

# Komplekse skema gee hoofbrekens



nie, en dit later bykans onmoontlik vir die deeltiteleienaars word om sake binne die skema reg te stel.

Kom ons veronderstel dat ses deeltitelskemas opgerig word, met 'n vereniging wat dit beheer. Die eerste vraag wat gevra moet word, is hoeveel magte en funksies die deeltitelskemas moet oordra en hoeveel daarvan die individuele deeltitelskemas self behou en kan uitoefen?

Die laasgenoemde vraag is uiters belangrik, en gaan hand aan hand saam met dié vraag: Vir watter uitgawes sal elke skema self verantwoordelik wees én watter uitgawes is gemeenskaplik tot al die skemas en word dan deur die vereniging gedra?

As die regte vrae gevra word, is die verdere uitdaging hoe daardie resultate bereik moet word. En dit is hier waar ontwikkelaars skemas laat misluk. Wat doen hulle verkeerd?

**Die wetgewer gee ons 'n goeie aanduiding** – maar dit word óf geïgnoreer of misverstaan. Hou in gedagte dat die

ontwikkelaar uiters beperk is ten opsigte van welke Bestuursreëls hy mag verander.

Kom ons kyk na wat in Regulasie 30 staan: “Indien by stigting 'n voorwaarde opgelê word wat 'n beperking plaas op die oordrag van 'n eenheid sonder die toestemming van 'n vereniging waarvan die grondwet bepaal dat –

**(a)** al die lede van die regs persoon waarvan daardie eenheid 'n deel is, lid moet wees van daardie vereniging; en **(b)** die werksaamhede en bevoegdhede van die regs persoon aan daardie vereniging oorgedra moet word, mag die ontwikkelaar, wanneer aansoek gedoen word vir opening

van 'n deeltitelregister, enige Bestuursreël uiteengesit in Aanhangsel 8 vervang.”

Hierdie Regulasie kom wel uit die ou deeltitelwet, maar die nuwe wet bevat 'n soortgelyke bepaling.

Wat die ontwikkelaars van deeltitelskemas egter misverstaan, is dat hulle nie alleen die Bestuursreëls mag wysig nie, maar dat dit inderdaad gewysig

móet word indien hulle wil hê dat dit by die grondwet van die vereniging moet aanpas.

In die praktyk word dit nie gedoen of behoorlik gedoen nie – met die gevolg dat die oordrag van magte en funksies nie korrek geskied nie.

Dit is die kernprobleem wat dikwels heelwat vererger word deur sogenaamde “slim prokureurs” wat van 'n maatskappy gebruik maak om die rol van die oorhoofse vereniging te speel.

**In hierdie verband bepaal** art 2(6) as volg: “(6) The provisions of the Companies Act, No 71 of 2008, do not apply to the body corporate.”

Vra jouself nou die vraag: Is 'n deeltitelskema wat deur 'n vereniging beheer word nog steeds 'n deeltitelskema?

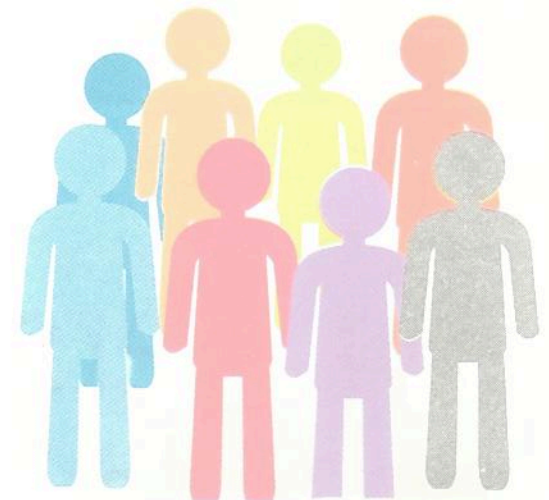
Die antwoord is na my mening “ja”. Indien dit wel só is, moet die skema steeds volgens die bepaling van die Deeltitelbestuurswet bestuur word, en nie volgens die bepaling van die Maatskappywet nie. Die botsings tussen die twee wette kom op ver-

skeie plekke te voorskyn, maar kom ons kyk vir eers net na 'n spesiale besluit.

Albei wette maak voorsiening vir 'n spesiale besluit, maar die Maatskappywet s'n is hoegenaamd nie dieselfde as die voorskrifte van die Deeltitelbestuurswet nie.

Ek is dus bevrees dat 'n maatskappy hoegenaamd nie geskik is om die rol van 'n oorhoofse vereniging vir 'n groep deeltitelskemas te speel nie. Ontwikkelaars en hul prokureurs moet asseblief beter dink en beplan wanneer dit by die ontwikkeling van komplekse deeltitelskemas soos hierbo genoem kom. Die prys wat die eienaars later moet betaal, is uiters onbillik.

**Die rede hiervoor is eenvoudig: Die voortdurende swak beplanning wanneer die ontwikkeling geskep word.**



**E**k het al voorheen oor skemas geskryf wat uit verskillende komponente bestaan en onder die sambreel van 'n oorhoofse vereniging funksioneer wat sake beheer.

Ek verwys hier na 'n groep deeltitelskemas wat in geheel of gedeeltelik deur 'n oorhoofse vereniging bestuur word. Probleme duik dikwels op wat geen oplossings bied nie en só kan sake by hierdie ontwikkelings ernstig skeefloop.

**Dit is 'n probleem** wat na my mening besig is om te vererger. Die rede hiervoor is eenvoudig: Die voortdurende swak beplanning wanneer die ontwikkeling geskep word.

Op dié tydstip moet belangrike vrae gestel en sinvolle reëlings in plek gestel word om die gewenste eindresultaat te bereik. Wat nog verdere probleme skep, is wanneer die ontwikkelaar nie aanvanklik dinge reg gedoen het