

Antwoorde op kwellende lesersvrae

TERTIUS MAREE
 tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

Ek bespreek vandag weer eens vrae aan my gestel deur lesers.

Hiermee die eerste brief: *“Dankie vir die twee leersame artikels in Deeltitelforum omtrent uitbreidings van dele. In u artikel van 8 Februarie kom die volgende paragraaf voor insake die verkryging van die lede se toestemming: ‘Om dit te kan verkry moet die eienaar ‘n aansoek rig aan die trustees met ‘n goedgekeurde bouplan om die beoogde uitbreiding aan te toon.’*

“Dit word aanvaar dat daar verwys word na ‘n bouplan wat deur die plaaslike owerheid goedgekeur is. My vraag is of dit wetlik moontlik is, en miskien meer prakties, indien die plaaslike owerheid en die regspersoon vereis dat ‘n bouplan eers aan die regspersoon voorgelê word, en ná goedgekeuring aan die plaaslike owerheid?”

Die leser is natuurlik korrek. Dit is in elk geval die beleid van die meeste munisipaliteite om

nie bouplanne goed te keur tensy dit eers deur die regspersoon van ‘n deeltitelskema goedgekeur is nie.

My voorstel is dus dat, wanneer ‘n eienaar aansoek doen om toestemming om te bou, ‘n volledige bouplan (wat nog nie goedgekeur is nie) aan die regspersoon voorgelê word – tesame met die skriftelike aansoek.

Dit stel die trustees en die lede in staat om presies te sien wat daar met die bouwerk beoog word.

Indien die regspersoon die aansoek goedgekeur, kan die planne aan die munisipaliteit om goedkeuring voorgelê word.

Die tweede lesersvraag wat ek onlangs ontvang het, handel oor die reserwefonds van ‘n deeltitelskema. Die leser skryf as volg:

“Die regspersoon van ons skema het vir hierdie finansiële jaar nie ‘n enkele sent vir die reserwefonds begroot nie – ten spyte van die feit dat ingevolge Regulasie 2(c), R60 000 geïn moes word. Ek het die aangeleentheid met die be-

stuursagent opgeneem. Volgens die voorsitter handel hy net op advies van die bestuursagent. Die bestuursagent beroep hom op die ouditeur.

“Volgens die ouditeur kan daar besluit word indien die geld in die reserwefonds – in ons geval R110 000 – voldoende geag word, daar op ‘n kleiner bedrag besluit word as wat Regulasie 2 voorskryf. Hy hou by die standpunt ten spyte van die feit dat hy nie ‘n wetsbepaling kan uitwys nie.

“Dit was ook nie op die jaarvergadering aan die lede uitgewys wat Regulasie 2(c) vereis nie. My vraag is: Van wie sal verhaal word as ‘n (toekomstige) lid sou eis dat die versuim reggestel word – die beheerraad, die trustees, die bestuursagent of die ouditeur?”

Ek is bevrees dat aan die einde van die dag, dit maar die eienaars – as lede van die regspersoon – se verantwoordelijkheid en las bly.

Geeneen van die ander partye sal verantwoordelik gehou kan word nie, buiten dat dit moont-

lik gronde is vir afdanking! Dié navraag illustreer drie verdere belangrike punte.

Eerstens: besluitneming berus nie by die voorsitter nie, maar by die trusteeeraad. Dan, tweedens: dit bly die trustees se verantwoordelijkheid om toe te sien dat die bestuursagent se funksies behoorlik verrig word.

Hulle kan nooit die verskoning aanbied dat hulle net op die bestuursagent se advies handel nie. En derdens: dit is kommerwekkend hoe ouditeure dikwels die vereistes van die deeltitelwetgewing verkeerd vertolk.

Laat ek maar nie verder vandag hieroor uitwei nie...

‘n Verdere lesersvraag wat ek ontvang het, lui as volg:

“In die woordomskriving in artikel 1 van die Bestuurswet is ‘n spesiale besluit geldig indien 75% van die lede – in getal en gewig – dit skriftelik goedkeur. Ek veronderstel dat alhoewel ‘n minimum van 75% vereis word, al die lede ingelig moet word van die voorgestelde besluit?”

Telkens wanneer ‘n spesiale of eenparige besluit aan lede voorgelê word – hetsy op ‘n algemene vergadering of per sogenaamde posstelsel – moet die kennisgewing die volledige bewoording van die voorgestelde besluit uit-eensit. Geen besluite is geldig as die lede nie van die bewoording

kennis neem nie.

En alle lede moet natuurlik in kennis gestel word.

Die laaste vraag wat ek vandag gaan behandel, hou verband met die volgende:

“Bestuursreël 17(9) bepaal as volg: ‘The body corporate does not have to hold a special general meeting to consider a resolution if all the members waive the right to the meeting and consent to the resolution in writing...’

“Ek wonder hoeveel bestuurs-agente, trustees en ander lede is van hierdie beperking bewus?”

Dit verbaas my hoe min mense – trustees, bestuursagente en selfs regslui – al die teenstrydig-hede in Bestuursreël 17(9) opgemerk het.

Hoe kan die opsteller van die Bestuursreëls vereis dat alle lede skriftelik tot ‘n besluit (dit is nou enige besluit!) moet toestem, terwyl artikel 1 van die Wet slegs vereis dat 75% van die lede, volgens waarde en getal, moet toestem om ‘n geldige spesiale besluit te aanvaar?

Myns insiens moet Bestuursreël 17(9) gesien word as *pro non scripto* – asof dit nie geskryf is nie.

Dit laat ons egter met ‘n probleem: hoe word ‘n skriftelike besluit dan geneem?

Nee, meneer die wetgewer, stel dit asseblief tog dringend reg!