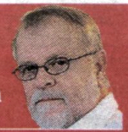
Onduidelike taal bly taai tameletjie

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

Daar is steeds heelwat verwarring en onsekerhede in die deeltitelwêreld rakende die reëls wat vir deeltitelskemas geld.

Die eerste vraag wat onmiddellik ontstaan het toe die "nuwe" wetgewing in werking getree het, is of die nuwe voorgeskrewe reëls net vir skemas geld wat ná 7 Oktober 2016 tot stand gekom het. Of, alternatiewelik, vir alle skemas.

Dié onsekerheid het ontstaan weens die bewoording van artikel 10(12) van die nuwe wetgewing – die Deeltitelbestuurswet – wat as volg bepaal:

"Any rules made under the Sectional Titles Act are deemed to have been made under this Act."

Hierdie woorde mag suggereer dat die reëls voorheen voorgeskryf onder die Wet op Deeltitels onder gesag van die nuwe wetgewing bly voortbestaan vir bestaande skemas, en dat die nuwe voorgeskrewe reëls dus net vir nuwe skemas sou geld.

Hierdie onsekerheid wentel om die betekenis van die woord "made" en hewige argumente het al hieroor ontstaan.

Die posisie is egter dat die woord "made" verwys na "spesiale" reëls wat deur die ontwikkelaar of die regspersoon "gemaak" is, en nie na die reëls soos deur die vorige wetgewing voorgeskryf nie.

Die nuwe voorgeskrewe reëls geld gevolglik vir alle skemas, behalwe ten opsigte van die spesiale reëls wat voorheen deur die ontwikkelaar of regspersoon self gemaak is.

Moes die wetgewer dit so moeilik maak om te verstaan?

> **"Dié onsekerheid het ontstaan weens die bewoording van artikel 10(12) van die nuwe wetgewing – die Deeltitelbestuurswet.**

Dit is egter nie die einde van probleme wat uit die wetgewer se onduidelike taalgebruik gespruit het nie.

Ingevolge sowel Bestuursreël 27(1) as Regulasie 16 van die Ombudswet moet die reëls wat by die Ombud ingedien word vir goedkeuring in 'n gekonsolideerde formaat wees.

Beteken dit dat die bestuursreëls en die gedragsreëls tot een stel gekonsolideer moet word?

Nee, sekerlik nie. Art. 10 van die Bestuurswet maak dit duidelik dat dit twee aparte stelle reëls is, en dit moet só gehou word.

Wat beteken "gekonsolideer" dan? Dit beteken dat wanneer wysigings aangebring en dit vir goedkeuring ingedien word, die wysiging nie soos in die verlede alleen ingedien moet word nie.

Die wysiging moet met die bestaande stel gekonsolideer word en as 'n volledige stel, hetsy bestuursreëls of gedragsreëls, by die Ombud ingedien word.

Ons weet dat gewysigde reëls nie geldig is voordat dit deur die Ombud goedgekeur is nie.

Beteken dit dat alle reëls wat die Ombud goedgekeur het noodwendig geldig is? Is die Ombud se goedkeuring die finale woord rakende die geldigheid van reëls?

Hier is die antwoord weer nee. Dit is ons howe wat die finale uitspraak kan lewer rakende die geldigheid (of nie) van reëls.

Ons moet egter aanvaar dat dit moontlik, selfs waarskynlik is dat die Ombud nou en dan 'n reël mag goedkeur wat ongeldig is aangesien dit nie aan die vereistes van artikel 10 van die Bestuurswet voldoen nie.

Artikel 10 vereis dat alle reëls redelik moet wees, gelykmatig toepaslik op alle eienaars in die skema, en dat dit gepas moet wees vir die skema.

Hierdie is subjektiewe maatstawwe waaroor menings kan verskil, en dit is dus moontlik dat die Ombud 'n reël mag goedkeur of afkeur vir redes waarmee 'n regbank mag verskil.

Die personeel van die Ombuddiens het nie die opleiding, kennis en ondervinding wat regters het om hierdie maatstawwe altyd korrek toe te pas nie.

Neem in ag dat selfs regters ook mense is en soms foute kan maak. Dit is waarom ons 'n appèlhof het.

Bestuursreël 27(1) vereis dat inhoudsopgawes vir albei stelle reëls voorsien moet word.

Trustees moet dus toesien dat dit gedoen word voordat die dokumente by die Ombudkantoor ingehandig word.

Dit is egter ironies dat die wetgewer se eie voorgeskrewe stelle reëls geen inhoudsopgawes bevat nie. Is dít dan nou 'n goeie voorbeeld om te stel?

Daar is nog iets rakende reëls wat trustees en selfs bestuursagente nie altyd goed begryp nie.

Hier praat ek nou van die verskil tussen bestuursreëls en gedragsreëls.

Ek kan kortweg verduidelik dat die bestuursreëls rakende die belangriker aspekte van bestuur, finansies en administrasie handel, terwyl die gedragsreëls meer gerig is op die daaglikse lewe van inwoners. Dit sluit in aspekte soos troeteldiere, klein bouveranderinge, veiligheid, stoornisse, ensovoorts.

As jy dit egter behoorlik bestudeer, blyk dit dat die onderskeiding tussen die twee nie heeltemal akkuraat of volledig is nie.

Lesers moet tog verstaan dat terwyl die bepalings van die bestuursreëls slegs by wyse van 'n eenparige besluit gewysig of aangepas kan word, dit nie geldig is om 'n kortpad te neem deur 'n bepaling wat in die bestuursreëls tuishoort, in die gedragsreëls op te neem nie.

Ek sien byna weekliks voorbeelde waar sogenaamde slim trustees probeer om hierdie makliker maar onwettige roete te volg. Die resultaat? Ongeldige reëls.