Hoe gemaak met reserwefonds?

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

DEELTITEL-FORUM

Deeltitelforum se lesers sal miskien moeilik met my saamstem en regsgeleerdes kan dalk heftig van my verskil, maar die ganse regstelsel is bloot fiksie.

Daar is byvoorbeeld nie iets soos menseregte nie.

Dit is bloot 'n fiktiewe ding wat mense uitgedink het – dit is 'n storie wat gemeenskappe gekies het om te aanvaar.

Deur egter stories soos dié te aanvaar, word sekere belangrike resultate bereik.

Die deeltitelreg is een klein en nuwe deel in die groter mosaïek van die "regsfiksie" en iets wat nog heelwat ontwikkeling moet ondergaan.

Omdat die deeltitelreg nog so nuut is, vind ontwikkeling en verandering baie vinnig plaas.

Ons word byna daagliks met nuwe probleme gekonfronteer waarvoor daar nog antwoorde gevind moet word.

Ons kyk vandag na een voorbeeld wat spesifiek verband hou met die reserwefonds.

Ek gaan haal egter eers net gou weer 'n ou koei uit die sloot: Die kwessie rondom die opdragte en beperkings wat eienaars aan trustees mag oplê.

Dit geskied gewoonlik gedurende die algemene jaarvergadering.

Dit is vir my opvallend dat geen beperkings aan die lede self opgelê word rakende die aard en omvang van opdragte en beperkings wat hulle aan trustees mag uitreik nie.

Artikel 7(1) bepaal bloot as volg:

"The functions and powers of the body corporate must, subject to the provisions of the Act, the Rules and any restrictions imposed or directions given at a general meeting of the owners of sections, be performed and exercised by the trustees of the body corporate holding office in terms of the rules."

Lesers moet egter verstaan dat hierdie mag van die lede wel beperk word.

Geen opdrag of beperking mag strydig met die bepalings van die wet of die reëls wees nie.

Geen opdrag of beperking mag ook opgelê word wat eintlik op 'n nuwe reël neerkom nie. Om dít te doen, moet die reëls self gewysig en aangepas word.

Nêrens sal hierdie uitsprake van my in die wet of die reëls aangetref word nie, maar ek is redelik seker dat 'n hof dieselfde sal bevind as die probleem daar vir oorweging en beslissing voorgelê word.

> **"Ek gaan haal egter gou eers weer 'n ou koei uit die sloot: Die kwessie rondom die opdragte en beperkings wat eienaars aan trustees mag oplê.**

Lede van 'n deeltitelskema moet ook versigtig wees om nie onrealistiese beperkings aan trustees op te lê nie.

Nou kom ons uiteindelik by die reserwefonds uit en spesifiek dié vraag: Wat mag uit die reserwefonds betaal word óf wat mag trustees besluit om uit die reserwefonds te betaal?

Ten eerste mag trustees besluit om enige bedrag daaruit te betaal wat in ooreenstemming is met die instandhoudingsplan – soos dit deur die lede aanvaar is.

Betalings mag ook daaruit gedoen word indien trustees besluit dat dit nodig is vir dringende instandhouding of vervanging waarvoor daar nie beplan is nie.

Dit sluit in:

(i) waar 'n hof so opdrag gee;
(ii) waar herstel- of instandhoudingswerk nodig is ten opsigte van iets waarvoor die regspersoon verantwoordelik is en verlies of gevaar dreig;
(iii) waar die nodigheid nie redelikerwys voorsien kon word by die opstel van die instandhoudingsplan nie; of
(iv) ten einde versekering te kan bekom vir iets wat die regspersoon moet verseker.

Ingevolge bestuursreël 24(6) mag dié betalings dan nie enige beperking oorskry wat deur die lede opgelê was nie – en dit is hier waar die gevare inkom.

Beperkings kan nou na een van twee fondse, of albei verwys.

Daar word dikwels egter nagelaat om dit te spesifiseer en 'n algemene beperking word eenvoudig opgelê.

'n Beperking van byvoorbeeld R10 000 per uitgawe is egter nie realisties waar dit handel oor 'n instandhoudingsprojek waarvoor daar inderdaad beplan en begroot was nie.

Nou moet die trustees eers 'n algemene vergadering belê om die lede se toestemming te verkry – myns insiens heeltemal onprakties.

Dit is gevolglik eerstens belangrik, wanneer beperkings opgelê word, om tussen die twee fondse te onderskei.

Die voorskrifte rakende die reserwefonds is betreklik nuut en die hele kwessie rondom opdragte en beperkings aan trustees is iets waaromtrent daar in elke geval nog geen duidelikheid is nie.

My mening is dat wanneer die lede 'n beperking van hierdie aard oplê – en dit nie gespesifiseer word ten opsigte van welke fonds dit van toepassing is nie – geld die beperking slegs ten opsigte van die administratiewe fonds.

Tweedens wil ek deeltiteleienaars graag maan om versigtig te wees wanneer hulle beperkings aan trustees oplê.

Dit moenie op 'n wyse gedoen word wat die skema se administrasie in die wiele kan ry nie.

Waar dit kom by die reserwefonds, kan trustees nie enigsins beperk word ten opsigte van uitgawes waarvoor daar reeds voorsiening gemaak is in die instandhoudingsplan én die begroting vir die reserwefonds nie.