

TOEKOMSTIGE (LUG)KASTELE: DIE VERKOOP VAN REGTE OP UITBREIDING KRAGTENS ARTIKEL 25 VAN DIE WET OP DEELTITELS

1 Inleiding

Die verkoop van regte op uitbreiding kragtens artikel 25 van die Wet op Deeltitels 95 van 1986 is tans weens hoë eiendomspryse gewild en relevant.

TSAR 2007·3

[ISSN 0257-7747]

Die konsep van 'n reg op uitbreiding is nie nuut nie, maar wel die verkoop daarvan; hetsy in die geheel of gedeeltelik. In die verlede het ontwikkelaars artikel 25 hoofsaaklik gebruik om fase-ontwikkeling in 'n deeltitelskema te doen. Tans verkoop ontwikkelaars die geheel of gedeeltes van sodanige reg aan individue wat dit as 'n voertuig gebruik om eiendomsreg in 'n deeltitelskema te bekom.

Regsgesag oor die onderhawige onderwerp is karig (sien bv Van der Merwe "Sectional titles" in XXIV *The Law of South Africa* (1e heruitgawe 2000) par 269 ev en gesag aldaar vermeld). Daarom ondersoek hierdie aantekening die wyse waarop die reg op uitbreiding geskep en oorgedra word, die regsraad daarvan, waaruit die koopsaak in die onderhawige geval bestaan, die versekering van hierdie reg en slaggate waarteen gewaak moet word. Dit eindig met 'n samevattende lys van probleemassekte.

2 Wyse waarop die reg op uitbreiding geskep word

2.1 Oorsprong

'n Ontwikkelaar kan in sy aansoek om die registrasie van 'n deeltitelregister 'n voorwaarde stel waarkragtens hy die reg voorbehou om op 'n gedeelte van die gemeenskaplike eiendom van 'n skema en binne 'n voorgeskrewe tydperk, 'n verdere gebou of geboue op te rig, of om 'n bestaande gebou of geboue horisontaal of vertikaal uit te brei (a 25(1); Van der Merwe I *Sectional Titles, Share Blocks and Time-sharing* (1995) 12-15). 'n Ontwikkelaar kan ook na registrasie van die deeltitelregister, maar voor die totstandkoming van die regspersoon, aansoek doen vir 'n reg op uitbreiding (a 25(6A)). Dit is onseker of die ontwikkelaar se reg op uitbreiding tot hierdie moontlikhede beperk is (Potgieter "Probleme met fase-ontwikkeling by deeltitels" 1989 *De Rebus* 620).

'n Reg wat ingevolge artikel 25(1) voorbehou is, kan deur die ontwikkelaar of sy opvolger in titel uitgeoefen word, al het die ontwikkelaar (of sy opvolger) geen ander belang in die gemeenskaplike eiendom nie (a 25(5)).

Indien 'n ontwikkelaar geen voorbehoud stel nie, of indien so 'n voorbehoud gestel is en verval het, berus die reg om 'n skema uit te brei by die regspersoon (a 25(6)). 'n Regspersoon kan sodanige reg net met die skriftelike toestemming van al die lede van die regspersoon en verbandhouders uitoefen en die toestemming mag net weens 'n regtens gegronde rede weerhou word.

In die Amerikaanse reg staan hierdie moontlikheid as die "convertible land-option" bekend (sien die bespreking van die *Uniform Condominium Act* deur Van der Merwe "Nuwe gesigspunte oor die ontwikkeling van 'n deeltitelskema in fases" 1987 *TRW* 43 47-48, "The Sectional Titles Act in the light of the Uniform Condominium Act" 1987 *CILSA* 1 en XXIV *LAWSA* par 269 ev; vgl Kilbourn "Perspective on a real right of extension of a sectional title scheme as envisaged in section 25 of the Sectional Titles Act 95 of 1985" 1997:4 *Butterworths Property Law Digest* 17 ev).

2.2 Vereistes vir aansoek en oordrag van regte

2.2.1 Konsepplan

Wanneer 'n reg op uitbreiding kragtens artikel 25(1) voorbehou word, moet die aansoek vergesel gaan van 'n konsepplan wat die beoogde uitbreiding volgens

skaal aantoon (a 25(2)) asook 'n tydsbeperking waarbinne sodanige reg uitgeoefen moet word.

