

Dit moet jy oor veranderings weet

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Ek het 'n strik gestel in my rubriek verlede week en gewag om te sien hoeveel lesers dit sal raaksien.

Tot op hede was daar nog net een leser wat dit opgemerk en daaroor kommentaar gelewer het.

Die bespreking in Deeltitel-forum verlede week het gehandel oor verbeteringe – wat dit is en wat die vereistes daarvoor is. Die punt waarop ek gewys het, is dat 'n verbetering nie beteken om iets beter te maak nie.

Ek het 'n voorbeeld gebruik van 'n houtvenster, wat deur wind en weer beskadig is, en dan deur 'n aluminiumvenster vervang is, en gesê dat dit nie op 'n verbetering neerkom nie.

Dit is bloot instandhoudingswerk. 'n Werklike verbetering is byvoorbeeld om 'n stoorkamer op gemeenskaplike eiendom op te rig, wat deur die werknemers van die regspersoon van 'n skema gebruik kan word.

Dit word dan geregleer deur die bepalings van Bestuursreël 29 – wat basies bepaal dat 'n eenparige besluit nodig is indien die verbetering nie redelikerwys nodig is nie, en 'n spesiale besluit indien dit redelikerwys wel nodig is.

In laasgenoemde geval word die volgende “kortpad”-procedure toegelaat: die trustees mag die projek goedkeur, sodat 'n spesiale besluit slegs nodig word indien enige lid, ná kennisgewing van die projek, aanvra dat dit na 'n algemene vergadering verwys word vir oorweging.

Bestuursreël 29, soos in sy huidige formaat, skep egter verskeie probleme.

Eerstens word die onderskeid wat daar in die vorige wetgewing tussen luukse en nie-luukse verbeterings getref is, vervang met verbeteringe wat nie redelikerwys nodig is nie en dié wat wel redelikerwys nodig is.

Dit is uiters moeilik om die onderskeid tussen die twee te bepaal – veel moeiliker as die onderskeid tussen luukse en nie-luukse verbeteringe.

Ek verstaan steeds nie waar-

om die terminologie verander moes word nie. Buiten hiervoor, is daar egter 'n verdere verandering aan die vorige wetgewing wat selfs meer probleme skep:

Die aanhef van Bestuursreël 29 is getiteld: *Improvements to Common Property*.

Dit stem ooreen met die vorige wetgewing en maak sin ten opsigte van die verduideliking wat ek verlede week oor verbeteringe gegee het. As jy egter die inhoud van

Bestuursreël 29 lees, sal jy sien daar word nie net bloot van *improvements* gepraat nie, maar eerder van *alterations and improvements*. Die eerste vraag is dan waarom die aanhef niks van *alterations* sê nie? Dit is moontlik 'n oorsig, maar dit skep tog verwarring.

Wat julle egter altyd in gedagte moet hou wanneer die reëls gelees en probeer verstaan word, is dat Bestuursreël 2(2)(c) bepaal dat die hoofde van die reëls nie ag geneem moet word by die interpretering daarvan nie.

Die feit dat die hoof van Bestuursreël 29 geen melding van veranderinge maak nie, moet

dus geïgnoreer word.

Met die verwysing na veranderinge in die teks word myns insiens onnodig 'n heel nuwe element in die bepaling ingevoer – een wat slegs meer verwarring kan veroorsaak.

Kan *alterations* en *improvements* in dieselfde kategorie geplaas word? Terwyl *improvement*, of verbetering in regstaal, 'n spesifieke en duidelike betekenis het, is *alteration* of verandering 'n veel meer algemene term sonder enige duidelike regsbetekenis. Dit kan 'n magdom handelinge insluit, en gevolglik sal trustees altyd onseker wees of dit wat hulle beoog om te doen onder Bestuursreël 29 val of nie.

Waarom, byvoorbeeld, word 'n hele aantal moontlike veranderinge in Gedragsreëls 4 en 5 aangespreek, met goedkeuringsvereistes wat van Bestuursreël 29 verskil?

Dit kan net beteken dat die “veranderinge” soos daarna in Bestuursreël 29 verwys word, 'n ander en besonderhede betekenis moet hê. Maar hoe moet ons weet wat dit is?

Een moontlike betekenis wat van die taalgebruik afgelei kan word, is byvoorbeeld waar 'n deur met 'n venster vervang word – of andersom.

Dit moet dan as 'n verandering gesien word wat onder Be-

stuursreël 29 val.

Die probleem met dié interpretasie is dat dit ook onder die begrip “verbetering” sou val, en dat die verwysing na veranderinge in Bestuursreël 29 steeds onnodig is.

Ek kan egter nie daarmee saamstem dat om 'n houtvenster met 'n aluminium een te vervang, as die tipe verandering geag moet word waarna daar in Bestuursreël 29 verwys word.

Wat my betref bly dit steeds instandhoudingswerk indien die vervanging genoodsaak was deur skade of verwering.

Die probleme wat Bestuursreël 29 veroorsaak, is maar net een voorbeeld van die probleme waarmee die wetgewer ons met die nuwe wetgewing opgesaal het. Daar is ook talle ander – soos die besondere simpatie wat die wetgewer vir oortreders en wanbetalers aan die dag lê met verskeie bepalings in die Bestuursreëls.

Dit sluit in dat geen regskoste teen 'n skuldenaar se rekening gedebiteer mag word voordat hy/sy toestemming gegee of 'n hof só beveel het nie. Noodgedwonge moet die prokureur regstappe doen wat onnodig is.

Ironies genoeg veroorsaak dit dat die regskoste wat die skuldenaar uiteindelik moet betaal, veel hoër is.