Hoe raak bestuursreël kontrakte?

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

DEELTITEL-FORUM

Bestuursreël 28 is bedoel om belangrike vereistes te stel aan bestuursagente ten opsigte van die kontrakte wat hulle met trustees sluit.

Bestuursagente is nie aan hierdie voorskrifte gebonde nie.

Indien laasgenoemde stelling jou nekhare laat rys, kan ek die skok effens verlig deur daarop te wys dat bestuursagente beswaarlik 'n eerlike en professionele diens kan verskaf indien hulle sou verkies om die voorskrifte van die bestuursreëls te ignoreer. Bestuursagente is dus genoodsaak om die voorskrifte te volg ten einde 'n aanvaarbare gehalte van diens te verskaf.

Nogtans het die feit dat bestuursagente nie regstreeks aan die voorskrifte van bestuursreël 28 gebonde is nie, 'n belangrike impak op die toepassing van die reël. Maar waarom maak ek hierdie kontroversiële stellings?

Die rede is eenvoudig omdat artikel 10(4) van die Bestuurswet as volg bepaal:

"The management and conduct rules referred to in subsection (2) take effect from the date of establishment of the body corporate in respect of the building or buildings or the land concerned, and bind the body corporate and the owners of the sections and any person occupying a section."

Sien u enige melding van 'n bestuursagent?

In soverre bestuursreël 28 dan ten doel het om voorwaardes te stel ten opsigte van bestuurskontrakte, is die korrekte benadering dat dit die trustees se plig is, en nie dié van die bestuursagent nie, om toe te sien dat die voorskrifte nagekom word.

> **"... 'n bestuurskontrak nie vir 'n tydperk langer as drie jaar mag duur nie.**

Die regspersoon en sy trustees is dus nie gemagtig om 'n bestuurskontrak te sluit wat nie aan die voorskrifte voldoen nie.

Hoe moet die bepalings van bestuursreël 28 geïnterpreteer word in die lig van wat ek tot dusver gesê het?

Die eerste vereiste van bestuursreël 28(7) is dat 'n bestuurskontrak nie vir 'n tydperk langer as drie jaar mag duur nie "despite any provision of the management agreement or other agreement to the contrary".

In terme van ons vorige wetgewing het die ooreenstemmende bestuursreël bepaal: "A managing agent is initially appointed for one year and thereafter such appointment shall be automatically renewed from year to year."

Laat ons vir die huidige voorbeeld aanvaar dat op 7 Oktober 2016 (toe die nuwe wet in werking getree het) 'n bestuurskontrak reeds vir langer as drie jaar bestaan het.

Laat ons verder aanvaar dat die kontrak 'n klousule bevat het waarvolgens dit jaarliks outomaties hernu word en dat die bepalings omtrent kansellasie ook in die kontrak self vervat was.

Hoe word sodanige kontrak dan geraak deur die nuwe voorskrifte van bestuursreël 28?

Sal die drie-jaar-beperking outomaties inskop waarvolgens die kontrak dan outomaties tot 'n einde kom?

Of loop die driejaartydperk net vanaf die datum van promulgasie van die reël?

En het die hernuwingsklousule in die kontrak nou outomaties verval?

Of geld die nuwe voorskrifte net nuwe kontrakte wat ná 7 Oktober 2016 gesluit word?

Ten spyte van opinies deur ander regsgeleerdes uitgespreek, kan ek nie saamstem dat die woorde "despite any provision of the management agreement or other agreement to the contrary" tot gevolg het dat dit ook geld ten opsigte van kontrakte wat op 7 Oktober 2016 reeds bestaan het nie.

Indien die reëls van interpretasie toegepas word, moet ag geslaan word op die regsvermoede teen terugwerkende gesag en moet tot 'n gevolgtrekking gekom word dat bestaande kontrakte nie deur die nuwe bepalings van bestuursreël 28 geraak word nie.

Die effek van nuwe wetgewing is nie om die reg, insluitend kontraktuele bepalings, terugwerkend te wysig nie, mits sodanige bepalings voldoen aan die statutêre bepalings soos dit destyds gegeld het.

Dít tensy die nuwe wet uitdruklik anders bepaal.

Geeneen van bovermelde uitsonderings geld in die huidige geval nie en daar moet gevolglik tot die slotsom gekom word dat die verbod op die sluiting van bestuurskontrakte vir langer as drie jaar slegs geld ten opsigte van kontrakte wat ná 7 Oktober 2016 gesluit word.

Die feit dat bestuursagente in elk geval nie regstreeks deur die voorskrifte gebind word nie, dien om laasgenoemde interpretasie te versterk.

Gevolglik moet aanvaar word dat bestuurskontrakte wat voor 7 Oktober 2016 gesluit was, geldig sal bly ten spyte van die voorskrifte van bestuursreël 28(7).

Sodanige kontrakte geld dan totdat dit in terme van die kontrakbepalings beëindig word.

Dit beteken verder dat klousules wat voorsiening maak vir outomatiese hernuwing ook geldig bly totdat die kontrak tot 'n einde kom.

So ook geld die nuwe vereiste van 'n spesiale besluit om 'n kontrak te beëindig nie ten opsigte van sodanige kontrakte nie.

■ **Indien jy belangstel in Tertius se omvattende opleidingskursus kan jy aan louise@section.co.za 'n e-pos stuur.**