Kragtens artikel 25(2)(a)-(g) moet die konsepplan (wat deur 'n argitek of landmeter opgestel word) die gedeelte van die gemeenskaplike eiendom waarop die voorbehoud van toepassing is, aantoon, asook die plasing, hoogte en dekking van alle geboue, die ingange en uitgange, boubeperkingsgebiede, parkeerareas en tipiese aansigte van alle geboue. Verder moet die konsepplan ook die verdeling van die gebou wat opgerig staan te word en enige uitsluitlike gebruikgebiede toon, asook 'n bylae wat die geraamde deelnemingskwotas aandui nadat sodanige dele by die skema gevoeg is. Besonderhede van toepaslike uitgawes en enige wesenlike verskil tussen die materiale wat gebruik gaan word in die konstruksie van die geboue wat opgerig staan te word en dié wat gebruik is in die konstruksie van die bestaande geboue, moet ook deur die ontwikkelaar verskaf word. (Sien Kilbourn 17 ev.) Voor 1991 moes die konsepplan 'n goedgekeurde bouplan gewees het. (Sien die Wysigingswet op Deeltitels 63 van 1991.)

Die funksie van die konsepplan is om voortydig aan belanghebbendes te openbaar hoe die toekomstige fase-ontwikkeling van die betrokke skema daar sal uitsien (Van der Merwe *Sectional Titles* . . . 12-16 ev).

'n Ontwikkelaar of regspersoon is verplig om die gebou streng ooreenkomstig die konsepplan op te rig en te verdeel (Van der Merwe 12-27). 'n Afwyking daarvan is net toelaatbaar indien veranderde omstandighede meebring dat streng voldoening daaraan prakties onuitvoerbaar is. Veranderde markomstandighede wat die bemerkbaarheid van die ontwikkeling raak, kan byvoorbeeld as rede dien (*Knoetze v Saddlewood CC* 2001 1 All SA 42 (OK)). Die gedagtegang hieragter is dat geen ontwikkelaar verplig kan word om eenhede te bou wat nie sal verkoop nie. In die *Knoetze*-saak (47) bevind die hof egter dat die wetgewer juis 'n buigsame benadering rakende moontlike afwykings van die konsepplan wou volg en dat “veranderde omstandighede” wyd uitgelê moet word.

'n Eienaar van 'n eenheid wat deur 'n afwyking van die konsepplan benadeel word, kan by 'n hof om regshulp aansoek doen. Benewens behoorlike voldoening aan die konsepplan of ander regshulp wat die hof as gepas beskou, kan dit ook skadevergoeding gelas. (Sien a 25(13); Van der Merwe *Sectional Titles* . . . 12-34.)

Die omvang en graad van presisie van die besonderhede waaraan die konsepplan moet voldoen, is prakties moeilik haalbaar aangesien ontwikkelaars op só 'n vroeë stadium van 'n projek nog nie die volle impak daarvan kan projekteer nie. (Sien ook Heystek en Pienaar “Uitbreiding van 'n deeltitelskema – nog steeds te voorskrytelik” 1994 *TSAR* 340; Maree “A corporate conundrum. Duties of a developer in respect of undeveloped common property” 2002:4 *De Rebus* 57 ev.) Ander probleme rakende die konsepplan word hieronder bespreek.

2.2.2 Sertifikaat van saaklike reg

By die suksesvolle aansoek van 'n reg op uitbreiding, reik die registrateur van aktes (hierna die registrateur) 'n sertifikaat van 'n saaklike reg uit (a 25(2)(f) gelees met a 12(1)(f)). Oordrag van hierdie reg op uitbreiding (of 'n gedeelte daarvan) geskied by wyse van 'n notariële akte van sessie (a 25(4)(b)). Indien net 'n gedeelte van hierdie reg op uitbreiding oorgedra word, moet daardie

gedeelte tot bevrediging van die landmeter-generaal geïdentifiseer word. Voor 1997 was dit nie moontlik om 'n gedeelte van 'n reg op uitbreiding te sedgeer nie en moes dit in die geheel gesedgeer word (sien a 18(a) van die Wysigingswet op Deeltitels 44 van 1997).

Waar 'n gedeelte van 'n reg op uitbreiding gesedgeer word, beteken dit in die praktyk dat die boukoste van die beoogde ontwikkeling vir die rekening van die sessionaris (koper) is, wat 'n positiewe invloed op die prys van die grond en tempo van die ontwikkeling het (Van der Merwe *Sectional Titles* . . . 12-20(2) ev).

Die wenslikheid daarvan om 'n reg op uitbreiding in gedeeltes te verdeel en aan verskillende sessionarisse te sedgeer, word hieronder bespreek.

