

Is daar dan meer vrae as antwoorde?

TERTIUS MAREE
 tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

Die bestuursomgewing vir deeltitteleienaars het werklik drasties verander.

Die vereistes wat deesdae aan trustees gestel word, is van 'n veel hoër standaard as voor 7 Oktober verlede jaar.

Om die amp as trustee te aanvaar sonder enige opleiding is gevaarlik – nie alleen vir die regspersoon wat bestuur word nie, maar ook vir die arme trustee in sy persoonlike hoedanigheid. Opleiding kan verskeie vorme aanneem, insluitend selfstudie.

Verkieslik moet opleiding egter geskied onder leiding van kundiges soos aangebied deur prof. Graham Paddock of myself. Dit is ook belangrik om van tyd tot tyd slypskole by te woon wat deur kundiges aangebied word.

Tensy goed opgeleide persone binne 'n skema beskikbaar is, is bestuur wat aan al die vereistes van die wetgewing voldoen, by-

kans onmoontlik sonder die hulp van 'n goeie bestuursagent. En bestuursagente is self onder geweldige druk om hul personeel op 'n kundige vlak te hou.

Ek bied op 25 November 'n kort slypskool aan – basies 'n vraag-en-antwoordsessie met deelname van die teenwoordiges.

Na aanleiding van die vrae wat ek reeds ontvang het, is dit duidelik dat baie onsekerhede nog oor bestuursaspekte ontstaan.

Ek sien wat ander kundiges oor bestuursprobleme skryf en dit is duidelik dat meningsverskille selfs op dié vlak bestaan.

Ek voorsien dus dat my slypskool later dié maand ietwat van 'n goeie stoeigevog kan wees.

Kom ons kyk gou na 'n paar probleemareas.

Natuurlik is die voorbereiding en jaarlikse aanpassing van 'n werkbare instandhoudingsplan iets wat buite die vermoëns van “gewone” trustees val.

Dit is indien hulle dit behoorlik wil doen. Heelwat kan hieroor geredeneer word en hopelik

kan 'n praktiese werkwyse met tertyd tot stand kom wat sake sal vergemaklik. Ek werk self tans aan sageware wat sodanige beplanning sal vergemaklik.

As 'n prokureur wat spesialiseer in die invordering van heffings, het ek 'n groot renons

daarin dat regs-koste nie van wanbetalers verhaal kan word tensy die koste getakseer is nie.

Koste kan slegs getakseer word indien minstens 'n dagvaarding uitge-reik word. My ondervinding is egter dat die meerderheid van agterstallige

heffings ingevorder kan word sonder om ooit 'n dagvaarding uit te reik.

Hierdie nuwe en onnodige wetsvereiste het dus tot gevolg dat prokureurs verplig word om te dagvaar.

Só word regskoste dan onnodig opgejaag, tot nadeel van die skuldenaar én die regspersoon.

Die probleem raak veel ernstiger wanneer 'n eenheid verkoop en 'n heffingsuitklaring benodig word. Gewoonlik is regskoste hier ook ter sprake en

indien die koste eers getakseer moet word, kan dit die oordrag aansienlik vertraag, met moontlike ernstige gevolge.

Bogenoemde hou ook verband met die gebruik van die woord “charges”, wat op verskeie plekke in die reëls voorkom, maar nêrens gedefinieer word nie.

Dit skep verdere onsekerheid omtrent welke bedrae teen 'n eienaar se rekening gedebiteer mag word.

'n Soortgelyke probleem geld met die oplegging van boetes wat nie teen die eienaar se rekening gedebiteer mag word sonder 'n bevel deur die ombud of 'n hof nie. Dit is eenvoudig nie 'n praktiese vereiste nie.

DeeltitelForum-lesers het reeds van al bogenoemde probleme gehoor.

Daar is egter vele ander.

Wat gebeur as 'n kworum teenwoordig is by 'n algemene vergadering, maar die helfte van die teenwoordiges loop uit voordat die sake afgehandel is?

Wat gebeur as stemme verkeerd bereken word ten opsigte van 'n spesiale besluit, die besluit word genotuleer as korrek aanvaar, en die fout word later agtergekom? Daar kan ook dae lank geargumenteer word oor waterlekke en wie daarvoor verantwoordelik is. Waterlekke is een van die ernstige probleme

wat ook die meeste voorkom – selfs in die droë Wes-Kaap!

Hoe moet die installering deur eienaars van items soos lugreëlaars, sekerheidskameras en satellietkottels hanteer word?

Wat kan of behoort gedoen te word indien 'n eienaar 'n motorhuis vir woondoeleindes omskep? Wat is die regspersoon se verantwoordelikhede teenoor 'n eienaar wat interne skade kry omdat die fondament ingesak of die buiteware gekraak het?

Ingevolge gedragsreël 1 word 'n persoon wat 'n hond vir bystand nodig, geag om die trustees se toestemming daarvoor te hê. Mag die trustees enige redelike voorwaardes in hierdie verband opleë? Kan daar op 'n algemene vergadering gestem word ten opsigte van besluite sonder stembriewe wat voorberei moet word? In welke gevalle van stemming is 'n stembrief dan nie nodig nie?

Welke toestemming het 'n eienaar nodig om 'n struktuur op sy uitsluitlike gebruiksgebied op te rig? Hoe gaan jy te werk indien die ombud weier om 'n spesifieke reël, wat die eienaars graag daargestel wil hê, goed te keur? En dies meer.

■ **Skakel 021 886 9521 of stuur e-pos na loulise@section.co.za vir meer oor die slypskool op 25 November.**