien bv par D "Development Support System" in die Rural Development Framework van 2013.
- 94 Sien gesag aangehaal deur Pienaar (n 41).
- 95 Sien Pienaar (n 41) par 2 2 1.
-