3 Regsaard en inhoud van die artikel 25-reg op uitbreiding

3.1 Regsaard

'n Reg op uitbreiding wat kragtens artikel 25 voorbehou is, word vir alle doeleindes geag 'n reg op stedelike vaste eiendom te wees, wat met 'n verband beswaar kan word (a 25(4)(a); Van der Merwe *Sectional Titles* . . . 12-20(1) ev). Hierdie is dus 'n *sui generis* (beperkte) statutêre saaklike reg (Van der Merwe 12-20(2) en 12-25, XXIV *LAWSA* par 270). Dit is analoog aan mineraalregte (vgl *Ex parte Pierce* 1950 3 SA 628 (O)). In *Erlax Properties (Pty) Ltd v Registrar of Deeds* 1992 1 SA 879 (A) is bevind dat 'n reg op uitbreiding inderdaad 'n beperkte saaklike reg is. Die hof het die argument verwerp dat dit 'n erfdiensbaarheid is, omdat daar nie sprake van 'n heersende en dienende eiendom is nie en die vereistes van *utilitas* en *perpetua causa* ontbreek. Die hof het voorts beslis (886–887) dat 'n reg op uitbreiding wel as 'n persoonlike serwituut kan kwalifiseer en dat die stelreël *nulli res sua servit* nie in die pad daarvan staan nie. Gevolglik het die hof bevind (887) dat 'n reg op uitbreiding, synde 'n persoonlike serwituut, nie vervreem kan word nie (sien vir 'n bespreking van die *Erlax*-saak Van Wyk “The nature of the right to phased development in terms of the Sectional Titles Act 66 of 1971” 1993 *THRHR* 136; vgl *Willoughby's Consolidated Co Ltd v Cophall Stores Ltd* 1913 AD 267; Van der Merwe *Sectional Titles* . . . 12-24). Omdat artikel 25(4)(b) voorsiening maak dat 'n reg op uitbreiding sedgeer kan word, is laasgenoemde aspek van hierdie beslissing, synde die nie-vervreembaarheid van 'n persoonlike serwituut, van historiese waarde. (Sien Van der Merwe 12-24 ev vir kritiek teen die hof se bevinding *in casu*.)

In die lig van die wyse waarop 'n reg op uitbreiding oorgedra word, naamlik sessie en registrasie, kan dit as 'n onroerende onliggaamlike saak geklassifiseer word.

3.2 Inhoud

Die reg op uitbreiding stel die ontwikkelaar (of ander reghebbendes) in staat om binne die voorgeskrewe tydperk by die registrateur aansoek te doen vir die registrasie van 'n (deel)plan van uitbreiding en die insluiting van die bykomende dele in die aanvanklike deeltitelskema (a 25(9)). Voormelde (deel)plan van uitbreiding word geag deel te vorm van die aanvanklike deelplan by die registrasie van die aanvanklike deeltitelskema (a 25(8)).

Wanneer daar aan die voorgeskrewe vereistes voldoen is, moet die registrateur die (deel)plan van uitbreiding registreer en die deeltitelregister uitbrei ten einde die dele van die (deel)plan van uitbreiding daarop aan te dui (a 25(11)(a) en (b); Van der Merwe *Sectional Titles* . . . 12-18 ev). Die registrateur reik vervolgens 'n sertifikaat van geregistreerde deeltitel ten opsigte van elke nuwe deel uit (a 25(11)(c); Van der Merwe 12-30).

Die gevolg hiervan is dat die reg op uitbreiding omskep is in eiendomsreg van 'n deeltiteleenheid, asof sodanige eenheid van die begin af deel was van die betrokke deeltitelskema (Van der Merwe 12-31). Derhalwe verminder die aandeelhouing in die gemeenskaplike eiendom (deelnemingskwota) van alle bestaande deeleienaars dienooreenkomstig (Van der Merwe 12-30).

By die registrasie van 'n (deel)plan van uitbreiding (a 25(11)(a) en (b) hierbo), word die eienaars en verbandhouers in die betrokke skema proporsioneel tot die mate waarin die uitbreiding geskied het van hulle aandeel in die gemeenskaplike eiendom ontdoen (a 25(12)).

