

Wat van aksiegroep vir aftreeoord?

TERTIUS MAREE
 tertius@section.co.za



DEELTITEL-FORUM

Ek het onlangs die volgende brief van 'n leser ontvang: "Ek het 'n jaar of wat gelede my intrek by 'n aftreeoord geneem.

"Hoe langer ek hier woon, hoe meer word ek van die spreekwoordelike slange in die gras bewus.

"Die administrasie laat veel te wense oor; geen oudit van die boeke het die afgelope drie jaar plaasgevind nie; laasjaar is geen algemene vergadering gehou nie; inwoners het geen insae of inspraak oor hoe geld bestee word nie en meer. En alles word net in swye toegedek.

"Die meerderheid inwoners is enkellopende, bejaarde dames en dit is vir die trustees baie maklik om die inwoners om die bos te lei.

"As jy oor van hierdie aspekte navraag doen, word jy as dislojaal gebrandmerk.

"Wat moet ons as inwoners hieraan doen? Moet ons 'n aksie-

groep stig om druk te probeer uitoefen of met die trustees probeer onderhandel en hulle ooreed om dinge reg te doen?"

'n Brief soos dié is ongelukkig taamlik tipies van die klagtes wat ek uit aftreeoorde ontvang.

Uit die leser se brief lei ek af dat die betrokke oord waarskynlik 'n deeltitelskema is.

Hoewel die voorskrifte van die deeltitelwetgewing geld wat bestuursake betref, moet julle egter verstaan dat aftreeoorde verskillende vorms kan aanneem – waarvan deeltitelskemas een is.

'n Gewilde formaat is om lewensregte aan die bewoners te verkoop – in welke geval hulle nie eienaarskap van hul wonings ontvang nie.

Alle aftreeoorde is egter sogenaamde gemeenskapskemas waarop die Wet op die Ombuddiens vir Gemeenskapskemas betrekking het.

Dié Wet op Aftreeoorde (ek het die naam sommerkort verkort) maak voorsiening dat 'n aftreeoord 'n grondwet moet hê.

Dit bring 'n vereniging van inwoners tot stand – met sekere besluitnemingsmagte.

Wat die wetgewer egter ontgaan het – en waarvan sommige gewetenlose ontwikkelaars misbruik maak tot nadeel van die inwoners – is dat dit moontlik is om 'n deeltitel-aftreeoord te skep sonder dat die inwoners lede van die regspersoon word.

Lewensregte word byvoorbeeld ten opsigte van die eenhede verkoop, maar die eienaarskap en lidmaatskap bly steeds in die ontwikkelaar gevestig.

Dit is dus dan ook nie nodig om 'n vereniging tot stand te bring nie omdat dit 'n deeltitelskema is.

Die gevolg? Inwoners geniet geen doeltreffende inspraak by

bestuursake nie.

Ek sê egter nie dat dit die geval in die briefskrywer se oord is nie, maar dit bly een van die groot probleme by aftreeoorde.

'n Ander probleem is die verstaanbare neiging van afgetrede-

nes om nie by bestuursake betrokke te raak nie – totdat dinge erg skeef loop!

Hierdie onbetrokkenheid word vererger deur die gebrek aan kennis oor hierdie soort sake wat by die gemiddelde afgetredene heers.

Só, wat staan die briefskrywer en ander afgetredenes te doen indien hulle met hierdie tipe onhoudbare situasie gekonfronteer word?

Daar is drie dinge wat hulle kan doen:

■ **Begin 'n aksiegroep** soos voorgestel, maar moet nog nie die bestuur konfronteer nie. Die doel van die groeppvorming is tweeledig: om geld bymekaar te kry, juis in te lig oor die wetsvereistes en vir verdere aksies voor te berei.

■ **Die groep** moet dan die nodige regsadvies bekom om hulself vir onderhandelinge gereed te maak, en indien nodig, die saak te verwys na die gepaste forum om die probleme te beredder. Die groep moet hulself voorberei om 'n aansoek by die Ombuddiens in te dien.

Aftreeoorde geniet ook die beskerming van die Ombudwet, en daar is geen twyfel dat die Ombuddiens oor die jurisdiksie beskik om verligting te bied in gevalle soos die van die briefskrywer nie.

■ **As die groep** hierdie rigting wil inslaan, moet hulle goed ingelig en voorbereid wees. Ondervinding wys dat die korrekte formulering van die probleem van groot belang is om uiteindelijke sukses te verseker.

Terwyl regsverteenvoording nie normaalweg by 'n beregting deur die Ombuddiens toegelaat word nie, is dit wenslik om 'n prokureur aan te stel om die groep by te staan en te help om vir die prosesse en die verhoor voor te berei.

Sonder die nodige voorbereiding, is die kans goed dat die groep se saak tydens die verhoor aan flarde geskeur sal word.

Terwyl die koste van bereddering deur die Ombuddiens relatief minimaal is, moet die drukgroep bereid wees om die uitgawes aan te gaan om vooraf goeie regsadvies te kry.

Die eerste stap wat die groep moet neem ter voorbereiding van hul saak, is om alle relevante dokumentasie in die hande te kry.

By 'n aftreeoord kan dit uit verskeie dokumente bestaan, insluitend: die basiese koopkontrak, titelaktes (indien daar titelaktes is), die oord se grondwet, sowel as die reëls.

Bestudeer dan self ook die dokumentasie voordat enige regsadvies ingewin word.

Alle voorspoed!