



DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

Handopsteek of stembrief?

By deeltitelbestuur is demokratiese waardes onderliggend aan die toepassing van die voorskrifte van die wet en die reëls.

So maak voorskrifte oor stemming vir prosedures wat gerig is op die handhawing van demokratiese regte voorsiening. Nóg tans kan sodanige reëls nooit “perfekte” resultate lewer nie.

As voorbeeld kan ons kyk na die voorskrifte gemik op die handhawing van 'n billike balans tussen 'n oorwig van individuele stemregte teenoor stemregte gekoppel aan die aantal eenhede deur eienaars gehou.

Eenhede vs. vloeroppervlak

Ten opsigte van waarde is dit nie prakties om as 'n algemene riglyn die standaard aan enigiets anders as vloeroppervlak te koppel nie, alhoewel die wet wel voorsiening maak vir die instelling van ander maatstawwe waar dit nodig en prakties werkbaar sou wees.

As voorbeeld van hoe die beginsel toegepas word en die probleme wat daaruit kan ontstaan, kan gekyk word na 'n tweevlakgebou wat bestaan uit 'n winkelsentrum op die grondvlak wat een deel vorm, met vier woon-



Normaalweg geskied besluitneming ten opsigte van gewone besluite per handopsteek.

stelle op die twee boonste vlakke. Hier kan onmiddellik 'n oënskynlike botsing van belange ontstaan ten opsigte van goed soos 'n hysbak waarby die eienaar van die onderste deel geen belang het nie. Die instandhouding van 'n hysbak is gewoonlik duur en kan 'n aansienlike deel van die jaarlikse begroting uitmaak.

As gevolg van die gange op die boonste vlak is die gesamentlike vloeroppervlak van die woonstelle kleiner as die vloeroppervlak van die winkelsentrum. Die winkelsentrum het gevolglik 'n groter deelnemingskwota as die gesamentlike deelnemingskwotas van die woonstelle.

Heffings en stemregte

Die verskil word weerspieël in

die heffings deur die eienaars betaalbaar, sowel as in hul stemregte.

Oor die feit dat die eienaar van die winkelsentrum “sterker” stemregte het, kan nie geredekawel word nie in die lig van die feit dat hy ook meer heffings betaal. Maar kan dit dien as regverdiging dat hy alle besluitneming, byvoorbeeld oor goedkeuring van die begroting, totaal oorheers?

Normaalweg geskied besluitneming ten opsigte van gewone besluite per handopsteek. By sodanige stemming het elke lid een stem vir elke eenheid in sy naam geregistreer. By dié prosedure sal die woonsteleienaars natuurlik die oorwig handhaaf.

Enige lid of volmaghouer mag egter, voor of onmiddellik ná die bekendmaking van die uitslag deur die voorsitter, eis dat stemming per stembrief geskied. In hierdie geval word die waardes van stemme bereken nie volgens getal nie, maar volgens die (totale) deelnemingskwotas van eenhede deur die eienaars gehou.

In ons voorbeeld sal die eienaar van die winkelsentrum wat die minderheid stemme per handopsteek hou, die meerder-

heid kan uitoefen indien dit per stembrief sou geskied. Dit kan dus te wagte wees dat die winkeleienaar stemming per stembrief sal eis in alle gevalle waar sy belange in die gedrang kan wees. So kan hy eis dat die beslissing van die begrotingspunt oor die hysbak per stembrief moet geskied en kan hy op hierdie wyse instandhouding van die hysbak kortwiek, aangesien hy geen belang daarin sou hê nie.

Maar die doelstelling van die bepaling oor stemming is juis om te verhoed dat sekere lede of groepe lede altyd stemresultate oorheers.

Wat staan die voorsitter dan te doen ten einde die doelwit van billikheid te probeer handhaaf?

Dit is belangrik om toe te sien dat geld beskikbaar gestel word vir die instandhouding van die hysbak. Maar soos gesê: Sake kan soms nie perfek uitwerk om 'n algehele balans te bereik nie, en dit is dus vir die voorsitter nodig om die beste te doen wat hy kan.

Laat ek hier eers 'n tussenvoeging maak: Dit is verkeerd om te redeneer dat 'n grondvloer-ei-

enaar geen belang by die instandhouding van 'n hysbak het nie. Dieselfde geld die dak. Laat enige van hierdie items verrinneweer en verval, en kyk wat gebeur met waardes van alle eenhede in die gebou.

Dit sou egter sinvol wees om 'n formule in die bestuursreëls op te neem waarvolgens 'n billiker verdeling van uitgawes ten opsigte van 'n hysbak ingestel word. In die meeste gevalle word nagelaat om dit te doen.

Wat die voorsitter kan doen om totale oorheersing van stemregte deur die winkeleienaar aan bande te lê, is om die lede per handopsteek te laat stem oor hoe stemming omtrent die betrokke agendapunt moet plaasvind – per handopsteek of per stembrief.

Hierdie metode is nie sonder kwessies nie, maar ek meen dat indien dit tot gepaste gevalle beperk word, ons howe die resultaat sal handhaaf.

● My twee boeke, *Vergaderings-handboek vir Deeltitelskemas* en *Pocket Rescue Kit for New Trustees*, word tot 15 Augustus teen 'n spesiale gesamentlike prys van R190 aangebied. E-pos hieroor kan na rosie@section.co.za gestuur word.