

Ombud is nie opgewasse hiervoor

**TERTIUS
MAREE**
tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Die nuus wat ek uit die hoek van die ombudsdien ontvang, is ontstellend.

Ons weet reeds dat die diens in 'n krisis verkeer weens korrupsie en die topbestuur wat afgedank is.

Ons weet ook dat 'n patroon van verdragings ontwikkel het – veral wat die goedkeuring van deeltitelskemas se reëls betref – dermate dat daar maande lank vir antwoorde gewag moet word.

Nou is daar aanduidings dat die ombudsdien óók beplan om die goedkeuring van huiseienaarsverenigings se grondwette en reëls onder sy vlerk in te sleep.

Kom ons kyk eers na wat die verskil tussen deeltitelskemas en huiseienaarsverenigings is wat hul bestuursdokumente betref:

Deeltitelskemas word ten volle geregleer deur wetgewing en reëls wat deur die wetgewer voorgeskryf word.

Laasgenoemde kan wel aange-

pas word, maar dit is onderhevig aan streng voorwaardes, soos as die ombudsdien se goedkeuring.

Die feit dat hierdie goedkeuring egter soms met so lank as ses maande vertraag word, sien ek as 'n yslike probleem.

Die bestuursake van huiseienaarsverenigings, aan die ander kant, is nie op wetgewing gegrond nie.

Die enigste wetgewing wat geld is provinsiale wette – en dit stel 'n paar heel basiese vereistes, naamlik dat daar 'n vereniging moet wees waarvan alle geregistreerde eienaars outomaties behoort; dat die vereniging 'n grondwet moet hê; en dat oordragte van erwe nie mag plaasvind sonder die vereniging se skriftelike toestemming nie.

Vergelyk dit met deeltitelskemas waar elke faset van bestuur in besonderhede geregleer word.

Die gevolg is natuurlik dat verskillende verenigings wyd

uiteenlopende reëls en grondwette het, opgestel deur ontwikkelaars, hul prokureurs en soos van tyd tot tyd deur die lede self aangepas. Sommige is goed opgestel en ander weer baie swak.

Hierdie grondwette moet die rol vervul van sowel wetgewing wat ontbreek, as van reëls.

In sommige gevalle vertolk hierdie grondwette die rol van maatskappye sonder winsbejag,

terwyl dit in ander gevalle gemeenregtelike verenigings is.

Neem ook die uiteenlopende aard van die skemas in ag, dan sal jy verstaan dat die opstel en beoordeling van grondwette vir huiseienaarsverenigings 'n veel moeiliker taak is as die reëls van deeltitelskemas.

Myns insiens is die ombudsdien tans glad nie opgewasse vir hierdie taak nie.

diens tans glad nie opgewasse vir hierdie taak nie.

Kom ons bespreek die volgende voorbeeld: 'n Huiseienaarsvereniging word as 'n maatskappy geskep en wil nou iets in hul grondwet wysig.

Die voorbereiding vir hierdie

wysiging is 'n groot taak en neem byvoorbeeld 'n maand om gedoen te word. Dan moet dit deur die lede goedgekeur word – dit kan seker twee maande neem. Daarna moet dit na die ombudsdien vir goedkeuring verwys word – iets wat volgens die huidige aanduidings vier of meer maande kan neem.

Hierna moet dit ook deur die munisipaliteit goedgekeur word – nóg 'n verdere vier maande.

Dit is ongelukkig nog nie die einde van die storie nie. Hierdie wysiging moet nog eers by die Registrateur van Maatskappye geregistreer word, voordat dit geldig en afdwingbaar word.

Hiervoor kan jy maar op twee maande reken. Al die skattings wat ek hierbo gemaak het, is konserwatief. Dit dui egter daarop dat die hele proses van begin tot einde meer as 'n jaar kan neem.

Is dit aanvaarbaar? Nee wat, ek dink nie so nie. Die laasgenoemde voorbeeld was van 'n maatskappy sonder winsbejag. 'n Bietjie tyd in die proses kan egter gespaar word deur eerder van die formaat van 'n gemeenregtelike vereniging gebruik te maak.

Ek is in elk geval oortuig dat 'n maatskappy nie die beste formaat vir 'n huiseienaarsvereniging is nie – veral waar die ontwikkeling uit 'n groep deeltitel-

skemas met 'n oorhoofse grondwet bestaan. Om die oorhoofse vereniging as 'n maatskappy tot stand te bring, veroorsaak eindelose probleme. Daar is ook botsings tussen die bepalinge van die Maatskappyyewet en die deeltitelwetgewing.

Kyk byvoorbeeld na die gevalle waar die Wet op Bestuur van Deeltitelskemas eenparige of spesiale besluite vereis.

Die Maatskappyyewet ken nie iets soos 'n eenparige besluit nie en alhoewel dit voorsiening vir spesiale besluite maak, is dit iets heel anders as wat die Bestuurswet vereis.

Sommige regsgeleerdes sê dat die Maatskappyyewet die deeltitelwetgewing by hierdie skemas vervang. Dit klink logies, maar as jy dit probeer toepas, sal jy onoorkomelike struikelblokke teëkom.

Neem in ag dat die Maatskappyyewet glad nie opgestel is om as 'n bestuursmodel vir residensiële oorde te dien nie. Hoe dit ook al sy, die ombudsdien moet op die een of ander wyse oorreed word om tog nie die goedkeuring van huiseienaarsverenigings se bestuursdokumente onder sy jurisdiksie te plaas nie. Dit sal 'n reuseramp veroorsaak.

■ **Stuur e-pos na** louise@section.co.za as jy Maree se trustee-opleiding wil doen.