Besluite: Dié aspekte vereis sorg

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

DEELTITEL-FORUM

As daar een ding is wat ek al male sonder tal gedurende seminare en konsultasies gesê het, is dit dat die reëls in 'n deeltitelskema heers.

Ek sê dit gewoonlik ook in Engels sodat almal kan verstaan: "The rules rule, OK."

Dit bly vir my verbasend hoe dikwels trustees nie hierdie eenvoudige konsep verstaan nie.

Ja, dit is so dat reëls gemaak word by wyse van sekere besluite en prosedures en dit is so dat deeltitelskemas demokratiese instellings is.

Maar die neem van 'n demokratiese besluit, wat óf 'n eenparige, spesiale óf gewone meerderheidsbesluit kan wees, is bloot die meganisme waardeur 'n reël daargestel word.

Ongelukkig het die wetgewer ook nou sake veel ingewikkelder gemaak met gewysigde en selfs teenstrydige vereistes vir dié drie tipes besluite. 'n Gewone meerderheidsbesluit is nie meer 'n gewone meerderheidsbesluit nie.

Waar dit gewoonlik moontlik was om te stem deur slegs jou hand op te steek, is dié maklike opsie nou uitgeskakel deur die vereiste dat stemme volgens die waardes van hul deelnemingskwotas getel én dat die stemme per stembrief uitgebring moet word.

Hoe word spesiale besluite dan geraak? Die definisie daarvan sê tog duidelik:

"Special Resolution means a resolution – (a) passed by at least 75% calculated both in value and in number of the members of the body corporate who are represented at a general meeting; or (b) agreed to in writing by members of the body corporate holding at least 75%, calculated both in number and value, of all the votes."

> **"Waarom het die wetgewer dit goedgedink om die trustees hiermee op te saal...**

'n Mens sou dink dít is waar die storie eindig, maar dit is ongelukkig nie so nie.

Nou kom Bestuursreël 20(9) en sê: "If a special resolution is passed at a general meeting by members holding less than 50% of the total value of all members' votes – (a) the body corporate must not take any action to implement that resolution for one week after the meeting, unless the trustees resolve that there are reasonable grounds to believe that immediate action is necessary to ensure safety or prevent significant loss or damage to the scheme; and

"(b) within seven days from the resolution referred to in sub rule 9(a), members holding at least 25% of the total votes of members in value, may by written and signed request to the body corporate, require that the body corporate hold a special general meeting to reconsider the resolution."

Hieruit moet ons dan aflei dat die 75%-vereiste wat die Bestuurswet vereis, eintlik ongeldig is. Dit word getroef deur 'n vereiste wat in die reëls vervat is – wat 'n kworumvereiste van 50% bereken in waarde daarstel.

Myns insiens is die hele spul 'n voorbeeld van swak wetsopstelling – 'n wetsbepaling kan tog nie by wyse van 'n reël gewysig word nie.

Kom ons laat dit 'n oomblik daar en kyk na die vereistes vir 'n eenparige besluit.

Volgens die definisie daarvan in artikel 1 van die deeltitelwet is die eerste vereiste dat 'n kworum van minstens 80% van die lede, bereken beide volgens die aantal lede en volgens hul deelnemingskwotas, teenwoordig moet wees.

Die tweede vereiste is dan dat ondersteuning van die mosie eenparig moet wees – dit wil sê sonder teenstem. En hier is nou 'n situasie wat sake ietwat kan vergemaklik, want daar kan met stembriewe weggedoen word en die voorsitter kan net vra dat enige lid wat 'n teenstem wil uitbring, sy of haar hand opsteek.

Daardie een hand in die lug sal die besluit kelder.

Wat ek vandag bespreek het, is grondliggende aspekte wat sorg vereis.

Maar terwyl aspekte in die Bestuursreëls geplaas is wat nie daarin tuishoort nie, is die omgekeerde gedoen met artikel 6 van die wet, waar die wetgewer bepalings ten opsigte van algemene vergaderings, kennisgewings, volmagte en die tel van stemme – wat eintlik in die Bestuursreëls tuishoort – in die wet self vervat het.

En terloops was dit ook goedgedink om 'n bykomende en problematiese beperking ten opsigte van eenparige besluite in subartikel 6(8) op te lê:

"Where the unanimous resolution would have an unfairly adverse effect on any member, the resolution is not effective unless that member consents in writing within seven days of the date of the resolution."

Wie word gevra om oor hierdie kwessie regter te speel en wat is die posisie indien geen skriftelike toestemming opdaag nie? Waarom het die wetgewer dit goedgedink om die trustees met sulke probleme op te saal . . .