Wetgewer lê streng bepalings neer

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

DEELTITEL-FORUM

Ek wil vandag bietjie op algemene vergaderings fokus.

Wanneer die lede van 'n deeltitelskema se regspersoon 'n algemene vergadering hou, bied dit 'n forum waartydens:

(1) die uitvoerende lede, synde die raad van trustees, aangestel word en indien nodig, afgedank word;
(2) bindende opdragte deur die lede aan die trustees uitgereik word en beperkings geplaas word op hul aktiwiteite;
(3) die trustees aan die lede rapporteer; en
(4) ledebesluite soos deur die Deeltitelwet en die reëls vereis, geneem word.

Die belangrikste algemene vergadering is natuurlik die algemene jaarvergadering waar streng voorskrifte geld en spesifieke take uitgevoer moet word.

Afgesien van die algemene jaarvergadering word alle ander algemene vergaderings spesiale algemene vergaderings genoem.

Die term "spesiale algemene vergadering" beteken hoegenaamd nie dat besluite wat op hierdie vergaderings geneem word, spesiale besluite is nie.

Sowel spesiale as eenparige besluite mag op enige tipe algemene vergadering voorgelê en oor gestem word.

In my aflewering vandag fokus ek op aspekte wat álle algemene vergaderings raak.

Lesers moet daarop let dat die wetgewer 'n veel meer ingrypende benadering met die opstel van die wetgewing gevolg het. Daar word byvoorbeeld bepalings in die wet gevoeg wat jy sou verwag eerder in die bestuursreëls tuishoort.

Dit wys dat die wetgewer die betrokke bepaling só belangrik geag het dat die wysiging daarvan nie moontlik is nie. Bepalings van dié aard word hoofsaaklik in artikel 6 aangetref.

Hoe word 'n spesiale algemene vergadering geroep?

Die trustees is te alle tye bevoeg om dit te doen.

Die doel mag wees om 'n spesiale of eenparige besluit te oorweeg, in welke geval die trustees eers die bewoording moet bepaal voordat enige kennisgewing uitgereik kan word.

Die vergadering mag ook dalk nodig wees om opdragte van die lede te verwerf. Die doel daarvan mag selfs wees om trustees af te dank en nuwes aan te stel.

Lede mag ook self spesiale algemene vergaderings belê. Die versoek moet in skrif wees en deur lede onderteken word wat minstens 25% van die deelnemingskwotas hou. Verbandhouers het soortgelyke regte.

Dié versoek moet afskrifte van die voorgestelde besluit(e) bevat en die trustees mag nie die bewoording verander nie.

Sodra die versoek aan die trustees gerig word, moet hulle die nodige kennisgewing binne 14 dae uitreik.

Bepalings rakende kennisgewings word in artikel 6 van die wet en bestuursreël 15 aangetref, en dit is ietwat verwarrend. Die bepalings in die eersgenoemde het net betrekking op vergaderings waar spesiale of eenparige besluite voorgelê sal word.

Die vereistes daarvoor is as volg: Dit moet skriftelik wees; die kennisgewing moet minstens 30 dae voor die vergadering aan al die lede gestuur word; die voorgestelde besluite moet daarin gespesifiseer word; en dit moet per hand/faks/e-pos by die lid se deel of die fisieke adres wat hy/sy verkies afgelewer word. Daarbenewens moet al die verbandhouers, houers van ontwikkelingsregte en die bestuursagent dit ook ontvang.

Bestuursreël 15(3) vereis weer dat die kennisgewing vir 'n algemene vergadering van minstens die volgende vergesel moet word: die agenda; 'n afskrif of opsomming van enige dokument wat op die vergadering oorweeg of goedgekeur moet word; en elke volmagvorm in die voorgeskrewe formaat.

Die dokumentvereistes is natuurlik meer veeleisend. Ons kan nou na artikel 6(5) van die Deeltitelwet verwys:

"A member may be represented in person or by proxy at such meeting; provided that a person may not act as proxy for more than two members."

Dit is 'n nuwe bepaling en die feit dat dit by die wet ingelyf is, dui aan dat die wetgewer dit só belangrik beskou dat dit nie gewysig mag word nie. Dit skep wel probleme met kworums.

Terwyl ek op die onderwerp van volmagte is, kan ek net byvoeg dat bestuursreël 20(6) stipuleer dat 'n volmag nie 'n lid hoef te wees nie, maar dit mag nie die bestuursagent of enige werknemers van die bestuursagent of die regspersoon wees nie.

'n Geïmpliseerde kworumvereiste geld ook in effek ten opsigte van enige besluit ingevolge bestuursreëls 20(9) en (10): "(9) If a special resolution is passed at a general meeting by members holding less than 50 per cent of the total value of all members' votes –

"(a) the body corporate must not take any action to implement that resolution for one week after the meeting, unless the trustees resolve that there are reasonable grounds to believe that immediate action is necessary to ensure safety or prevent significant loss or damage to the scheme; and

"(b) within seven days from a resolution referred to in subrule 9(a), members holding at least 25% of the total votes of all members in value, may by written and signed request delivered to the body corporate, require that the body corporate hold a special general meeting to reconsider the resolution.

"(10) If a demand referred to in subrule (9)(b) is delivered to the body corporate, the trustees must not implement the resolution unless: (a) it is again passed by special resolution; or (b) a quorum is not present within 30 minutes of the time set for the meeting."

Wanneer daar aan die kworumvereistes voldoen is, kan die prosedure voortgaan. Ek gaan nie daardie vereistes vandag bespreek nie.

■ Maree sal volgende oor 'n algemene vergadering se agenda skryf.