Groter skemas nie sonder probleme

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

DEELTITEL-FORUM

Verlede week het ek verwys na tipiese probleemsituasies wat spesifiek by kleiner skemas kan opduik, en sommige van die voordele om eenhede in groter skemas te besit.

Opsommenderwys kan ek sê dat groter skemas die voordele van verhoogde toegang tot geld geniet, sowel as kennis en vaardighede. Gevolglik kan hierdie skemas ook meer en beter geriewe bekostig.

Moet egter nie dink dat alles só rooskleurig by sulke groter skemas is nie.

Groter deeltitelskemas is gewoonlik veel meer kompleks. Ernstige probleme duik op as die ontwikkelaar en sy prokureur nie aanvanklik die skema baie goed beplan het nie.

Kom ons kyk na 'n groot skema wat uit verskillende deeltitelskemas bestaan, en deur 'n oorhoofse vereniging bestuur word:

Ten eerste moet daar besluit word hoe die funksies en magte van die verskillende entiteite toegedeel gaan word.

Behou die afsonderlike deeltitelskemas sekere magte en mag hierdie skemas hul eie reëls maak? Of berus alle magte, funksies, besluite en reëls by die oorhoofse vereniging?

Afhangend van die antwoorde hierop, moet sowel die grondwet van die vereniging as die reëls van die deeltitelskemas op gepaste wyse voorberei word. Ek is bevrees dit word bykans nooit reg gedoen nie.

Die meeste bestaande skemas van dié aard was geskep onder die sogenaamde "ou" deeltitelbedeling Wet 95 van 1986.

Die eerste probleem wat opduik is dat die ontwikkelaar verbied word om die voorgeskrewe bestuursreëls te wysig – behalwe ten opsigte van 'n klein aantal bepalings.

Dit verleen hom dan nie die bevoegdheid om 'n grondwet, sowel as gepaste reëls in plek te stel nie.

Dit is hier waar die bepalings van Regulasie 30(2) misgekyk, verkeerd verstaan of verkeerd toegepas word.

> **"Moet egter nie dink dat alles só rooskleurig by sulke groter skemas is nie. Groter skemas is gewoonlik veel meer kompleks.**

Dít bepaal dat indien 'n titelvoorwaarde geskep word wat die mag om toestemming vir oordragte aan 'n oorhoofse vereniging verleen waarvan alle eienaars lede is – en die werksaamhede van die onderliggende skemas aan daardie vereniging oorgedra word – dan mag die ontwikkelaar alle bestuursreëls wysig.

Dit beteken ook dat die ontwikkelaar inderdaad al die bestuursreëls móét wysig ten einde die regsverhoudings tussen die verskillende entiteite reg te stel. Dít, sowel as om die funksies en magte aan die oorhoofse vereniging toe te deel ingevolge die oorhoofse grondwet.

Die neiging in praktyk is egter om die voorgeskrewe reëls onveranderd te laat.

Dit veroorsaak konflik tussen die bepalings van die grondwet en die bestuursreëls. Administratief kan só 'n stelsel eenvoudig nie werk nie.

'n Verdere ernstige fout wat ontwikkelaars begaan, is om die maatskappyvorm te gebruik om die oorhoofse vereniging in plek te stel.

Die Bestuurswet bepaal uitdruklik dat die maatskappyewet nie ten opsigte van deeltitelskemas geld nie.

Julle sal dan ook vind dat sekere aspekte van besluitneming anders hanteer word as wat die Bestuurswet voorskryf.

Ek is bevrees dat 'n maatskappy nie gebruik kan word om as vereniging te dien soos dit in Regulasie 30 bedoel word nie.

Hierdie fout kom veral in die noordelike provinsies voor, en minder dikwels in die Wes-Kaap. Daar is redes hiervoor wat ek nie vandag gaan bespreek nie.

Ek is egter bevrees dat skemas onder gesag van 'n maatskappy as oorhoofse vereniging, met ernstige, onoorkomelike probleme opgesaal word.

Kan dit reggestel word deur die maatskappy te vervang met 'n sivielregtelike vereniging soos dit hoort?

Dit kan ja, maar dit kos geld en moeite en kan 'n hofaansoek ook insluit. Alle titelaktes sal ook geëndosseer moet word.

Die kompleksiteit van 'n ontwikkeling kom nie net te voorskyn by groeperings van verskillende deeltitelskemas nie, maar ook by enkele skemas wat uit verskillende elemente bestaan.

Óók in sulke gevalle kan van die regulasie-voorskrifte gebruik gemaak word om 'n oorhoofse vereniging te skep, en kan die magte en funksies op sodanige wyse sinvol toegedeel word.

Die uitdaging in hierdie verband is om dit op die regte wyse te doen.