

Gebrek aan noukeurigheid verstom

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

Ek ondervind in my praktyk feitlik daagliks hoe foute met deeltitelbestuur gemaak word vanweë 'n gebrek aan noukeurigheid.

Dit is nie net ten opsigte van die toepassing van wetsbepalings en reëls nie, maar ook met die gebruik van taal en uitdrukkings. In my opleidingskursus lê ek dan veral klem op die korrekte begrippe en gebruik van terminologie.

As julle lesers dink ek oordryf dalk hieroor, kom ons kyk na wat in 'n onlangse uitspraak van die hooggeregshof in Pretoria gebeur het:

My gevolgtrekking is dat die regter weens frustrasie rakende die onakkurate taalgebruik van die trustees en bestuursagent 'n bestraffende uitspraak gelewer het – sonder behoorlike inagneming van die regsposisie. Ek kan sy frustrasie goed verstaan.

Mej. Smith, eienaar van 'n eenheid in 'n betrokke skema,

het 'n aansoek aan die trustees gerig om toestemming vir sekere veranderings wat sy aan haar stoep en motorhuis wou maak.

Haar aansoek was deur planne en besonderhede vergesel wat duidelik gewys het wat sy met haar stoep beoog. Sy wou die dakbedekking oor die stoep vervang, sowel as die metaalpile met baksteenpilare én die teëls op die stoep.

Nie een van hierdie aspekte kon as herstelwerk beskou word nie.

In reaksie op haar aansoek is sy ten eerste ingelig dat toestemming vir haar projek óf 100% goedkeuring van die trusteelede vereis óf alternatiewelik 'n omzendbesluit

(*round robin resolution* in Engels) deur 80% van die lede op 'n algemene vergadering waar 80% van die lede teenwoordig is.

Hoeveel foute dink jy het al hier plaasgevind?

Geen trusteebesluit vereis 100% ondersteuning deur die trustees nie. 'n Omzendbesluit is weer iets heeltemal anders as 'n ledebesluit op 'n algemene vergadering.

Daar is nie iets soos 'n vereiste dat 'n besluit deur 80% van die lede geneem móét word nie. Daar is dus dan minstens drie ernstige foute in hierdie reaksie – waarskynlik selfs meer.

Toe die trustees Smith se aansoek oorweeg, word die volgende genotuleer: "The owner having submitted a request for certain alterations to be made to Unit 7, approval was forth-

coming for the replacement/re-fitting of the garage window and the required patio repairs."

Dit nietaenstaande die feit dat die aansoek vir bouveranderinge was en nie vir "repairs" nie.

Daarna stel die bestuurs-

agent Smith soos volg oor die saak in kennis: "As per our telephonic conversation, the extension approved was for the patio only."

Daar was egter geen sprake in haar aansoek van 'n "extension" nie en dié mededeling gee nie die trustees se besluit korrek weer nie.

Die sage duur egter voort. Smith besluit toe om met die

bouveranderinge aan haar stoep voort te gaan, maar nie die motorhuis nie – ingevolge die bestuursagent se (foutiewe) mededeling.

Die trustees gryp toe in en vereis dat sy die bouwerk onmiddellik staak. Sy wys hulle daarop dat sy wel hul toestemming het en gaan voort met die bouwerk, waarna die trustees 'n aansoek aan die hooggeregshof rig om die bouwerk stop te sit.

In dié aansoek word beweer dat sy nie hul toestemming het nie en voer hulle verder aan dat Smith ook nie munisipale goedkeuring vir die bouwerk verkry het nie.

Deur hierdie gemors moes die arme regter toe sif om tot 'n beslissing te kom.

Sy gevolgtrekking was dat die trustees wel toestemming vir die bouwerk verleen het. Wat die gebrek aan munisipale goedkeuring betref, beslis die regter dat die trustees hulle nie nou daarop kon beroep nie, aangesien hulle dit as 'n voorwaarde tot hul eie toestemming moes gestel het.

Wat die vrae rakende die trustees se toestemming betref, het die regter myns insiens tot die enigste redelike gevolgtrekking gekom.

Dit was egter vir my opvallend dat die belangrike regsvraag oor watter tipe goedkeuring vir

Smith se bouwerk nodig was, nooit ondersoek is nie.

Nêrens word 'n vraag oor die status van die stoep gevra nie.

Is dit inbegrepe by Smith se deel of is dit 'n uitsluitlike gebruikgebied?

Onderhewig aan die antwoord hierop, sal verskillende vereistes geld. In die trustees se notule word gepraat van "alterations to be made to Unit 7".

Ons moet seker aanvaar wat hulle bedoel het, is "section" en nie "unit" nie. Maar weens die gebrekkige taalgebruik, weet ons steeds nie of haar stoep by haar deel ingesluit is nie.

'n Verdere vraag wat nie ondersoek is nie, is of die notule van die trusteevergadering as skriftelike toestemming dien – soos deur die gedragsreëls vereis word. Ons moet die regter maar seker vergewe dat hy nie geneë was om hierdie aspekte te ondersoek nie.

Hoe die trustees se prokureur egter met hierdie hofaansoek kon voortgaan waar sy kliënt soveel foute begaan het, gaan my verstand te bowe.

■ **Maree doen tans opleiding vir trustees en bestuursagente. Spesiale aanbiedinge geld regs persone en bestuursagente wat vier of meer kandidate vir die kursus inskryf. Stuur e-pos na louise@section.co.za vir meer inligting.**