

Kompleksiteit van komplekse soos dié

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Ek het verlede week genoem dat om 'n goeie instandhoudingsplan voor te berei en toe te pas, is die mees veeleisende trustee-taak.

Die bestuur van 'n landgoed-ontwikkeling wat uit meerdere fasette bestaan – soos verskillende deeltitelskemas, vrystaande eiendom, 'n aftreecoörd en geriewe soos rolbal- en gholfbane wat onderhou moet word – is ingewikkelder as 'n enkele “gewone” deeltitelskema.

Ons wetgewing en regspraktijk het inderdaad nog nie behoorlik die grondslag en administratiewe struktuur vir hierdie ontwikkelings of skemas uitgewerk nie. Dit word dus deur regspraktisyne voorsien met heel uiteenlopende uitgangspunte.

Die basiese verskil wat die regsgrondslag van hierdie skemas betref, is dat sommige by wyse van 'n grondwet geskep word, gebaseer op ons gemene

reg, terwyl ander as maatskappye sonder winsbejag tot stand kom. Die uitgangspunt van sommige regspraktisyne is dat die deeltitel-wetgewing steeds in die eersgenoemde geval geld.

In die laasgenoemde geval weer word die Deeltitelbestuurswet deur die Maatskappyyewet vervang. Dit laat baie vrae.

Die eerste vraag: Afgesien van die Bestuurswet, geld die Deeltitelwet steeds?

Om hierdie vraag te verstaan moet jy begryp dat die Bestuurswet net op die administratiewe en bestuursaspekte van deeltitelskemas betrekking het. Die Deeltitelwet reguleer aspekte rakende opmeting en registrasie.

Die algemeenste benadering is dat terwyl die Maatskappyyewet vir bestuursake geld, die Deeltitelwet steeds vir opmeting- en registrasie-aspekte geld.

Dit is 'n gemaklike benadering omdat dit deur twee verskillende wette geregleer word.

Almal aanvaar ook in elk geval dat die registrasie van oordragte steeds in terme van die

Deeltitelwet geskied. Maar hoe verduidelik jy die situasie voor Oktober 2016 toe albei aspekte deur een wet geregleer was?

Die benadering dat sekere aspekte van die betrokke wet geld het en 'n ander gedeelte nie, maak dan geen sin nie.

Kom ons grawe 'n bietjie dieper oor die gebruik van 'n maatskappy as oorhoofse struktuur vir die bestuur van 'n groep deeltitelskemas:



Om behoorlike administratiewe bestuur vir sulke saamgestelde landgoedskemas tot stand te bring, is nie 'n maklike taak nie.

In verskeie situasies vereis die Bestuurswet 'n spesiale besluit om iets te doen of te bemagtig. Byvoorbeeld: 'n Eienaar wil bouveranderinge aanbring wat sy vloeroppervlakte sal

vergroot. Die Deeltitelwet vereis dan dat sekere opmetings en registrasiewerk gedoen word nadat dit in terme van die Bestuurswet deur die regspersoon goedgekeur is.

Die Bestuurswet vereis dat dit by wyse van 'n spesiale besluit deur die lede goedgekeur moet word. Die Bestuurswet stipuleer die vereistes vir 'n spesiale besluit, maar dit is 'n administratiewe

handeling wat volgens 'n sekere denkskool nou deur die Maatskappyyewet geregleer moet word.

En ja, die Maatskappyyewet maak ook vir 'n spesiale besluit voorsiening, maar die stemvereistes daarvoor is heel anders as onder die Bestuurswet. Wat doen ons nou?

Die Bestuurswet is deurspek met gevalle waar eenparige besluite nodig is om iets te doen of te bemagtig. Die Maatskappyyewet ken nie iets soos 'n eenparige besluit nie. Hoe kan daar dus gereken word dat die Maatskappyyewet die Bestuurswet vervang? Daar is talle aspekte in die Bestuurswet waarvoor daar geen voorsiening in die Maatskappyyewet gemaak word nie.

Die gebruik van regspraktisyne is om die Bestuursreëls met die Memorandum van Inkorporasie te vervang – soos die Maatskappyyewet vereis.

Terwyl dit sin maak, vergeet dié regspraktisyne dat dit in werklikheid nodig is om die geheel van die Bestuurswet – aangepas soos dit nodig mag wees – by die Memorandum van Inkorporasie in te lyf. Dit is 'n groot taak.

'n Veel beter benadering sal wees om die gemeenregtelike vereniging as grondslag vir die oorhoofse bestuursliggaam te ge-

bruik. Selfs dan is dit nie maklik nie, en kom moeilike vrae na vore. Die belangrikste probleem om op te los, is hoeveel magte en verantwoordelikhede, indien enige, die sub-verenigings moet kry.

Gelykstaande hieraan, indien nie selfs moeiliker nie, is die kwessie oor die toedeling van heffings.

Moet die eienaars in Skema A vir die instandhoudingskoste van paaie of strukture in Skema B verantwoordelik wees? En só hou die vrae net nie op nie...

Om behoorlike administratiewe bestuur vir sulke saamgestelde landgoedskemas tot stand te bring, is nie 'n maklike taak nie.

Wat ongelukkig dikwels gebeur, is dat die ontwikkelaar van die landgoed dié probleme aan die kopers oorlaat om uit te sorteer – teen 'n hoë koste en met 'n gekners van tande.

Ja, die instandhoudingsplan is veeleisend vir trustees. Hoeveel meer só by saamgestelde skemas soos dié – en dan is daar nog moontlik 'n gebrekkige grondwet of Memorandum van Inkorporasie.

■ Maree se kursus vir trustees en bestuursagente het begin. Diegene wat nog wil inskryf, kan e-pos na louise@section.co.za stuur. Daar is spesiale aanbiedinge vir skemas wat vier of meer kandidate inskryf.