3.3 Openbaringsplig

Die reg op uitbreiding moet in die betrokke vervreemdingsakte aan 'n koper geopenbaar word (a 25(14); Van der Merwe *Sectional Titles* . . . 12-20 en 12-31 ev). By openbaring is daar twee moontlikhede, naamlik 'n "paternalistic" en "open-ended" stelsel, waarvan eersgenoemde rigied en laasgenoemde buigsaam is (Van der Merwe 12-31). Net die feit dat daar só 'n reg bestaan, moet geopenbaar word. Besonderhede van hierdie reg op uitbreiding is vervat in die konsepplan (sien 2.2.1 hierbo), welke inligting prakties ontoeganklik is (Cowen "A general survey of experience in the practical working of the Sectional Titles Act to date with particular reference to problem areas" 1975 (15) *Planning and Building Developments* 51). Die openbaringsplig in die onderhawige geval is oneffektief en kan as deel van 'n "paternalistic" stelsel geklassifiseer word. By nie-openbaring van hierdie reg is die vervreemdingsakte vernietigbaar na keuse van die koper (a 25(15)(a); Kilbourn 19).

4 Die koopsaak

Hierbo (par 3.1) is gesien dat die regs aard van 'n reg op uitbreiding kragtens artikel 25 is dat dit 'n *sui generis* statutêre (beperkte) saaklike reg is, wat geag word 'n reg op stedelike vaste eiendom te wees en wat, as 'n persoonlike serwituut, geklassifiseer kan word as 'n onroerende onliggaamlike saak. Ons insiens stel die *merx* (as 'n onroerende onliggaamlike saak) inderdaad, hetsy as 'n *sui generis* (beperkte) statutêre saaklike reg of persoonlike serwituut, 'n belang in grond daar. Die Wet op Vervreemding van Grond 68 van 1981 omskryf "grond", in soverre dit handel met hoofstukke I en II van die wet, ook as "enige belang in grond" (a 1). Derhalwe is die *merx* in die onderhawige geval grond en is voormelde wet telkens van toepassing waar 'n reg op uitbreiding nie op afbetaling vervreem word nie. Die belangrikste bepalings van die Wet op Vervreemding van Grond waaraan onder andere voldoen moet word, is die formaliteitsvoorskrifte (a 2(1)), die verbod op die ontvangs van geld voor registreerbaarheid (a 26; Van der Merwe *Sectional Titles* . . . 12-20(2)) en die reg op beëindiging van die vervreemdingsakte (a 29A).

5 *Versekeringing van 'n reg op uitbreiding*

Artikel 25(4) bepaal uitdruklik dat 'n reg op uitbreiding met 'n verband beswaar kan word (Van der Merwe *Sectional Titles* . . . 12-20(1) ev). Die vraag is of die inhoud van die sekuriteit gestel deur 'n reg op uitbreiding, voldoende en effektief is.

Daar moet in gedagte gehou word dat 'n reg op uitbreiding op die gemeenskaplike eiendom vestig en dat die gemeenskaplike eiendom, saam met die omvang van die reg op uitbreiding, stelselmatig en *pro rata* verminder soos wat die fase-ontwikkeling van tyd tot tyd uitbrei (Van der Merwe 12-42; 3.2 hierbo). Tot tyd en wyl die nuwe fase nie as 'n deeltitelskema geregistreer is nie, is die reg op uitbreiding (wat ook *pro rata* verminder) tydens die ontwikkelingsfase, prakties gesproke, oneffektiewe sekuriteit waarvan die ekonomiese waarde onder verdenking is. (Sien ook Van der Merwe 12-42 ev.) Die rede is dat die onvoltooide eenhede aan die eienaars van die vorige fase(s) behoort op sterkte van hulle onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom.

Hierdie probleem kan oorbrug word deurdat die ontwikkelaar die oorblywende gemeenskaplike eiendom van die regspersoon op 'n langtermyn basis huur en die huurkontrak as sekuriteit bied, met dien verstande dat die huurkontrak vir voltooiing van die betrokke fase gekanselleer kan word (Van der Merwe *Sectional Titles* . . . 12-43 ev). Hierdie konstruksie is regtens moontlik omdat artikel 17 van die Wet op Deeltitels 'n regspersoon magtig om die gemeenskaplike eiendom te verhuur. Daar is ook nie 'n beletsel om eiendom te huur waarvan die huurder mede-eenaar is nie (*Mocke v Beaufort West Municipality* 1939 CPD 135; vgl Hall en Kellaway *Servitudes* (1973) 19). Die waarde van hierdie sekuriteit lê daarin dat die huurder se regte kragtens die langtermyn huurkontrak vir beslaglegging vatbaar is, welke regte deur die vonnisskuldeiser aan 'n derde sedeer kan word. Indien daar 'n verband oor die huurkontrak geregistreer is, sal só 'n vonnisskuld ook voorkeur geniet. Weens die ingewikkelde aard van hierdie konstruksie, is dit te betwyfel of dit byval sal vind by finansiële instellings.

