

# Só kan jy nie bouwerk hanteer nie

**TERTIUS  
MAREE**

tertius@section.co.za



## DEELTITEL- FORUM

**V**erlede week het ek trustees gewaarsku om op hul hoede te wees vir enige bou-aktiwiteite in hul skemas, en veral daarop te let dat die voorgeskrewe prosedures gevolg word wanneer die bouwerk uitbreidings van dele meebring.

Ek moet daardie aanmaning aanvul met 'n verdere waarskuwing: Wees ook seker van die presiese vereistes wat jul reëls en die bestuurswet stel, voordat julle enige belangrike besluite neem of aksies verrig.

Deel hiervan is ook om seker te maak dat die regte terminologie in julle besluite en kommunikasie gebruik word.

Dit is 'n punt wat ek beklemtoon ter inleiding van my opleidingskursus vir trustees.

**Indien enigiemand voel** dat ek dalk hieroor oordryf, kom ons kyk na watter onnodige kostes meegebring kan word wanneer die verkeerde besluite geneem word en die trustees die verkeerde

de terminologie gebruik.

Die agtergrond van 'n onlangse hofuitspraak van die hoogregshof in Johannesburg in die saak tussen die Buuren Place Regspersoon en Tracy-Lynn Smith, was dat laasgenoemde as eienaar van 'n eenheid in die skema sekere bouwerke wou aanbring ten opsigte van haar patio.

Die werk het die volgende ingesluit: Die patio se dak moes vervang word, die ysterpale moes met baksteenpilare vervang word, die patio moes weer geteël word en die vensters in die motorhuis moes vervang word.

Sy doen toe navraag oor water vereistes daar is om hierdie projek uit te voer, en word toe ingelig dat óf 'n eenparige besluit deur die trustees óf 'n omsendbesluit (*round robin* in Engels) deur die lede op 'n spesiale algemene vergadering – met 'n teenwoordige kworum van 80% en met 80% van die stemme ten gunste van die projek – nodig is.

**Hoeveel foute** is hier alreeds begaan?

Kom ons noem dit op:



**Wat my verbaas is dat die trustees en hul regsverteenvoordiger so onbesonne kon wees om met só 'n saak te waag.**

1. Daar bestaan nie iets soos 'n eenparige besluit van die trusteekomitee nie. Al wat nodig is vir enige trusteebesluit, is 'n meerderheidstem.

2. 'n Omsendbesluit behels nie 'n ledevergadering nie – dit word juis gedoen om 'n vergadering uit te skakel.

3. Nóg die wet, nóg die reëls maak voorsiening vir 'n 80%-kworum, behalwe vir die doeleinde van 'n eenparige besluit.

4. Daar is nie iets soos 'n ledebesluit wat 'n 80%-meerderheid van stemme ver-

eis nie.

So, die inligting wat die trustees aan me. Smith oorgedra het, is heeltemal verkeerd en misleidend. Die einde van die storie is dit egter nie.

**Nadat sy formeel** aansoek gedoen het, word die volgende trusteebesluit geneem:

“The owner, having submitted her request for certain alterations to be made to Unit 7, approval was forthcoming for the replacement of the garage windows and the required patio repairs.”

Dit terwyl die aansoek nie vir “patio repairs” was nie, maar vir bouveranderinge.

Maar steeds is dit nie die einde van die storie nie. Me. Smith word toe skriftelik deur die bestuursagent in kennis gestel van die trustees se besluit deur middel van die volgende boodskap:

“As per our telephonic conversation, the extension approved was for the patio only.”

Hier was nooit enige sprake van 'n uitbreiding nie!

Wat hierdie ongelooflike reeks foute oortref, is wat daarna gebeur het. Me. Smit het voortgegaan met die bouwerk, onder die indruk dat sy die nodige toestemming het.

Die trustees vereis toe dat sy die bouwerk onmiddellik staak en toe sy nie gehoor gee nie, doen die trustees 'n aansoek om 'n interdik in die hooggeregshof om haar te verplig om die bouwerk te staak – op grond daarvan dat sy nie die nodige toestemming daarvoor het nie en haar bouplanne ook nie deur die munisipaliteit goedgekeur is nie.

Wat die laasgenoemde argument betref, het me. Smith korrek aangevoer dat dit nog nie vir haar moontlik was om munisipale goedkeuring te verkry nie, aangesien toestemming deur die trustees vir die bouwerk benodig is voordat die munisipaliteit die planne kan goedkeur. En die

trustees weier om hul toestemming te gee.

Die regter het die regspersoon se saak aan flarde geskeur met kritiek oor die ernstige foute wat gemaak is.

Die bevinding was dat me. Smith geregtig was om aan te neem dat die trustees haar projek goedgekeur het.

Die hof het die trustees se aansoek van die hand gewys en beveel dat die regskoste van me. Smith deur die regspersoon betaal word.

**Wat my verbaas** is dat die trustees en hul regsverteenvoordiger so onbesonne kon wees om met 'n saak met soveel gebreke hul voete in die hof te waag.

Terwyl ek heeltemal saamstem met die eindresultaat van die saak, moet ek daarop wys dat gedurende die hofverrigtinge geen ondersoek gedoen is na die werklike vereistes vir goedkeuring van me. Smith se projek nie.

Hierdie antwoord sou afhang van die status van die betrokke patio – is dit deel van die betrokke deel, 'n uitsluitlike gebruiksgebied of bloot gemeenskaplike eiendom?

Dit is belangrik om hiervan kennis te neem, maar dié ondersoek was nie eens nodig om die trustees se saak sonder meer in die lug te blaas nie.