

Deeltitelwêreld nog vol haakplekke



Is daar dan meer vrae in die deeltitelwêreld as antwoorde? Ek is bevrees dit is ongelukkig die geval.

Jy kan die reëls en bestuurswet tot vervelens toe deurwerk, maar jy sal vind dat die antwoorde nie altyd op 'n skinkbord aangebied word nie.

Dit is wat deeltitel interessant maak – die feit dat die antwoorde nie altyd voor die hand liggend is nie, en deur snuffel- en dinkwerk gevind moet word.

Tot in ons hoogste howe is daar al met vrae geworstel wat in die deeltitelomgewing voorkom, en deesdae moet die ombud ook nog van tyd tot tyd 'n stuiwer in die armbeurs gooi.

Baie antwoorde lê verskuil in dit wat as billik of redelik in die deeltitelwêreld geag word.

“Redelik” is 'n woord wat baie in die deeltitelwetgewing gebruik word. Tog bied dit nie altyd die antwoorde nie.

Is dit billik dat eienaars op die grondvloer van 'n agtverdiepinggebou tot die instandhoudingskoste van 'n hysbak moet bydra? Nee, dit klink nie redelik of billik nie.

'n Hysbak is egter besonder duur om in stand te hou en indien sommige eienaars van bydraes uitgesluit word, word die instandhouding onbekostigbaar duur vir die res – tot dermate dat dit afgeskeep word en die hysbak weldra buite werking sal wees.

Wat dan? Die gebou begin dan van bo af “verrot”. Ek het al in Oos-Londen 'n gebou gesien wat weens 'n hysbak wat nie werk nie mettertyd heeltemal deur haweloses oorgeneem is.

Daar is dus ander faktore benewens redelikheid wat ook 'n rol speel, en vrae sal daar altyd wees. Kom ons kyk na 'n paar:

'n Ene Jeremia Jansen veroorsaak voortdurend 'n oorlas in sy deeltitelskema deur 'n lawaai te maak, en ongemagtigde troeteldiere aan te hou. Hy parkeer ook sy motor op die ander inwoners se parkeerplekke.

Die trustees maan hom aan

daaroor en nooi hom selfs na 'n trusteevergadering waar hy belowe om sy optrede te verbeter.

Maar die oortredings gaan eenvoudig voort en op die volgende algemene vergadering word hy stemreg geweier. Hy gaan kla daarvoor by die ombud en wen sy saak. Hoekom?

Bestuursreël 20(2) bepaal onder meer as volg:

“Except for special and unanimous resolutions a member is not entitled to vote if the member persists in the breach of any of the conduct rules, after a court or adjudicator has ordered the member to refrain from breaching such rule.”

Om iemand se stemreg te weerhou is dus glad nie eenvoudig nie. 'n Hofbevel of bevel deur die ombud moet eers verkry word om die besondere optrede te staak.

As die optrede voortduur, kan Jeremia sy stemreg verbeur, maar slegs ten opsigte van gewone ledebesluite – en ook slegs indien sy latere oortredings spesifiek deur die hof of ombud verbied was.

Hy kan dus nie nou sy stemreg verloor omdat hy 'n ander tipe oortreding gepleeg het nie.

Kom ons kyk na nog 'n voorbeeld: Jeremia kla by die trustees oor sy verrotte houtvenster-rame, maar die trustees doen niks daaraan nie.

Jeremia vervang dan self sy houtrame met aluminiumrame en weerhou sy heffings, sodat hy daarvoor kan betaal.

Die trustees dagvaar hom vir sy agterstallige heffings. Sal die eis slaag?

Ja, dit sal, want 'n eienaar word nie toegelaat om sy heffingbetalings terug te hou nie – behalwe as die heffingsbedrae verkeerd bereken is. Jeremia het ander opsies gehad – soos om 'n algemene vergadering af te dwing of om 'n klag by die ombud aanhangig te maak.

En dan: Op die algemene jaarvergadering word 'n opdrag aan die nuwe trustee raad van 'n skema uitgereik dat 'n bedrag van tot soveel as R50 000 aan verbeteringe spandeer mag word.

Later daardie jaar gaan die trustees voort om 'n outomatiese sekerheidshek teen 'n koste van R40 000 aan te bring.

Jeremia maak beswaar en voer aan dat die trustees nie gemagtig was om die hek aan te bring nie. Is hy reg of verkeerd?

Jeremia is natuurlik reg, want hoewel die trustees aan die beperking op hul uitgawes gebonde was, het hulle steeds – soos die bepalings van bestuursreël 29 vereis – die lede se toestemming vir die projek nodig.

'n Laaste voorbeeld: Nuwe gedragsreëls word deur die lede van 'n skema aanvaar, waarna dit aan die ombud gestuur word om goedgekeur te word.

Die ombud vereis dat een reël gewysig word. Die trustees doen dit, maar moet hulle weer 'n algemene vergadering belê om die wysiging te aanvaar?

Volgens die ombud is dit nie nodig nie – die gewysigde reël is nou outomaties in plek. Maar Jeremia hou vol die wysiging is ongeldig. Wie is reg?

Dit is met 'n geval soos dié een wat ek 'n probleem met die ombudsdienste het. Daar word al in die rigting van wetgewing geneig – 'n gesag wat die ombud nie het nie.

Ek stem saam dat sake heeltemal te omslagtig raak as 'n wysiging van die ombud weer deur die lede goedgekeur moet word.

Maar dan moet die Ombudswet dit onomwonde sê stel en kan die ombud dit nie doen deur 'n “beleid” neer te lê nie.

Nou ja toe! Kyk net – dit is nie altyd sê maklik om by 'n antwoord te kom nie.