Regspersoon kán ook nalatig wees

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

DEELTITEL-FORUM

Ek het al voorheen in my rubriek oor mites en fiksie geskryf – met sterk kritiek van etlike beswaarde lesers.

Ek het geskryf dat geld bloot fiksie is, en so ook die gedagte van menseregte.

So ook is alle politieke stelsels, insluitend die konsep van demokrasie, en die ganse regstelsel uiters gesofistikeerde fiksie.

Die gepaste toorwoorde moet net op papier neergelê word, en siedaar! Dit is daar.

Deeltitels is ook 'n goeie voorbeeld van 'n "regsfiksie" wat ons op hierdie wyse geleer het om te aanvaar.

Die bestuur van deeltitelskemas word waargeneem deur 'n liggaam wat mense graag in Afrikaans 'n "beheerliggaam" noem. Soos met alles anders, is die regte terminologie uiters belangrik om die geldigheid van 'n wet of stelsel te verseker.

Ek wil mense dus graag vra dat hulle ophou om hierdie misleidende term in Afrikaans te gebruik.

Baiekeer verstaan mense nie waarvan hulle praat as hulle dié term gebruik nie. Sommige dink dit is die raad van trustees, terwyl ander weet dat dit eintlik die vereniging van eienaars is.

Die korrekte term, ingevoer deur 'n verstandige wetgewer in 1986, is regspersoon.

Wat is 'n regspersoon dan?

Dit is die vereniging van eienaars en bloot 'n fiktiewe entiteit of juridiese persoon wat – soos ander regspersone soos maatskappye, trusts of korporasies – slegs bestaan omdat die regte toorwoorde gespreek is en die samelewing dit so aanvaar.

Die "persoon" bestaan nie in werklikheid nie, maar slegs in die oë van die gemeenskap en die reg.

Die regspersoon van 'n deeltitelskema kan egter regte en verpligtinge opdoen net soos 'n lewende persoon.

Sodanige regte en verpligtinge word hoofsaaklik in die Deeltitelwet en die reëls van elke skema beskryf, maar kan ook voortspruit uit die reëls van ons gemene reg.

> **"Die regspersoon is gebaseer op die beginsels van demokrasie. Dit beteken dat die lede van die regspersoon besluite kan neem oor wat hulle wil doen al dan nie.**

Die regspersoon is gebaseer op die beginsels van demokrasie.

Dit beteken dat die lede van die regspersoon, synde die eienaars van dele in die skema, besluite kan neem oor wat hulle wil doen al dan nie.

Só kan hulle elke jaar by wyse van 'n aanvaarde begroting besluite neem oor kwessies soos instandhouding en projekte.

Artikel 3(1)(f) van die Bestuurswet (wat slegs in Engels gepubliseer is) bepaal dat 'n regspersoon moet toesien tot die instandhouding van die gemeenskaplike eiendom "and to keep it in a state of good and serviceable repair".

Só het die lede of die trustees van 'n skema al besluit die feit dat die hysbak in hul gebou nie presies gelyk met die vloeroppervlak tot stilstand kom nie, nie ernstig genoeg is om 'n klomp geld daaraan te bestee nie.

Hulle het toegelaat dat die situasie voortduur. Dít, totdat iemand later geval en ernstige beserings opgedoen het.

In die saak van Faiga teen Dumbarton Oaks Regspersoon het die hooggeregshof besluit dat die skema se regspersoon nalatig was. 'n Aansienlike skadevergoeding moes aan die eiseres betaal word. Die les hier te leer is dat 'n regspersoon – werklik of nie – self ook nalatig kan wees.

Daar is 'n fyn lyn wat betref die mate waartoe die beginsel van demokratiese besluitneming 'n rol speel in die bestuur van deeltitelskemas.

Dit was ter sprake in die bogemelde saak, en geld ook met die opstel van reëls.

Ek is van mening dat ons Ombuddiens – wat reëls moet goedkeur of afkeur – nog nie hierdie skeidslyn behoorlik onder die knie het nie.

Gedragsreëls wat die slag van diere binne 'n skema verbied, word deur die Ombuddiens afgekeur. Waarom? Die ombud meen dat dit 'n aanvaarde gebruik in sekere kulture is.

Ek dink egter die ombud het hiermee 'n fout gemaak. En dit is waarom: Die deeltitel-regspersoon is 'n gemeenskap binne 'n gemeenskap en een wat sy eie reëls kan maak solank die reëls nie bots met:

(a) die voorskrifte van die Bestuurswet;
(b) ander landswette; of
(c) die reëls wat die wetgewer voorgeskryf het nie.

Die feit dat sekere gemeenskappe buite die gemeenskap van die betrokke skema sekere gebruike het, het niks met die saak te doen nie.

Selfs al woon daar lede van 'n betrokke gemeenskap met sodanige gebruike binne die skema, is dit steeds nie 'n beslissende oorweging nie. Dit is hier waar demokrasie ter sprake kom.

Indien die oorwegende meerderheid van eienaars – 'n meerderheid van 75% – só besluit, kan 'n reël rakende die slag van diere gemaak of geskrap word.

Die Ombud, afgesien van wat sy of haar eie voorkeure of gebruike mag wees, mag nie die demokratiese regte van die eienaars omverwerp nie.

Nou moet ek weer waarsku: Demokrasie is self 'n fiktiewe ding en iets wat in 'n oogwink kan verander – tensy diegene wat daarin glo daarop aandring en aanhou om dit te handhaaf en beskerm.

Die wyse waarop jy dit doen, is om besluite van hierdie aard op hersiening na ons howe te neem. Ons howe is darem op hierdie tydstip nog 'n magtiger fiksie as die Ombuddiens…