Onredelike wetgewer vlieg in die salf

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

DEELTITEL-FORUM

As dit vir julle mag voorkom dat ek op 'n kruistog teen sekere vereistes van die "nuwe" deeltitelwetgewing is, is ek bevrees julle is heeltemal reg.

Daar is soveel aspekte daarvan wat dinge vir trustees en bestuursagente besonder moeilik maak – ek kan goed verstaan waarom dit so moeilik geword het om vrywilligers te kry wat as trustees kan dien.

Kom ons begin met 'n eenvoudige voorbeeld waar wetsbepalings die doeltreffende uitvoer van deeltitelbestuur bemoeilik, naamlik die stemprosedures.

Voorheen kon lede as hulle oor gewone besluite moes stem, slegs hul hand opsteek.

Elke lid teenwoordig het een stem per eenheid gehad. As hulle moes stem per stembrief, is die stemme volgens deelnemingskwotas getel. Vergaderings het betreklik glad verloop aangesien lede in die meeste gevalle gevra is om net hul hande op te steek. Dit is nie meer só nie!

Deesdae moet alle stemmery per stembrief geskied en alle stemme word volgens deelnemingskwotas alleenlik getel.

Die probleme wat dit veroorsaak, veral by groter skemas, is eindeloos. Dit beteken dat daar vir elke agenda-item 'n aparte stembrief voorberei moet word.

Selfs 'n item soos die aanvaarding van notules moet per stembrief hanteer word.

Dit bring ons alles by een moontlike ligstraaltjie: Niks verhoed die voorsitter om ten opsigte van enige agenda-item te vra of daar enige teenstemme is nie.

Indien geen hande in die lug verskyn nie, kan die voorsitter mos aanvaar dat almal teenwoordig die voorstel aanvaar en geen stembriewe is dan nodig nie.

Die probleem is natuurlik dat jy nie sal kan voorsien oor watter items daar besware mag wees nie, en moet daar dus in elk geval stembriewe vir alle agendapunte voorberei word.

Daar is ten minste een item met 'n redelike lae risiko vir besware en dit is wanneer die notules van vorige vergaderings aanvaar moet word.

Selfs al steek Jan Rap en sy maat hul hande op, kan die probleem dikwels besweer word met 'n verduideliking of 'n aanpassing van die bewoording, waarna dit algemeen aanvaar kan word soos hierbo beskryf.

> **“'n Verdere beswaar wat ek teen die nuwe wetgewing het, is die feit dat sekere bepalings wat in die bestuursreëls tuishoort, nou in die wet self vervat word.**

Hierdie oplossing geld egter nie in dieselfde mate vir van die ander agenda-items nie.

Myns insiens was hierdie veranderde vereistes onnodig en beswarend.

'n Verdere beswaar wat ek teen die nuwe wetgewing het, is die feit dat sekere bepalings wat in die bestuursreëls tuishoort, nou in die wet self vervat word.

Dit beteken dit kan nie deur die lede gewysig word nie. Dit was natuurlik presies die doel van dié verandering.

Ek verwys hier na artikel 6 van die wet, wat onder meer bepaal dat geen persoon as gevolmagtigde vir meer as twee eienaars op 'n algemene vergadering mag optree nie.

Daar was nie voorheen so 'n beperking gewees nie. Die rede daarvoor is wel sinvol, aangesien volmagte of *proxies* in die verlede dikwels misbruik is om vergaderings te oorheers – tot nadeel van ander lede.

Die teenkant van die saak is egter dat dié volmag-beperking dit uiters moeilik maak om aan kworumvereistes te voldoen.

Die vraag wat ek graag aan die wetgewer wil stel is: Waarom is die volmaggevaar so belangrik geag dat die verbod in graniet gegiet moes word?

Deur dit in die wet eerder as in die reëls op te neem, beteken dat dit nie deur die lede (selfs by wyse van 'n eenparige besluit) gewysig kan word nie. Myns insiens was dié beperking 'n oordrewe reaksie.

Ek bespreek vandag net een van die verdere probleme wat uit die gewraakte artikel 6 voortspruit.

Subartikel (8) bepaal dat wanneer 'n eenparige besluit 'n onredelik nadelige uitwerking (*unfairly adverse effect*) op enige eienaar sou hê, dié besluit nie van krag word tensy die beswaarde lid of lede binne sewe dae vanaf die datum van die besluit skriftelik daartoe toestem nie.

Ten eerste: Hoe bepaal jy of 'n besluit 'n "unfairly adverse effect" op iemand het?

Nie alleen moet daar bepaal word of die uitwerking nadelig is nie, maar ook of dit op 'n onredelike wyse nadelig is.

Volgens wie se oordeel moet hierdie twee maatstawwe beslis word? Dit is ook nog nie eers die einde van die storie nie.

Kom ons aanvaar dat daar dikwels by die trustees 'n mate van onsekerheid mag wees of albei maatstawwe toepaslik is.

Nou gaan daar sewe dae verby en hulle hoor niks. Geld die eenparige besluit nou of nie?

Sommige trustees meen daar is wel eienaars wat op onredelike wyse benadeel word – van die ander trustees dink anders.

Dit is nou onseker of die besluit van krag is en of die aksies waarop besluit was, uitgevoer mag word.

Moet die trustees dit nou as hul plig aanvaar om alle denkbare benadeeldes uit te nooi om toe te stem tot die besluit, of alternatiewelik om beswaar daarteen aan te teken?

Ag nee wat, meneer die wetgewer, hiervoor verdien jy ten minste 'n geelkaart.