

Wet werk te sag met wanbetalers

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Is die wetgewer te sag teenoor oortreders en wanbetalers? Na my mening is dit ongelukkig wel so.

Miskien is dit in ooreenstemming met die “moderne” neiging van wetgewing om ’n baie groot klem op verbruikersregte, arbeidsregte, en dies meer te lê.

Hierdie beleid kan lei tot beperkings en strawwe wat produksie en werkskepping in die wiele ry – iets wat tot nadeel van almal is. Hierdie debat val natuurlik buite die raamwerk van DeeltitelForum, maar kom ons kyk hoe oortreders en wanbetalers in die deeltitelgemeenskap oormatige beskerming geniet en die nadelige gevolge wat dit vir ander eienaars wat hul heffings gereeld betaal en die reëls eerbiedig, inhou.

Ons begin by die feit dat die Gedragsreëls geen strafbepaling of boetereël bevat nie. ’n Boetereël wat aan die vereistes van die

Grondwet en die Wet op Bevordering van Administratiewe Geëgtigheid voldoen, kon maklik in plek gestel word. Dit is egter nie gedoen nie, maar meer nog bepaal bestuursreël 25(5) dat geen debietinskrywing op ’n eienaar se rekening geplaas mag word afgesien van heffings en “charges” (’n term wat nêrens gedefinieer word nie), of indien die eienaar daartoe toestem of dit gemagtig word in terme van ’n vonnis deur ’n hof of bevel deur ’n beregter van die ombuddiens nie.

Dit beteken dat al word selfs die moeite gedoen om ’n geskikte boetebepaling in die gedragsreëls op te neem, en al word die voorgeskrewe prosesse gevolg, kan daardie boete nie van die oortreder verhaal word nie tensy verdere hofaksies of stappe deur die ombuddiens gevolg word. Dit maak die hele proses ondoeltreffend en die oortreder kom dan skotvry daarvan af.

Maar wat van die feit dat die oortreder nie sy stem op ’n algemene vergadering mag uitbring nie? Weereens, vergeet maar

daarvan want hier word ook vereis dat die oortreder eers deur ’n hofbevel of bevel deur die ombuddiens bevestig moet word.

Hou in gedagte dat ’n hofaansoek geld kos en dat beide ’n hofaansoek en ’n beregtingsproses baie tyd in beslag neem. Die oortreder sal dus in die oorgrote meerderheid van gevalle nie geraak word nie.



Hou in gedagte dat ’n hofaansoek geld kos en dat beide ’n hofaansoek en ’n beregtingsproses baie tyd in beslag neem.

nie. Dit beteken dat al wen die trustees die saak, die regspersoon steeds ’n aansienlike gedeelte van die koste sal moet betaal. Kom ons kyk weer na bestuursreël 25(4) en die belaglike resultaat daarvan:

“A member is liable for and must pay to the body corporate all reasonable legal costs and disbursements, as taxed or agreed to by the member, incur-

red by the body corporate in the collection of arrear contributions or other arrear amounts due and owing by such member to the body corporate, or in enforcing compliance with these rules, the conduct rules, or the Act.”

Dit word dus vereis dat, tensy die onwaarskynlike gebeur dat die skuldenaar toestem om die koste te betaal, dit deur die takseermeester van die hof getakseer moet word voordat dit van die skuldenaar verhaal kan word. Dit impliseer dat ’n aksie in die hof aanhangig gemaak moes word by wyse van ’n dagvaarding.

My firma bedryf ’n suksesvolle en redelik uitgebreide invorderingspraktijk wat in die invordering van agterstallige heffings spesialiseer. Ons ondervind dat in die oorgrote meerderheid van gevalle sukses behaal word sonder dat dit ooit nodig word om ’n dagvaarding uit te reik.

Nietemin vereis dit dat voldoende besonderhede van die regspersoon verkry moet word, ’n aanmaningsbrief moet uitgereik word, en daar moet heelwat kommunikasie met die skuldenaar, sowel as met die bestuursagent of trustees wees ten einde ’n betalingsreëling te bereik en daarmee op te volg.

Hierdie funksies behels alles koste – welke koste dan deur

die regspersoon betaal sal moet word aangesien dit nie getakseer kan word nie. Hierdie situasie noodsaak die prokureur om ’n dagvaarding uit te reik, alhoewel dit nie nodig mag wees nie.

Die neiging van die wetgewer om die arme skuldenaar te beskerm, kon reeds in die bepalinge van die konsepbestuursreëls gesien word – soos dit aanvanklik gepubliseer is.

Daarvolgens was ’n rentekoers vir agterstallige heffings teen ’n koers vasgestel gelyk aan die voorgeskrewe rentekoers, wat op daardie tyd stip iets soos 8% was. Dit was na verskeie verhoë verander na ’n koers soos voorgeskryf onder die Nasionale Kredietwet. Dit terwyl ons appèlhof reeds uitgewys het dat die Nasionale Kredietwet nie ten opsigte van deeltitelheffings geld nie!

Die gevaar van oormatige beskerming van skuldnaars en oortreders is dat dit nadelige gevolge vir ander eienaars inhou – soos ek probeer demonstreer het. Deeltitelkemas moet saam probeer staan om die Regulasierraad te oorreed om die “dwalende” voorgeskrewe reëls te wysig. Dit kan gedoen word!

■ **Stuur e-pos aan** louise@section.co.za vir meer besonderhede oor Maree se opleidingskursus.