

Wanneer word eienaar benadeel?

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Heffings word aan eienaars toegedeel op die grondslag van deelnemingskwotas. Sodanige beginsel geld ten opsigte van administratiewe heffings, heffings vir die reserwefonds, sowel as spesiale heffings.

Die wet maak egter 'n toegewing dat hierdie formule van toedeling deur die eienaars gewysig mag word.

Artikel 11(2)(a) bepaal dat die eienaars 'n formule mag instel: "... by which a different value is attached to the vote of the owner of any section, or the liability of the owner of any section to make contributions for the purposes of section 3(1)(a) or 14(1) is modified."

Een probleem wat onmiddellik ontstaan, is die verwysing na art 3(1)(a). Dit beteken dat die bepaling nie geld ten opsigte van art 3(1)(b) nie.

In gewone Afrikaans beteken dit dat die meganisme om die

heffingsformule aan te pas, geld ten opsigte van gewone, administratiewe heffings, maar nie ten opsigte van heffings vir die reserwefonds nie.

Dit maak hoegenaamd geen sin nie en ons moet aanvaar dat die wetgewer hier 'n fout gemaak het.

Die feit dat slegs 'n spesiale besluit en nie 'n eenparige besluit nie, hiervoor nodig is, skep 'n verdere probleem.

Eienaars en trustees lei hiervan af dat die reël wat die afwykende formule voorskryf, 'n gedragsreël moet wees.

Dit is nie die geval nie en hierdie proses is die enigste uitsondering op die voorskrif dat wysigings van bestuursreëls by wyse van 'n eenparige besluit moet geskied.

Die daaropvolgende bepaling, vervat in art 11(2)(b), is ewe problematies:

"Where an owner is adversely affected by such a decision of the body corporate, his or her prior written consent must be obtained."

Hierdie besondere kwalifisering van die voorafgaande reël is bedoel om reg te laat geskied in die lig daarvan dat die afwykende reël by wyse van 'n spesiale besluit, en nie 'n eenparige besluit nie, aanvaar mag word.

Laat ons met die frase "*prior*

written consent" begin.

"*Prior*" beteken voor, maar voor wat?

In die praktyk is dit dikwels moeilik om vas te stel of iemand benadeel word voordat daardie persoon beswaar aanteken.

Die trustees kan hulself dus in 'n posisie bevind waarin die vergadering plaasvind en die wysiging aanvaar word, net om later van 'n eienaar te vernem dat sy toestemming nie verkry is nie, en dat die prosedure dus ongeldig was. Die wetgewer moet 'n oplossing vir hierdie probleem aanbied.

Die selfs ernstiger probleem is om te bepaal wat "*adversely affected*" beteken.

Onthou dat wanneer die formule – waarvolgens heffings toegedeel word – gewysig word, sal sommige eienaars altyd minder en andere meer betaal.

Is ek nou "*adversely affected*" omdat ek meer heffings moet betaal?

Volgens gewone taalgebruik is die antwoord sekerlik ja, maar die hof het in die Thistledown-

beslissing die beginsel vasgelê dat die blote feit dat ek meer heffings moet betaal, nie as "*adversely affected*" beskou mag word nie.

Ten tyde van laasgenoemde uitspraak, waarmee ek in beginsel saamstem, het dit my getref

dat die beginsel tog gekwalifiseer moet word, naamlik dat indien die verhoogde heffings redelikerwys buite verband is met die doelwit, die beswaarmaker tog 'n geldige punt sou hê.

Myns insiens moet daar dus eers seker gemaak word dat

die verhoging aan die vereistes van redelikheid voldoen.

Weens laasgenoemde kwalifikasie, wat nie behoorlik in die Thistledown-saak in ag geneem was nie, het ek verwag die probleem sou op die een of ander tydstip weer voor die hof dien, wat nou inderdaad gebeur het.

In die saak van Extra Dimensions teen die Marine Sandregspersoon het die hooggeregshof in KwaZulu-Natal bevind dat die woorde "*adversely affected*" spesifiek gevalle insluit

waar sekere eienaars hoër heffings moet betaal – met ander woorde, presies die teenoorgestelde as in die Thistledown-saak.

Hierdie jongste beslissing het die klem gelê op die letterlike betekenis van die woorde "*adversely affected*".

Weer eens moet ek van hierdie beslissing verskil.

Terwyl ek toegee, soos hierbo verduidelik, dat verhoogde heffings wel in sekere omstandighede 'n rol moet speel, kan ek nie met die jongste beslissing saamstem nie, aangesien dit van die wetsbepaling 'n belaglikheid maak.

In alle gevalle waar die toedelingsformule gewysig word, sal sommige eienaars meer betaal en andere minder.

Dit sou beteken dat in alle gevalle waar die wysiging aangebring word, sal sommige eienaars "*adversely affected*" wees en hul skriftelike toestemming nodig sal wees vir die reël om te geld.

Daar kan aanvaar word dat eienaars gewoonlik nie sal toestem om meer heffings te betaal nie en dit sou beteken dat die wetsbepaling sinloos sou wees.

Dis jammer dat die hofbeslissing sake vir trustees bemoeilik, pleks daarvan om van hulp te wees.