

Opleiding kan dispute verminder

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Die algemene gevoel onder trustees en bestuursagente rakende die ruimte waarin die deeltitelbedryf hom nou bevind, is een van mistroostigheid.

Benewens dat vereistes soos dié oor die beplanning vir toekomstige instandhoudingswerk nuwe, moeilike uitdagings stel, en dat wetsbepalings moeilik is om te verstaan en toe te pas, is die terugvoering oor die diens wat die nuwe Ombuddiens lewer ook nie goed nie.

Die terugvoering is hoofsaaklik 'n gebrek aan diens – dit terwyl die Ombuddiens 'n bykomende geldelike las op die skouers van eienaars plaas.

Dit is wel so dat terwyl van trustees verwag word om by die Ombuddiens te registreer, menige skema geen terugvoering oor sy registrasie ontvang nie. Moet hierdie gebrek aan terugvoering verskoon word as dat dit veroorsaak word deur die massas aansoeke wat die Ombuddiens daag-

liks ontvang en moet verwerk?

Intussen word talle dispute na dié diens vir beregting verwys, heelwat daarvan gegrond op misverstande rakende watter soort dispute inderdaad na die diens verwys kan word vir beregting.

My kommer oor hierdie funksies hou grootliks verband met die feit dat ek twyfel in die vermoë van beregters om deeltitel-dispute behoorlik te hanteer. Om 'n skaflike beregter te wees, is regs-kennis en kennis oor hoe om dispute te hanteer, noodsaaklik.

Maar ewe belangrik is praktiese kennis van wat werklik in deeltitelgemeenskappe plaasvind.

Vir die eerste twee vereistes kan die nodige teoretiese kennis opgedoen word, maar vir laasgenoemde vereiste is werklike, praktiese blootstelling nodig. Dit is egter iets wat beregters, soos dié wat deur die Ombuddiens aangestel word, beswaarlik kan hê.



Die doel van die Ombuddiens is om litigasie uit te skakel of te verminder. Hoflitigasie is baie duur, neem baie tyd in beslag en lei gewoonlik tot die vertroebeling van verhoudings.

Groot was my verbasing dus toe ek met die eerste potjie wat ek in 'n beregtingsproses speel, te doene kry met 'n beregter van die hoogste gehalte – nie net wat regs-kennis betref nie, maar met 'n uitstekende benadering oor hoe om partye in hierdie dispuutsituasie te hanteer.

Ek moes erken dat ek self nie beter sou kon doen nie.

Indien die betrokke beregter 'n voorbeeld is van wat ons kan verwag, is ek vol hoop dat die

Ombuddiens 'n suksesvolle instelling sal word, mits administratiewe en organisatoriese aspekte onder beheer gekry word.

Die doelwit

van die Ombuddiens is om litigasie uit te skakel of te verminder. Hoflitigasie is baie duur, neem baie tyd in beslag en lei gewoonlik tot die vertroebeling van verhoudings

– dit is almal goeie oogmerke, mits die Ombuddiens doeltreffend bestuur word.

Daar is egter een groot nadeel verbonde aan die soort bereg-

ting wat die ombud toepas, en dit is dat dit nie enige bydrae lewer tot die ontwikkeling en verbetering van ons deeltitelreg nie. Die uitsprake van ons hooggeregshof word gerapporteer en dit skep presedente wat regs-krag het en bindend is ten opsigte van latere sake.

Met elke belangrike uitspraak word die interpretasies wat die howe aan die letter van die wet verleen dus met regs-krag toegevoeg, nie slegs wat die partye tot die hofsake betref nie, maar vir die ganse deeltitelgemeenskap.

'n Groot deel van ons deeltitelreg is reeds op hierdie manier deur die howe geskep.

Uitsprake van beregters van

die Ombuddiens het nie hierdie regs-krag nie, en mens kan sê dit is waardeloos vir almal behalwe die partye wat in die saak betrokke is.

Die gebrek aan hofuitsprake kan dus vir ons 'n ernstige verlies word. Dit ontnem die beregtingsproses egter nie van sy voordele vir die partye wat daarby betrokke is nie, en, wat die partye tot 'n geding betref, kan dit hulle min skeel of die uitspraak algemene regs-krag het of nie.

Die feit dat 'n Ombuddiens daargestel is vir beregting van geskille in die deeltitelgemeenskap, beteken nie dat toegang tot howe heeltemal uitgesluit is

nie.

Dit bly moontlik om tot ons hoër howe te appelleer as 'n party tot beregting voel dat 'n beregter se uitspraak verkeerd is.

Trustees moet ook kennis neem dat dit nie die funksie van die Ombuddiens is om agterstallige heffings in te vorder nie.

Die ombud kan slegs betrek word indien 'n geskil tussen die partye bestaan.

Die tyd sal leer of die Ombuddiens aan die behoeftes van die deeltitelgemeenskap sal voldoen.

Een ding wat ek deur die jare geleer het, is dat die meeste geskille by deeltitelkemas ontstaan weens 'n gebrek aan kennis by een of meer partye.

Die manier waarop dispute dus vermy of ten minste verminder kan word, is opleiding, opleiding en nóg opleiding!

Ek en ander kollegas in die deeltitelbedryf, soos Graham Paddock, besef dit al baie jare lank.

Die opleiding wat ons aanbied is nie bloot om geld te maak nie, maar dit maak ons werk inderdaad makliker as ons kliënte toegerus is met basiese kennis van deeltitelbestuur.

En belangriker as dit, dispute word daardeur verminder.

Myns insiens behoort dit die beleid van alle deeltitelregspersone te wees dat hul trustees jaarliks opleiding moet ontvang.