Waar 'n gedeelte van 'n reg op uitbreiding sedeer word, bestaan dieselfde probleme as by 'n fase-ontwikkeling soos hierbo bespreek is. Die enigste verskil is dat elke sessionaris van 'n gedeelte van 'n reg op uitbreiding 'n ontwikkelaar word soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Deeltitels. Gevolglik is daar nie net een ontwikkelaar, soos in geval van 'n fase-ontwikkeling nie, maar meerdere ontwikkelaars, afhangende van die aantal gedeeltes van 'n reg op uitbreiding wat sedeer word. Omdat daar volgens hierdie scenario meerdere ontwikkelaars betrokke is, sal hierdie geval waarskynlik nog minder vir finansiële instellings aanvaarbaar wees.

6 *Slaggate*

Kragtens artikel 36(1) van die Wet op Deeltitels kom die regspersoon tot stand wanneer 'n ander persoon as die ontwikkelaar 'n eenaar in 'n deeltitelskema word. Dit kan gebeur dat 'n ontwikkelaar net sy reg op uitbreiding, hetsy in geheel of gedeeltelik, sedeer sonder dat 'n eenheid in die skema getranspoteer word. Gevolglik kom die regspersoon nie tot stand nie en word 'n sessionaris van 'n reg op uitbreiding nie deur die meganismes wat 'n regspersoon daarstel, beskerm nie.

Net lede (mede-eenaars van eenhede) van die regspersoon het stemreg en die

verpligting om heffings te betaal (a 37). Indien die regspersoon nie tot stand kom nie, soos hierbo voorsien, beteken dit dat 'n sessionaris van 'n reg op uitbreiding nie kan stem of die verpligting het om heffings te betaal nie.

Verder tree die reëls ingevolge waarvan 'n deeltitelskema bestuur en die optrede van die betrokkenes reguleer word eers in werking nadat die regspersoon tot stand gekom het (a 35(4)). Indien dit sou gebeur dat die regspersoon nie tot stand kom nie, kan 'n sessionaris van 'n reg op uitbreiding prakties belange in 'n deeltitelskema hou wat nie deur bestuurs- en gedragsreëls gereguleer word nie.

Die reg op uitbreiding moet streng ooreenkomstig die konsepplan geskied (sien 2.2.4 hierbo). Indien daar nie uitsluitlike gebruiksgebiede van die gemeenskaplike eiendom (sien a 27) op hierdie konsepplan gereserveer is nie, kan dit nie later voorbehou word nie.

Alhoewel enige uitbreiding van 'n deeltitelskema streng ooreenkomstig die konsepplan moet geskied en 'n afwyking daarvan net in hoogs uitsonderlike gevalle toelaatbaar is (sien 2.2.1 hierbo), is die vraag of daar enige kontrolemaatreël by die landmeter-generaal of registrateur in plek is. Ons insiens is die antwoord negatief.

Die registrateur het in Desember 1993 in 'n omsendbrief bepaal dat dit nie die plig van die akteskantoor is om hierdie konsepplanne na te gaan nie, maar dié van die plaaslike owerheid. Derhalwe is daar geen ondersoekplig op die registrateur om te kontroleer dat 'n uitbreiding van 'n deeltitelskema streng ooreenkomstig die konsepplan geskied nie (Van der Merwe 12-27). In die praktyk beteken dit dat die (deel)plan wat met die reg op uitbreiding handel (nuwe fase), nie met die konsepplan vergelyk word om afwykings te bepaal nie. Eweneens is die plaaslike owerheid prakties gesproke ook nie in só 'n kontroleposisie nie. Daar is regtens ook nie 'n plig op die landmeter-generaal om die konsepplan met die nuwe (konsep)deelplan rakende die nuwe fase te ondersoek en te vergelyk nie.

Indien daar van die konsepplan afgewyk word, is daar dus geen voorkomende maatreëls om die afwyking voortydig te ondervang nie en kan 'n benadeelde net steun op die regshulp in artikel 25(13) vervat (sien 2.2.1 hierbo). Sodanige regshulp is mosterd na die maal.

