

Hier kom 'n kontantlose omgewing

TERTIUS
MAREE



DEELTITEL
FORUM

lik gehou moet word.

Afgesien van die posisie van ouer mense, wat moontlik nie oor die middele beskik om elektroniese betalings te doen nie, steek daar meriete in die redenasie dat die koste verbonde aan kontanttransaksies afgewentel behoort te word na diegene wat die koste veroorsaak.

So word ek meegedeel dat sekere trusteeerde besluit het om sodanige eienaars se heffingsrekening te debiteer met die bedrag bankkoste wat hul kontantbetalings veroorsaak het.

Artikel 35 van die Deeltitelwet bepaal dat administrasie en bestuur van deeltitelregspersone ingevolge die bepaling van reëls sal geskied – gevolglik nie ingevolge besluite nie.

In die bestuursreëls word geen bepaling gevind waarvolgens 'n eienaar aanspreeklik gehou kan word vir bankkoste ten opsigte van betaling van sy heffings nie.

Trustees is nie by magte om sodanige edikte uit te vaardig wat nie op reëls berus nie en kan dus nie 'n eienaar vir sodanige bankkoste verantwoordelik hou nie.

Nou hoe dan?

Die koste moet uit die algemene fonds betaal word, en voorsiening moet dus voortaan in die jaarlikse begroting gemaak word vir hierdie uitgawe.

Soos genoem, is dit natuurlik nie regverdig teenoor ander eienaars wat hul heffings by wyse van debietorders of elektroniese oorplasinge doen nie.

Die enigste wyse om dit reg te stel is om die reëls te wysig.

Dit sal egter nie maklik wees om te doen nie omdat die bestuursreëls hiervoor gebruik sal moet word en 'n eenparige besluit dus nodig kan wees.

Hoekom sê ek dat die bestuursreëls gebruik moet word en nie die gedragsreëls nie?

Soort by soort

'n Beginsel wat trustees altyd in gedagte moet hou wanneer dit by reëlwysigings kom, is om soort by soort te hou.

Dit beteken dat waar 'n sekere aspek reeds in die bestuursreëls aangeroe word, soos geldsake wat deur bestuursreël 31 en sommige ander bestuursreëls gedek word, dit nie moontlik is om 'n kortpad te loop en 'n nuwe reël daarvoor in die gedragsreëls te vervat nie.

Ons Kaapse hooggeregshof het reeds etlike jare gelede 'n uitspraak hieroor gegee.

Dit is dus noodsaaklik om die bestuursreëls te gebruik. Maar

is 'n eenparige besluit hiervoor nodig?

Ons weet dat die maak van nuwe bestuursreëls of die wysiging van bestaande bestuursreëls 'n eenparige besluit vereis. Daar is egter één uitsondering op hierdie voorskrif.

Artikel 32 van die wet bepaal dat die regspersoon se uitgawes aan eienaars toegedeel moet word ooreenkomstig hul deelnemingskwotas.

Artikel 32 (4) bepaal egter dat

op sekere voorwaardes hiervan afgewyk mag word deur die bestuursreëls by wyse van 'n spesiale besluit te wysig.

'n Reël dat die bankkoste wat ontstaan het deur 'n lid se kontantbetalings, na sy heffingsrekening gedebiteer kan word, is 'n afwyking

van die deelnemingskwota-beginsel en kan dus ingevolge art. 32 (4) gehanteer word.

Ek moet trustees sterk afraai om reëlins van hierdie aard, of enige ander reëlins, te probeer afdwing op grond van 'n blote trusteebesluit.

Eers moet seker gemaak word dat daar 'n ondersteunende reël

is.

Indien nie, moet dit oorweeg word om 'n spesiale reël daarvoor te maak.

'n Verwante aspek waarteen ek ook moet waarsku, is 'n gebruik wat soms voorkom om 'n spesiale gedragsreël te skep wat die trusteees magtig om reëls, soms genoem "huisreëls", te maak.

In die deeltitel-omgewing bestaan nie iets soos "huisreëls" nie; en waar die benaming voorkom, is die reëls waarskynlik ongeldig.

Nóg 'n sakie

Terwyl ons nou met terminologie doenig is, moet ek weer eens wys op die onwenslike gebruik van die woord "beheerliggaam". Dit is opvallend dat dit veral ouer persone is wat dit gebruik, en uit hul boodskappe is hulle duidelik self onseker wat dit beteken.

Soms verwys hulle na die trusteeeraad en soms selfs na die bestuursagent.

Hierdie vervlakste uitdrukking kom uit die wet van 1971, waarin dit verwys het na die vereniging van eienaars, wat tans die regspersoon genoem word.

Dit wys hoe 'n goeie begrip van terminologie die eerste stap is tot behoorlike begrip van enige onderwerp.



Trustees is nie by magte . . . en kan nie 'n eienaar vir sodanige bankkoste verantwoordelik hou nie.

Verlede week het ek melding gemaak van tegnologie wat vinniger as wetgewing beweeg.

Een van die belangrike ontwikkelings wat plaasvind, is die ekonomie wat neig na 'n kontantlose omgewing.

Wie sou selfs tien jaar gelede kon dink dat 'n bank kan fungeer sonder om met kontantgeld te werk?

Nogtans beweeg alle banke in daardie rigting – in so 'n mate dat jy met bankkoste beboet word indien jy kontant in jou eie rekening deponeer.

Hoe gemaak met heffings?

Ek het navrae ontvang van die trusteees van verskeie deeltitel-skemas oor hoe die bankkoste gehanteer moet word wat ontstaan vanweë kontantbetalings van heffings.

Die algemene gevoel is dat die eienaar wat só uit die oude doos is om sy heffings kontant te betaal, vir die koste verantwoorde-