

Meeste eienaars is nie regskenners

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

'N Gereelde leser van DeeltitelForum skryf onlangs aan my as volg:

“'n Paar jaar gelede wou 'n eiendomsagent een van twee huise wat op 'n erf geleë was, aan ons verkoop. Gelukkig het ek u artikel onthou wat destyds in Die Burger verskyn het, wat gemeld het dat in so 'n geval, 'n deeltitelregister geopen moet word.

“Ons het toe nie gekoop nie, maar het wel later 'n eenheid in 'n ander deeltitelskema aangekoop. Die probleem wat ons ervaar, is dat voornemende kopers en nuwe eienaars nie weet waaroor deeltitelskemas gaan nie, wat tot gevolg het dat in sommige gevalle al die eienaars in 'n skema oningelig kan wees oor wat hul regte en pligte as lede van die regspersoon is – wat ook daartoe lei dat hul skema bestuur word deur trustees wat oningelig is.

“In so 'n situasie is trustees van oordeel dat hulle regeer – nie be-

stuur nie, en reageer hulle negatief op enige vrae deur lede; die lede van die regspersoon aanvaar dit later gedweë – dit is 'n ideale geleentheid vir 'n persoon wat diktator wil speel.

“Slegs jaarvergaderings word gehou, en die lede word selfs in belangrike aangeleenthede nie deur middel van spesiale algemene vergaderings geraadpleeg nie.

Onlangs is by ons die eerste spesiale algemene vergadering in die afgelope vyf jaar gehou.

“U het in u artikels die probleme behandel. Die feit dat voor 7 Oktober 2016 die bepalings oor die registrasie-aspekte en die bestuur van 'n deeltitelskema in een wet verweef was – en daarby in fynskrif, was 'n groot rede waarom die eienaars, van wie die oorgrote meerderheid nie in die reg onderlê is nie, foute begaan het.

“Ongelukkig is die nuwe Bestuurswet nou weer net in Engels. Omdat die wet vereis dat elke eienaar en huurder van 'n kopie van die wet asook die reëls voorsien moet word, sal 'n instansie wat dit in Afrikaans vertaal, 'n groot

guns bewys aan duisende eienaars in deeltitelskemas.

“Na my mening kan probleme deels voorkom word indien voornemende kopers, nuwe eienaars en huurders voorsien kan word van 'n inligtingstuk wat hul oorsigtelik kan inlig waaroor dit gaan.

“Vir 'n voornemende koper is dit byvoorbeeld belangrik om die deelplan te kan sien en verstaan, om seker te maak dat al die elemente van sy deel daarop voorkom, en of daar dalk aanbouings is wat nog nie daarop verskyn nie. Ek het die volgende vrae:

Die eerste vraag:

“Dit is nie vir my duidelik wat die verband tussen besluite (resolusies) en reëls is nie. Moet besluite wat bedoel is om permanent van aard te wees, nie in die reëls opgeneem word nie? Byvoorbeeld voorskrifte omtrent watter materiale by aanbouings gebruik mag word. Dit behoort nie vir 'n eienaar of trustee nodig te wees om vorige besluite na te gaan om vas te stel wat om te

doen nie.”

My antwoord hierop is natuurlik ja – iets wat bedoel is om op 'n permanente grondslag te geld, moet inderdaad in die reëls opgeneem word.

Deeltitelskemas word aan die hand van reëls bestuur, en nie bloot ingevolge besluite nie.

Die leser se tweede vraag aan my lui as volg:

“In ons geval het die dewe deur die dak ons eenheid binnegekom en in die proses die plafon beskadig. Is die regspersoon verantwoordelik vir die helfte van die koste om die plafon te herstel?”

Die leser is korrek in hierdie verband. Die boonste grens van 'n deel is die middellyn van die plafon en dit beteken dat alles bokant daardie lyn gemeenskaplike eiendom is.

Dit moet dan deur die regspersoon in stand gehou word. Daarom word die herstelkoste van die eenheid se plafon om die helfte gedeel tussen die eienaar en die regspersoon.

Vraag drie:

“Dit is nie vir my duidelik waarom dit as die prerogatief van die trustees beskou word om 'n gewone bestuursagent – dus nie 'n uitvoerende be-

stuursagent – aan te stel, terwyl Bestuursreël 28(5) bepaal dat: *'The body corporate may, if the trustees so resolve, and must if required by (a) a registered mortgagee of 25 per cent in number of the primary sections, or (b) a resolution of members, appoint a managing agent.'* Beteken dit nie dat die regspersoon indien die trustees so besluit, nogtans die opsie het om nie een aan te stel nie?”

Dit beteken maar net dat die trustees self mag besluit of hulle 'n bestuursagent wil aanstel of nie, maar dat hulle verplig is om dit te doen indien die lede of verbandhouders hulle op die voorgeskrewe wyse sô gelas het.

Die laaste vraag:

“Bestuursreël 27(3) bepaal dat: *'The body corporate may obtain and keep copies of the following ...'* Dan volg 12 items soos versekeringspolis, eisvorms, ensovoorts. Behoort dit nie te lees: *'... must obtain and keep copies ...'* nie?

Die leser is heeltemal reg. Die regspersoon, inderdaad die trustees, is verplig om dit te doen. Die wetgewer se taalgebruik, veral wanneer dit by woorde soos “must,” “may” en “shall” in die Deeltitelwet kom, laat werklik veel te wense oor.