

# Dís jou opsies met deeltiteldispute



**O**nopgeloste geskille in deeltitelskemas kan 'n vernietigende uitwerking op die sielorus van die betrokkenes hê.

Dit kan ook uiteindelik die skema se langtermynwelstand bedreig. Konstruktiewe meganismes moet aangewend word ten einde deeltiteldispute spoedig en regverdig op te los.

Die trustees van 'n skema se regs persoon speel 'n bepalende rol in die hantering van interne geskille en moet hulself telkens afvra wat die mees verstandige roete tot geskilbeslegting in 'n bepaalde geval sal wees.

Artikel 8 van die Deeltitelbestuurswet, rakende fidusiêre verpligtinge van trustees, is ook hier ter sake. Artikel 8(2)(i) bepaal dat trustees hul bevoegdheid in die belang van en tot voordeel van die regs persoon moet uitoefen.

Eerstens moet vasgestel word of 'n skema se bestuurs- en/of gedragsreëls enige bepalings bevat met betrekking tot interne

geskilbeslegting. Indien wel, moet die partye die voorgeskrewe prosesse volg alvorens eksterne geskiloplossingsmeganismes oorweeg kan word.

Indien hoflike gesprekke en interne geskiloplossingsprosesse

nie slaag nie, moet eksterne opsies oorweeg word. Dit behels óf litigasie (geskilbeslegting deur hofprosesse) óf alternatiewe geskilbeslegtingsmeganismes (AGB).

Soos in 'n vorige artikel genoem, sluit laasgenoemde mediasie en arbitrasie in, asook 'n aansoek aan die Ombuddiens vir Gemeenskap-skemas soos gereguleer deur die Community Schemes Ombud Service Act (die Ombudwet). Die Ombud bied aan aansoekers die meganismes vir konsiliësie en statutêre beregting.

**Wat is die voor- en nadele** van die verskillende geskilberegtingsopsies? Die voordeel van litigasie is dat die uiteindelijke hofbevel 'n kragtige stuk gereedschap is waarmee regte en verpligtinge afgedwing kan word. 'n Uitspraak deur 'n hoër hof skeep ook 'n presedent wat in ander

skemas bindend is.

Die nadeel is egter dat litigasie jare kan duur, baie geld kos en die risiko van kostebevele teen die eiser/aansoeker inhou. Litigasie is dikwels nie 'n haalbare opsie nie. AGB lewer in beginsel

vinniger resultate en is normaalweg meer kostedoeltreffend as litigasie. Mediasie en arbitrasie is egter slegs moontlik as ál die partye instem.

Daarenteen is die Ombuddiens juis geskep sodat 'n deeltiteleie-

naar of ander belanghebbende in 'n gemeenskapsbehuisingskema wat nie die samewerking van die ander party(e) tot die geskil kry nie, hom of haar kan wend tot 'n gepaste en bekostigbare forum vir die spoedige aanhoor en beregting van hul dispuut.

## Mediasie behels 'n proses

waarin 'n onafhanklike mediator die partye bystaan in hul poging om 'n geskil deur onderhandelinge en ooreenkoms by te lê.

Die voordele van mediasie sluit in dat die saak nie in die publiek aangehoor word nie, dat dit 'n versoenende benadering eerder as die eskalering van

konflik bevorder, en dat die partye self die oplossing uitwerk eerder as dat 'n regter dit op hulle afdwing. Verhoudinge het 'n beter kans op herstel. Mediasie kan net werk indien alle partye erns maak met die poging.

Die partye moet hul gevoelens van frustrasie en verontregting agterlaat en saam 'n pad vir die toekoms uitwerk. Die mediator bepaal nie die oplossing nie en maak ook geen bevinding nie.

Hy of sy verskaf slegs 'n veilige klimaat vir die gesprek en 'n ondersteuningsraamwerk vir onderhandelinge. As die mediasieproses misluk, kan die partye steeds die hof nader of van die ander AGB-opsies navolg.

**Arbitrasie is in wese** 'n privaate ingestelde hofproses. Partye kom ooreen op 'n proses en 'n onafhanklike arbiter wat hul saak sal aanhoor (dikwels 'n senior prokureur of advokaat).

Die arbiter se uitspraak is gewoonlik bindend op die partye. Arbitrasie lewer vinniger 'n oplossing as litigasie en kos dikwels minder. Privaatheid word ook behou.

Van die nadele sluit onder meer in dat daar gewoonlik geen reg tot appèl teen 'n arbitrasiebevel is nie. Die Ombud blyk dus tans die beste keuse vir die eksterne beregting van veral kleiner deeltiteldispute te wees.

Die Ombud kan egter nie elke moontlike dispuut bereg nie; die soort geskille wat die Ombud mag aanhoor, word beperk tot dít wat in die wet omskryf is. Besoek [www.csos.org.za](http://www.csos.org.za) as jy meer daarvoor wil weet. Die Deeltitelbestuurswet sowel as die Ombuddienswet is ook daarop beskikbaar.

Daarbenewens is daar ook onder die skakel "CSOS adjudication orders" verskeie skriftelike bevele/uitsprake in allerlei soorte geskille wat al vir beregting voor die Ombud gedien het.

Die Ombuddiens het in 2016 beslag gekry en is nog in sy kinderskoene. Daar was aansienlike tandekryprobleme en daar gaan nog vir 'n geruime tyd groot operasionele uitdagings wees. As die Ombuddiens egter goed deur leiers met visie bestuur word, kan dit 'n wesenlike bydrae tot dispuutoplossing in die bedryf maak. Die tyd sal wel leer of dié instelling in sy statutêre doelwitte sal slaag.

■ Kilbourn is van die firma Smith Tabata Buchanan Boyes.

