Gaan die ombuddiens nou te ver?

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

DEELTITEL-FORUM

Verskeie kommerwekkende berigte doen tans die ronde oor besluite wat deur die ombuddiens geneem is.

Gepaard met die onsekerhede wat uit die nuwe wetgewing spruit, is hierdie berigte nogal rede tot kommer.

Ek het reeds in Deeltitel-Forum melding gemaak van die feit dat die bewoording van die bestuursreëls uiters beperkend is wat die debitering van items op die rekeninge van eienaars betref.

Dit sluit in die feit dat die uitdrukking "charges" nie gedefinieer word nie, sowel as dat die oplegging van boetes skynbaar nie aanvaarbaar is nie – óf dan ten minste onnodig bemoeilik word.

Ek verneem dat die ombuddiens onlangs hierdie saak in 'n slypskool bespreek het, en volgens gerugte beslis het dat:

- boetes wel aanvaarbaar is;
- 'n boetereël in die gedragsreëls vervat mag word; en
- boetes wetlik verhaalbaar sal wees, maar slegs indien dit deur 'n bevel van die ombuddiens bekragtig word.

Moet ons hierdie uitspraak verwelkom en is dit wetlik korrek? Laat ons eers na die wetlike korrektheid al dan nie van hierdie mening kyk.

Bestuursreël 25(5) lui as volg: "The body corporate must not debit a member's account with any amount that is not a contribution or a charge levied in terms of the Act or these rules, without the member's consent or the authority of a judgment or order of a judge, adjudicator or arbitrator."

Afgesien van die feit dat ons nie weet wat 'n "charge" is nie, verwys die bepaling ook spesifiek na bydraes en "charges" wat kragtens die wet of hierdie reëls opgelê is – "hierdie" reëls synde die bestuursreëls en dus nie die gedragsreëls nie.

Die ombud kan dus nie reg wees dat 'n boetereël in die gedragsreëls vervat mag word nie.

Daarmee het ons egter twee ernstige probleme:

- in bykans alle gevalle waar boetereëls in die verlede deur regspersone opgeneem was, is dit in die gedragsreëls vervat;
- dit is uiters moeilik – vir praktiese doeleindes bykans onmoontlik – om 'n eenparige besluit te verkry om dit in die bestuursreëls op te neem.

> **"Nou kom ons by die tweede, en ewe ernstige probleem: die ombud se mening dat 'n boete nie van 'n oortreder verhaal mag word voordat 'n gepaste bevel van die ombud, hof of arbiter verkry is nie.**

Dit is dus maklik om te begryp waarom die ombud graag sou voorstel dat dit in die gedragsreëls gedoen mag word. Maar die spesifieke bepalings van die voorgeskrewe reëls kan nie vir hierdie doel, hoe sinvol ook al, gebuig of geïgnoreer word nie. Hierdie probleem kan reggestel word deur die voorgeskrewe reëls met behulp van die ministeriële adviesraad te wysig.

Wat staan ons intussen te doen? Ek sou voorstel dat waar trustees beoog om 'n boetereël in te stel aangesien daar geen ander opsie is nie, hulle dit tog in die gedragsreëls moet laat opneem met die hoop dat die voorgeskrewe bestuursreëls binnekort gewysig én verbeter sal word.

Nou kom ons by die tweede, en ewe ernstige probleem: Die ombud se mening dat 'n boete nie van 'n oortreder verhaal mag word voordat 'n gepaste bevel van die ombud, hof of arbiter verkry is nie.

Hierdie uitspraak laat my wonder of die ombuddiens bewus is van die vereistes vir 'n geldige boetereël en die prosedures wat dit behels.

Laat ek verduidelik: Die oplegging van "private" boetes word deur die bepalings van die Wet op die Bevordering van Administratiewe Geregtigheid (Paja) gereguleer.

Hierdie wet is afgekondig in navolging van die grondwetlike vereiste dat niemand sonder 'n billike verhoor vervolg of bestraf mag word nie.

Paja skryf dan die prosedures voor vir hierdie verhoor en bestrawwing.

Enige reëls wat by 'n deeltitelskema vir die oplegging van boetes opgeneem word, moet die prosedures haarfyn uiteensit en hierdie prosedures moet nougetend in die geval van 'n boeteoplegging gevolg word.

Hierdie prosedures sluit in dat die oortreder die saak teenoor hom moet kan aanhoor en die geleentheid gegun word om getuienis en bewyse ter verdediging aan te bied.

Presies dieselfde beginsels en prosedures sal geld wanneer die ombud 'n straf moet bekragtig.

Is dit logies dat dieselfde prosedures twee keer gevolg moet word om 'n boete te kan afdwing? Ek dink die ombud moet hieroor besin.

Ek het nog 'n ernstige probleem met onlangse uitsprake van die ombud. Dit sluit in dat die ombuddiens weier om toe te laat dat deeltitelskema-eienaars reëls oplê wat die slag van diere op die perseel verbied.

Hoe kan so 'n reël geweier word indien 75% van die eienaars hierdie verbod wil oplê? Geld demokratiese beginsels nie meer by deeltitelskemas nie?

Hieroor moet die ombud ook besin.

Óf ons sal ons tot die howe moet wend om hierdie uitsprake te laat hersien – tot nadeel van die ombuddiens se reputasie.

■ **Stuur e-pos na louise@section.co.za vir inligting oor Maree se slypskool op 25 November in Helderberg Village in Somerset-Wes.**