Wetgewer, maak tog dié foute reg!

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

DEELTITEL-FORUM

Word werklikwaar van verbruikers – en hiermee bedoel ek die eienaars van deeltiteleiendomme – verwag om die wetgewer se foute reg te stel?

Dít is waarop sommige van die probleme in die Bestuursreëls neerkom.

Kom ons kyk eerstens na Bestuursreël 17(9):

"(9) The body corporate does not have to hold a special general meeting to consider a resolution if all members waive the right to a meeting and consent to the resolution in writing; provided that if two or more persons are jointly entitled to exercise a vote, all of them must waive the right to a meeting and consent to the resolution in writing."

Die afstanddoening en toestemming kan natuurlik in dieselfde skriftelike besluit vervat word ten einde die nodigheid vir twee prosesse uit te skakel.

Let verder daarop dat hierdie bepaling spesifiek betrekking het op spesiale algemene vergaderings en nie op algemene jaarvergaderings (AJV) of AJV's wat uitgestel word nie.

Dikwels word al die agendapunte van 'n AJV nie afgehandel nie en word dit dan na 'n latere vergadering verwys.

Dié uitgestelde vergadering is dan nie 'n spesiale algemene vergadering nie, maar bloot 'n voortsetting van die AJV self.

Maar na welke tipe besluite word daar in die bovermelde reël verwys?

Daar is drie soorte, soos die meeste lesers reeds sal weet, en hulle is:

- eenparige besluite;
- spesiale besluite; en
- gewone besluite – besluite wat deur 'n gewone meerderheidstem op 'n algemene vergadering verwerf word.

Kan hierdie Bestuursreël na spesiale besluite verwys? Hoe is dié reël dan met die definisie van 'n spesiale besluit in Artikel 1 van die Bestuurswet versoenbaar?

Die laasgenoemde definisie bepaal dat 'n spesiale besluit, as 'n alternatief tot die normale stemprosedure op 'n vergadering, geneem kan word by wyse van skriftelike toestemming deur 75% van die lede. Dít word volgens waarde en getal bereken.

Stel Bestuursreël 17(9) dan nou bykomende voorwaardes vir spesiale besluite voor – eerstens, dat die lede nou skriftelik moet toestem daartoe om van 'n vergadering afstand te doen?

Vereis die reël nou skielik dat alle lede van hul reg op 'n vergadering moet afstand doen, terwyl die wet self dit nie vereis nie?

> **"Meneer die wetgewer, asseblief: Maak tog bestuursake makliker en nie moeiliker nie!**

En dan, 'n punt wat selfs belangriker is: Beteken dit nou dat 100% van die stemme vereis word in pleks van die 75% soos die wet voorskryf? Dit kan tog nie wees nie . . .

Nee, die besluit waarna in Bestuursreël 17(9) verwys word, kan dus nie 'n spesiale besluit wees nie.

Is dit dan op gewone besluite gemik soos die bewoording dalk suggereer? Hoe maak dit dan sin dat terwyl 'n skriftelike spesiale besluit slegs 75% steun nodig het, 'n gewone besluit wat skriftelik geneem word nou skielik 100% steun benodig? Dit kan tog onmoontlik óók nie wees nie!

Die besluit waarna in die reël verwys word, kan dus gevolglik net op 'n eenparige besluit betrekking hê. Indien wel, om watter denkbare rede word dit verswyg?

Daarbenewens stel die opsteller van die Bestuursreël ook nog 'n vereiste bykomend tot wat in die Bestuurswet gestel word: Dat 100% van die lede van die reg tot 'n vergadering moet afstand doen. Is dit enigsins nodig as 100% van die lede dan in elk geval tot die besluit moet toestem?

As ek 'n vergadering wil afdwing, hoef ek eenvoudig nie ten gunste van die besluit te stem nie en die trustees moet dan noodgedwonge 'n vergadering belê.

En nog is dit het einde niet wat Bestuursreël 17(9) betref.

Die sinsnede "two or more persons are jointly entitled to exercise a vote" sluit eggenotes in wat binne gemeenskap van goedere getroud is.

Kyk net weer na die woorde van die reël. Meneer of Mevrou Moeilikheidmaker kan dus die ganse meerderheid van 'n skema se eienaars gyselaar hou omdat hy of sy nie met manlief of vroulief wil saamstem nie.

Dieselfde geld inderdaad in die geval van mede-eienaars wat nie getroud is nie.

Dit is weer eens 'n geval van oordrewe beskerming wat die wetsopsteller aan die arme houer van 'n minderheidsbelang bied.

Die bepaling behoort 'n veel taaier houding in te neem, naamlik dat hierdie andersdenkende se stem eenvoudig getel sal word as 'n stem in lyn met die meerderheid.

Meneer die wetgewer, asseblief: Maak tog bestuursake makliker en nie moeiliker nie!

Ek is bevrees die bewoording van hierdie bepaling maak geen sin nie.

Dit moet dringend hersien word indien die doel daarvan is om 'n alternatiewe metode van besluitneming vir gewone besluite te skep. (Ek glo dit was waarskynlik die doel daarvan.)

As die wetgewer dit nie hersien nie, rus hierdie las op die lede en trustees van elke skema se skouers – en dit is ongewens en onbillik.

■ Belangstellendes wat Maree se opleidingskursus vir trustees wil bywoon, moet vroegtydig 'n e-pos na louise@section.co.za stuur. Dit sal die jongste wetgewing dek. 'n Spesiale aanbieding geld vir vier of meer kandidate per skema of bestuursagentskap wat inskryf.