

# Weet wat sê die wet oor Bestuursreëls

**TERTIUS MAREE**  
tertius@section.co.za



**DEELTITEL-  
FORUM**

**D**eeltitelbestuur word op grond van die bepalings van die wet en die reëls uitgevoer.

Dit klink eenvoudig, nê? Dit is egter verbasend hoeveel trustees en selfs bestuursagente nie die betekenis daarvan behoorlik snap nie.

Eerstens – en eintlik net as 'n voetnoot omdat dit nie eintlik is wat ek vandag wil behandel nie – na watter wet word verwys?

**In der waarheid is daar** meerdere wette wat deeltitelbestuur raak. Ek gaan hier 'n paar opnoem – min of meer in volgorde van belangrikheid:

- Die Bestuurswet;
- Ombudswet;
- Deeltitelwet;
- Wet op Bevordering van Toegang tot Inligting;
- Wet op Beskerming van Persoonlike Inligting;
- Wet op Bevordering van Administratiewe Geregtigheid; en
- die Nasionale Kredietwet.

Daar is nog heelparty ander. Elkeen van hierdie wette het ook regulasies, waarvan sommige belangrik is, en dan is daar verder ook munisipale regulasies wat nie uit die oog verloor moet word nie. Moet ook nooit die rol van ons gemene reg en die regspraak van ons howe onderskat nie.

**As ek na die** “Bestuurswet” verwys, beteken dit die Wet op Deeltitelbestuur, nr. 8 van 2011.

Die “Deeltitelwet” verwys weer na die Wet op Deeltitels, nr. 95 van 1986.

Terwyl laasgenoemde op aspekte van opmeting en registrasie fokus, bevat dit tog aspekte waarvan trustees bewus moet wees. Dit sluit byvoorbeeld die registrasievereistes vir die uitbreiding van dele in.

Nog 'n verskuilde bepaling rakende bestuur word in die regulasies tot die Ombudswet gevind. Dit bepaal dat trustees stappe moet doen om opleiding te kry.

Die reëls is egter die gesagsbron waarmee trustees omtrent daaglik moet werk en waarmee

hulle goed vertrouwd moet wees.

En as ek praat van “reëls”, bedoel ek die voorgeskrewe Bestuurs- en Gedragsreëls – soos dit aangepas mag word op die wyse wat die Bestuurswet bepaal.

En dit is hier waar die probleme begin.

**Ek preek al lank** dat daar nie iets soos “huisreëls” bestaan of mag bestaan nie – gewoonlik is dit 'n poging om reëls op 'n

makliker wyse tot stand te bring, maar dit is altyd ongeldig en onafdwingbaar as dit nie op die voorgeskrewe wyse geskep is nie.

Ek sien soms dat 'n Gedragsreël op die korrekte wyse tot stand gebring word, en dan bepaal dat die trustees addisionele reëls mag maak.

Nie alleen is dit 'n ongeldige reël nie, maar dit kan ook tot duur hofsake lei.

**Dit bring my egter** by die kwessie van ongeldige reëls. Ek het self al in my jonger dae my rieme styfgeloop toe ek trustees bygestaan het om uitsluitlike gebruiksgebiede in Gedragsreëls te

skep, terwyl ander gebruiksgebiede reeds voorheen in die Bestuursreëls geskep was.

Die rede vir hierdie oefening was omdat dit onmoontlik was om 'n eenparige besluit te verkry om die addisionele gebruiksgebiede in die Bestuursreëls te plaas. 'n Duur hofsake het gevolg en die regter het bevind dat jy nie die Gedragsreëls mag gebruik vir 'n onderwerp wat reeds in die Bestuursreëls behandel word nie. Dit kom neer op 'n poging om die wetsvoorskrifte vir die neem van 'n eenparige besluit te omseil, en is dus nie toelaatbaar nie. Eina!

Sedertdien sien ek keer op keer dat Gedragsreëls deur trustees en bestuursagente, selfs prokureurs, geskep word wat handel oor sake soos die betaling van heffings. Hierdie Gedragsreëls is ongeldig en sulke bepalings – wat met kwessies rondom die betaling van heffings handel – moet in die Bestuursreëls gehuisves word.

**'n Leser het my** die afgelope week advies gevra oor 'n voorstel deur trustees – wat deur 'n bestuursagent oorgedra is – om sekere Gedragsreëls vir aanvaarding voor te lê. Drie konsepreëls is voorgelê en by nader beskouing sou al drie ongeldig wees – almal om verskeie redes.

In die eerste plek begin elke

voorgestelde reël met die woorde: “Die lede kom eenparig ooreen dat...”

Nie alleen is die sinsnede onnodig en betekenisloos nie, maar dit is inderdaad waarskynlik 'n leuen aangesien slegs 75% van die eienaars ten gunste van aanvaarding hoef te stem. Dit is maar net een van die voorbeelde van hoe 'n belangrike voorskrif swak voorberei is.

Dié voorgestelde reëls was egter ook om ander redes ongeldig. Die eerste konsepreël bepaal dat die trustees volgens hul eie diskresie boetes mag opleë teen persone wat die reëls oortree, of nie hul heffings betyds betaal nie. Geen sodanige reël kan geldig wees nie – trustees moet altyd volgens spesifieke reëlvoorskrifte optree. 'n Onbeperkte, wye mandaat is nie toelaatbaar nie.

'n Verdere voorgestelde reël bepaal dat alle invorderingskoste regstreeks en onmiddellik teen 'n eienaar se rekening gedebiteer moet en mag word.

Dit bots met die bepalings van die Bestuursreëls, wat vereis dat 'n hofbevel of bevel van die ombud eers verkry moet word.

Om die beoogde doelwit te kan bereik, moet die Bestuursreëls gewysig word. Hiervoor is 'n eenparige besluit natuurlik nodig.

Ek sal meer hieroor in 'n latere rubriek uitwei.