

Sonde met die bure of trustees?

LIZELLE
KILBOURN



DEELTITEL- FORUM

Deeltitelskemas, waarvan residensiële skemas die meerderheid uitmaak, hou op 'n aantal fronte die potensiaal van konflik tussen belanghebbendes in.

Geskille ontstaan van tyd tot tyd tussen eienaars/inwoners onderling, of tussen eienaars/inwoners enersyds en die trustees van die regspersoon andersyds.

Daar is verskeie oorsake vir hierdie geskille, maar dit handel meesal daaroor of:

- 'n eienaar of inwoner geregtig/verplig is om 'n bepaalde ding te doen of nie te doen;
- 'n eienaar of inwoner verplig is om toe te laat dat 'n mede-eienaar/inwoner iets doen of nie;
- die trustees geregtig/verplig is om iets bepaald te doen of nie;
- die trustees geregtig/verplig is om toe te laat dat 'n eienaar of inwoner iets bepaald doen of nie;
- die ontwikkelaar van die skema geregtig/verplig is om iets te doen of nie te doen nie – veral in

die geval van jong skemas, waar 'n reg van uitbreiding bestaan of waar die ontwikkelaar spesiale regte vir hom voorbehou het.

Wat staan 'n deeltiteleienaar te doen as 'n geskil tussen hom en die trustees of een van die ander eienaars/inwoners ontstaan?

Hoewel die spesifieke regsraad en feite van die saak die beste roete tot 'n oplossing sal aandui, stel ek 'n paar algemene praktiese hulpmiddels voor.

Die heel beste eerste stap is gewoonlik dat die betrokkenes 'n hoflike gesprek van aangesig tot aangesig voer. Los vir sover moontlik die emosies by die huis en konsentreer op die feite.

As die betrokke eienaar nie die vrymoedigheid het om self sy saak te stel nie, kan hy/sy iemand saamneem wat bystand kan lewer. Die gesprek moet dadelik met 'n hoflike skrywe opgevolg word wat die uitkoms dokumenteer.

Indien die teenparty se standpunt/eis nog net mondelings gedoen is, moet dit ook op skrif bevestig word, sodat daar geen on-

duidelikheid oor die geskilpunte is nie.

As die geskil voortduur en die eienaar die saak steeds verder wil neem, is dit wys om net eers weer die meriete van die saak te evalueer.

Wat is werklik, volgens die reg, die betrokkenes se regte en verpligtinge? Indien enige inligting wat in besit van die trustees is ontbreek, kan die eienaar die inligting aanvra.

In dié verband bepaal die standaard-bestuursreëls (SBR) ingevolge die Deeltitelbestuurswet byvoorbeeld dat eienaars geregtig is om op aansoek sowel die rekeningkundige boeke en rekords van die regspersoon as die notules van trusteevergaderings te inspekteer en afdrukke

daarvan te bekom (SBR 26(2) en 27(4), onderskeidelik).

'n Verdere stap – indien dit nie reeds gedoen is nie – is om die bestuurs- en gedragsreëls van die skema van hoek tot kant deur te lees. Dikwels blyk die regsposisie duidelik hieruit. Indien nie, is nóg navorsing nodig.

Onthou, deeltitelgeskille handel altyd oor bepaalde regte, bevoegdhede of verpligtinge, al dan nie, van die betrokkenes.

Na gelang van die geval mag verskeie wette (en ook die gemeenereg) van toepassing wees, maar die antwoorde op baie van die vrae oor belanghebbendes se regte en verpligtinge in deeltitel-skemas word in die Deeltitelbestuurswet 8 van 2011 en die regulasies daarkragtens beantwoord.

In sommige gevalle sal die Wet op Deeltitels 95 van 1986 moontlik lig op die onderwerp kan werp.

Dit is wel moontlik vir nie-regseleerde deeltiteleienaars om afdrucke van tersaaklike wetgewing te bekom en dit met insig te bestudeer.

Dit verg aansienlike moeite en konsentrasie en moet met omsigtigheid gedoen word, want elke bepaling behoort in die konteks van die geheel gelees te word. Dit kan egter vir sommige eienaars 'n sinvolle stap wees.

'n Veiliger maar duurder opsie is om 'n prokureur wat in deeltitelbestuursreg spesialiseer om 'n regsmenting te

nader. Die eienaar moet nou besluit of hy die geskil deur 'n formele regsproses van litigasie (aanmaning deur 'n prokureur gevolg deur 'n dagvaarding of hofaansoek) wil laat besleg, en of hy eerder die roete van alternatiewe geskilbeslegting (AGB) wil volg.

Die laasgenoemde sluit die volgende opsies in:

■ 'n Aansoek na die Ombud vir Gemeenskapskemas, soos deur die Gemeenskapskemas-Ombudswet 9 van 2011 geregleer;

■ Ooreengekome mediasie; of

■ Ooreengekome arbitrasie. Daar is verskeie faktore wat die besluit oor die mees geskikte roete vir geskilbeslegting sal bepaal. Die onderwerp sal in 'n volgende artikel bespreek word.

Ten slotte moet C.J. Langenhoven se raad in gedagte gehou word: "Prosedeer oor 'n baadjie, en hou jou broek terug vir die koste."

■ Kilbourn is van die firma Smith Tabata Buchanan Boyes.

