



DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

'n Peperduur les is hier geleer

NOnlangse beslissing van die Noord-Gautengse hooggeregshof wys op die ernstige gevolge indien eienaars en trustees te strydlig raak en hofaksies najaag op grond van hul gevoelens.

Die beslissing wys ook hoe belangrik dit is om die voorgeskrewe prosedures sover nodig "na die letter van die wet" te volg wanneer sekere aksies gedoen word. Hierdie ongelukkige, uitgerekte en duur episode sou nooit plaasgevind het nie indien die gegriefde eienaars hul huiswerk gedoen, regsadvies ingewin en toegesien het dat hul dokumentasie in orde is voordat hulle opgetree het.

In die saak van Regspersoon van The Falcons teen Rademan en andere het ernstige ontevreedenheid by die eienaars geheers omtrent hul trusteeeraad se samestelling en optredes. Die eienaars het die trustees, met die nodige 25% ondersteuning, gedurende November 2011 versoek om 'n spesiale algemene vergadering te belê om hul griewe te lug. Die trustees het aangedui dat 'n vergadering op 30 Maart 2012 sou plaasvind. Dit was onaanvaarbaar vir die gegriefde ei-



Dié uitgerekte, duur episode sou nooit plaasgevind het nie.

enaars en hulle het voortgegaan om self 'n spesiale algemene vergadering te belê vir 9 Februarie 2012. 'n Agenda vir die vergadering is aan alle eienaars gestuur en dit het onder meer die volgende vermeld:

- Die meerderheid van die trustees is nie eienaars nie.
- Daar bestaan sekere belangebotsings in die trusteeeraad.
- Vasstelling van die aantal trustees en verkiesing van trustees.

Die vergadering het plaasgevind en is bygewoon deur 45 van die 79 eienaars. Die trustees het nie op enige vroeë gereageer nie en 'n mosie van wantroue is met 'n oorweldigende meerderheid aanvaar. Hulle is ontslaan en 'n nuwe trusteeeraad is verkies. Gedurende debatvoering is aangevoer dat die trustees nie ontslaan kon word nie, aangesien die voorskrifte van Bestuursreël 13(e) nie gevolg is

nie. Die reël bepaal dat 'n trustee se aanstelling beëindig word "indien hy ontslaan word deur 'n besluit van 'n algemene vergadering van die regspersoon: Met dien verstande dat die voorneme om oor sodanige ontslag te stem uitdruklik vermeld word in die kennisgewing waarby die vergadering belê word."

'n Teenargument is geopper dat die bedoeling om die trustees te ontslaan duidelik uit die agenda-items geblyk het. Gedurende Maart 2012 doen die afgedankte trustees 'n aansoek tot die hooggeregshof in die naam van die regspersoon vir 'n bevel om:

(a) die afdanking van die vorige trustees en aanstelling van die nuwe trustees ter syde te stel; en

(b) die nuutverkose trustees te verbied om hulself as trustees voor te doen.

Die saak is eers gedurende November 2012 aangehoor, terwyl die volgende algemene jaarvergadering reeds op 27 Maart 2012 plaasgevind het en die nuwe trustees al daar met 'n groot meerderheid herkies was. Die vorige trustees se aansoek was hoofsaaklik gebaseer op die re-

denasie dat die bepalings van Bestuursreël 12(e) nie nagekom is nie deurdat die voorneme om oor die ontslag te stem nie uitdruklik in die kennisgewing van die vergadering vermeld is nie.

Die hof het die afgedankte trustees se aansoek van die hand gewys en gevolglik die aanstelling van die nuwe trustees in stand gehou. Die afgedankte trustees het egter teen die beslissing geappelleer na die volbank van die Noord-Gautengse hof. Hierdie hof moes oor drie aspekte beslis:

1. Het die kennisgewing vir die spesiale algemene vergadering voldoen aan die vereiste "dat die voorneme om oor sodanige ontslag te stem uitdruklik vermeld word in die kennisgewing waarby die vergadering belê word"? Die hof het bevind dat hoewel die kennisgewing nie aan die "letter van die wet" voldoen nie, dit genoegsaam was om aan te dui dat die bedoeling was om die trustees af te dank en ander trustees te verkies.

2. Is 'n bevinding nog enigszins relevant, aangesien die nuwe trustees in elk geval later op die algemene jaarvergadering verkies is, en dat selfs hulle al ver-

vang is deur ander trustees wat op latere jaarvergaderings verkies was? Die hof het bevind dat 'n bevinding nie meer relevant is nie en het die aansoek ook om hierdie rede van die hand gewys.

3. Was die ontslaande trustees hoegenaamd geregtig om die aansoek in naam van die regspersoon voort te sit nadat ander trustees reeds verkies was?

Die hof het bevind hulle was nie en dat die werklike partye wat die aansoek gebring het, die ontslaande trustees in hul persoonlike hoedanighede was en dat hulle nie geregtig was om die saak voort te sit in naam van die regspersoon nadat ander trustees verkies was nie. Die appèl word hiervoor ook van die hand gewys en die ontslaande trustees word gelas om die koste van die saak persoonlik te betaal. Hoewel die "tuisspan" hierdie wedstryd gewen het, was die ganse duur en ongelukkige drama onnodig en sou dit nooit plaasgevind het indien die gegriefde eienaars toegesien het dat hulle behoorlik aan die vereistes van Bestuursreël 13(e) voldoen het met die opstel van hul kennisgewing nie.