'n Reg op uitbreiding is aan 'n bepaalde tydsduur gekoppel. Indien hierdie reg nie binne die voorbehoue tyd uitgeoefen word nie, verval dit. Erger nog, indien die reg wel uitgeoefen is, maar die nuwe eenhede is nie in 'n (uitgebreide) deeltitelskema opgeneem nie, val sodanige eenhede weer terug na die gemeenskaplike eiendom van die aanvanklike deeltitelskema. Veral waar gedeeltes van 'n reg op uitbreiding sedeer word, kan sessionarisse maklik vergeet of uit onkunde nalaat om die nodige uitbreiding van die deeltitelskema te registreer – met katastrofiese gevolge.

7 *Samevatting van probleemaspekte*

7.1 Die verkoop van 'n reg op uitbreiding of gedeelte daarvan

Die bedoeling van die wetgewer was dat die onderhawige reg vir die ontwikkelaar of regspersoon voorbehou word. Nou word dit egter aan 'n derde gesedeer (en meerdere persone in geval van 'n gedeelte van 'n reg op uitbreiding).

Die gevolg is dat die reg op uitbreiding verkoop word as 'n kaal stuk grond en ooreenkomstig die sogenaamde "plot and plan"-konsep ontwikkel word.

7.2 Praktiese werking van die konsepplan

Die praktiese werking van die konsepplan is onder verdenking omdat

- afwykings plaasvind;
- die voorskrifte waaraan voldoen moet word, te rigied is;
- ontwikkelaars in baie gevalle nie op so 'n vroeë stadium die volle omvang van 'n uitbreiding prakties en finansiëel kan projekteer nie;
- daar geen kontrole is om afwykings gedurende die registrasie/goedkeurings-proses in die akteskantoor of by die landmeter-generaal te ondervang nie;
- die konsepplan weens die ontoeganklikheid daarvan weinig bydra tot die oogmerk daarvan, naamlik om aan belanghebbendes te openbaar hoe die verdere ontwikkeling van 'n skema daar sal uitsien;
- daar weinig riglyne (sien die *Erlax*-saak) is oor *hoe* en *wanneer* van die konsepplan afgewyk mag word; en
- die regshulp wat 'n benadeelde in geval van 'n afwyking van die konsepplan het, duur en onprakties is.

7.3 Sessie van gedeelte van reg op uitbreiding

Om 'n reg op uitbreiding in gedeeltes te sedeer, is onwenslik weens die volgende redes:

- Elke sessionaris word regtens 'n ontwikkelaar soos bedoel in artikel 1 van die Wet op Deeltitels. By implikasie kom daar nie 'n regs persoon tot stand nie, tot tyd en wyl 'n ander persoon as die ontwikkelaar 'n eenaar van 'n eenheid in daardie (uitgebreide deel) van die skema is. Die kans is goed dat net die ontwikkelaar (sessionaris) eenaar van die eenheid sal bly tot die herverkoop daarvan.
- Indien 'n regs persoon wel op een of ander tyd tot stand kom, sal daar meerdere regspersone, afhange van die aantal gedeeltes van die reg op uitbreiding wat gesedeer is, gevorm word. In die praktyk beteken dit dat die aanvanklike deeltitelskema, wat op die oog af een skema met een regs persoon blyk te wees, nou meerdere skemas is wat meer as een regs persoon het.

7.4 Aard van die koopsaak

Alhoewel artikel 25(4) 'n reg op uitbreiding as stedelike onroerende goed ag wat met 'n verband beswaar kan word, kan daar gespekuleer word oor die klassifikasie, aard en inhoud daarvan, wat 'n mate van regsonsekerheid meebring. Oor presies waaruit die *merx* bestaan, kan ook gespekuleer word.

7.5 Openbaringsplig van verkoper

Die openbaringsplig van die verkoper rakende die reg op uitbreiding, is weens die ontoeganklikheid van die konsepplan (hierbo), ontoereikend. Verder is die openbaring daarvan ook oneffektief omdat die koper, sonder kundigheid, nie die implikasie van sodanige uitbreiding begryp of betyds begryp nie, indien oordrag reeds bewerkstellig is. (Die keuse van vernietigbaarheid by nie-open-

baarmaking kan uiteraard, weens ons abstrakte stelsel van eiendomsorgang, net voor transport uitgeoefen word.)

7.6 Verbeterings

Verbeterings op die reg op uitbreiding (wat deel van die gemeenskaplike eiendom is) vorm nie deel van die sekuriteit tot tyd en wyl die skema uitgebrei is nie. Derhalwe word finansiële instellings (wat gewoonlik die verbeterings finansier) onnodig in hierdie interimperiode blootgestel en is statutêre ingryping onafwendbaar.

DJ LÖTZ
CJ NAGEL
Universiteit van Pretoria