



DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

Dié reëls kan dinge omswaai

Onsekerhede, verwarring en argumente omtrent kworums, volmagte en stemprosedures is niks vreemds op die algemene vergaderings van deeltiteloorde nie.

Neem die volgende gebeure as voorbeeld: Gedurende die algemene jaarvergadering ontstaan 'n argument omtrent die geldigheid van sekere volmagte en omdat 'n klompie teenwoordiges aanvoer dat hulle nie van die vergadering in kennis gestel is nie en nie die voorgeskrewe dokumente ontvang het nie. Die vergadering begin en die eerste items word afgehandel.

Die beswaarmakers, aangevoer deur 'n denkbeeldige Josias Janse, raak nou erg beswaard. Hulle voer aan die vergadering is onwettig en besluite aldaar geneem is ongeldig. Hulle eis dat die vergadering verdaag word en uitgestel word na 'n latere datum, met behoorlike kennisgewing. Ander eienaars voel die vergadering moet voortgaan. Die voorsitter besluit om die vergadering voort te sit en die beswaarmakers verlaat die vergadersaal.

Hierna is 'n kworum nie meer teenwoordig nie, maar dié wat oorbly, gaan nietemin voort met

die vergadering. Die bestuursagent wys daarop dat die vergadering nou onwettig is aangesien dit nie in navolging van die kworumvereistes geskied nie. Desnieteenstaande gaan die voorsitter voort en nuwe trustees word verkies, die begroting word aanvaar en die verdere verrigtinge word afgehandel.

Ná die vergadering neem Josias en trawante die houding in dat die trustees nie wettig verkies is nie en dat die goedkeuring van die begroting ongeldig is. Gevolglik betoog hulle dat die nuwe heffings ook ongeldig is en hulle staak betaling daarvan.

As 'n toetszaak besluit die trustees om Josias te dagvaar vir niebetaling van sy heffings. Wat sal in die hof gebeur as ons aanvaar dat die landdros oor genoegsame kennis van deeltitelsake beskik?

Begin by die begin

Ons kyk eerstens na die kennisgewingprobleem. Bestuursreël 54(5) bepaal dat in die geval van onopsetlike versuim om kennis te gee van 'n vergadering en om die dokumente beskikbaar te stel, die verrigtinge nie ongeldig sal wees nie.

Vir Josias om die aksie teen

hom suksesvol te verdedig, lê die bewyslas dus op hom om die hof te oortuig dat die nie-uitstuur van kennisgewings aan hom en sy trawante 'n opsetlike versuim was – iets wat moeilik sal wees om te bewys.

Op die vergadering sou dit vir die lede moontlik wees om by wyse van 'n meerderheidsbesluit te bepaal dat die vergadering uitgestel moet word. Geen sodanige mosie is egter voorgestel nie en geen stemming het gevolglik daarvoor plaasgevind nie.

Wat omtrent die feit dat Josias en trawante die vergadering verlaat het en 'n kworum nie meer teenwoordig was nie?

Ook hier sal Josias se verweer misluk. Indien hy behoorlik na Bestuursreël 57(1) gekyk het, sou hy opgemerk het dat vereis word dat 'n kworum teenwoordig is “op die tydstip wanneer tot sake oorgegaan word”.

Hierdie vereiste voorkom dat moeilike eienaars die verloop van sake ondermyn deur eenvoudig uit te stap. Die besluite geneem op die vergadering, insluitend die verkiesing van trustees en die aanvaarding van die begroting, was dus geldig en so ook die heffings wat later deur die nuwe



– daar is 'n groot verskil tussen 'n onopsetlike versuim en 'n redelike poging.

trustees vasgestel is op grond van die goedgekeurde begroting.

Die trustees sal gevolglik slaag met hul eis teen Josias en dit behoort sy trawante te oorreed om ook húl heffings te betaal.

'n Wending

Dit is kommerwekkend om te let op hoe die nuwe voorgestelde Bestuursreëls die posisie van Josias en sy medepligtiges heeltemal sal verander. Die nuwe voorgestelde Bestuursreël 15(8) bepaal dat:

“Versuim om behoorlik kennis te gee van 'n algemene vergadering aan 'n persoon wat geregtig is om kennis te ontvang, maak nie 'n stemming op die vergadering ongeldig nie, mits die regs persoon 'n redelike poging aangewend het om die kennisgewing te gee.” – My vertaling.

Hierdie nuwe bepaling swaai die bewyslas om na die trustees. Josias sal nie meer hoef te bewys dat die versuim opsetlik was nie, maar die trustees sal voortaan moet bewys dat hulle 'n redelike poging aangewend het om die kennisgewing te stuur – wat dit ook al mag beteken.

Nie alleen is die bewyslas nou omgekeer nie, maar is dit ook aansienlik swaarder – daar is 'n groot verskil tussen 'n onopsetlike versuim en 'n redelike poging. Die volgende sub-reël 15(9) is ook van min waarde in 'n situasie soos hierbo beskryf:

“Stemming op 'n algemene vergadering mag voortgaan niesteenstaande gebrek aan kennisgewing ingevolge hierdie reël, indien alle persone wat geregtig is om kennisgewing te ontvang, skriftelik van sodanige reg afstand doen.” – My vertaling.

Hierdie bepaling is duidelik nie gemik op 'n situasie soos dié met Josias nie – hy sal uiteraard weier om te teken. Hierdie reëls, indien dit aanvaar word, sal sake sonder twyfel veel moeiliker maak om vergaderings doeltreffend af te handel.