

Is wetgewing hiervoor werklik nodig?

TERTUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Waarom bestaan daar wetgewing vir deeltitelskemas, maar nie vir huiseienaarsverenigings nie?

Dit is 'n vraag wat soms gevra word en ons wat elke dag in hierdie vakgebied werk, vergeet maklik dat dit eintlik 'n logiese vraag is wat vashaak in die koppe van baie trustees en eienaars.

Alhoewel daar oortuigende redes is, is dit vir die leek nie voor die hand liggend nie. Om te verduidelik moet ek 'n draai loop van meer as 2 000 jaar gelede!

Ons regstelsel bestaan uit wettereg – dit is reg wat deur parlementêre wetgewing tot stand kom – en gemene reg, naamlik die regstelsel wat ons van die Romeine geërf het.

Laasgenoemde, wat dateer van die Wet van die Twaalf Tafels van 449 vC met 'n latere draai in die Nederlande, geld as ons basiese regstelsel. Wat die toepassing daarvan betref, word die re-

els voortdurend deur ons howe geïnterpreteer. Alhoewel die howe nie veronderstel is om nuwe regsreëls te skep nie, lei sodanige interpretasies gewoonlik tot die uitbouing van ons gemene reg.

Terwyl die Romeins-Hollandse reg 'n gesofistikeerde stelsel was, kon dit natuurlik nie voorsiening maak vir alle nuwe ontwikkelinge in die tegnologie en sosiale gebruike en behoeftes wat later ontstaan het nie.

Só het die goed ontwikkelde Romeinse eiendomsreg ten opsigte van grondregte slegs voorsiening gemaak vir eienaarskap op 'n horisontale vlak, aangesien daar geen behoefte was vir eiendomsregte in 'n vertikale dimensie nie.

Om voorsiening te maak vir die registrasie van individuele eienaarskap van woonstelle in 'n woonstelblok, was ons gemene reg dus onvoldoende en was dit nodig om spesiale wetgewing daarvoor tot stand te bring. Só het ons eerste deeltitelwet in 1971 sy beslag gekry.

Dieselfde probleem het nie bestaan ten opsigte van landgoedere gebaseer op die onderverdeling van grond in aparte erwe op 'n horisontale vlak nie.

Ook wat die vorming van 'n vereniging betref, was ons gemene reg heeltemal voldoende. Spe-



Een aspek wat myns insiens by baie huiseienaarsverenigings verkeerd hanteer word, is wanneer gedragsreëls opgestel word.

sifieke wetgewing vir huiseienaarsverenigings was dus nie nodig nie.

Wat wel geblyk het om nodig te wees, was voorskrifte vir die totstandkoming van 'n grondwet, maatreëls wat betref outomatiese lidmaatskap en 'n meganisme om te verhoed dat oordragte geregistreer word sonder dat die oordraggewer sy geldelike verpligtinge teenoor sy huiseienaarsvereniging nakom. Hierdie wetgewing het op provinsiale vlak tot stand gekom in al die voormalige provinsies en is oorgedra in huidige provinsiale wetgewing.

Laasgenoemde beperkte wetgewing, wat in sekere opsigte problematies is, het ek in van my onlangse rubrieke bespreek.

Ek word dikwels gevra of die bepalinge van die deeltitelwet

ook geld by huiseienaarsverenigings en die antwoord is natuurlik nee. Elke huiseienaarsvereniging word bestuur volgens die bepalinge van sy eie, unieke grondwet. Nogtans geld sommige voorskrifte van die deeltitelwet en die reëls voorgeskryf vir deeltitelskemas as goeie riglyne vir huiseienaarsverenigings.

Een van die probleme by huiseienaarsverenigings is hoeveel gesag aan die bestuurskomitee toegedeel moet word. Hier moet demokratiese beginsels opgevoeg word teen aspekte soos spoedvereistes wat besluitneming betref.

Myns insiens moet 'n grondwet van 'n huiseienaarsvereniging ten minste voorsiening maak vir toegang tot bestuursbesluite en demokratiese inspraak, waar gepas. Jy kan dit bereik deur lede te bemagtig om 'n algemene vergadering te roep soos dit in die bestuursreëls vervat word.

Een aspek wat myns insiens by baie huiseienaarsverenigings verkeerd hanteer word, is wanneer gedragsreëls opgestel word.

Die formulering van reëls waarvolgens eienaars en inwoners moet leef en optree is by uitstek 'n saak wat 'n demokratiese inslag vereis.

Om dit aan die bestuurskomitee oor te laat om reëls in plek te

stel volgens hul eie goeddunke is volgens my 'n skerp ondermyning van die demokratiese fundamente van bestuur.

Die bestuurskomitee moet konsepreëls voorberei, sodat dit aan die lede voorgelê en deur hulle goedgekeur kan word.

Die moeiliker vraag wat dan opduik is of goedkeuring slegs 'n gewone meerderheid moet vereis, of 'n groter meerderheid, soos 75%. By deeltitelskemas word reëls in twee groepe verdeel met verskillende vereistes vir goedkeuring, maar dit word gewoonlik nie by huiseienaarsverenigings gedoen nie.

Dit kan oorweeg word om dieselfde beginsel by huiseienaarskap te laat geld.

Die bestuursreëls van deeltitelskemas bevat 'n voorbeeld vir sodanige onderskeid, naamlik die formule waarvolgens heffings toegedeel word.

Ook wat algemene vergaderings, en veral die algemene jaarvergadering betref, bevat die deeltitelreëls goeie riglyne oor wat en hoe dit gedoen moet word.

Die deeltitelvoorskrifte rakende volmagte (*proxies*) is egter iets wat nie blindelings gevolg moet word nie. Om die getal volmagte wat een persoon kan uitoefen tot twee te beperk, kan dit moeilik maak om aan kworumvereistes te voldoen.