

HEFFINGS

Betaal dié geld of dra die gevolge

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

In die saak van die Fish Eagle-regspersoon teen Group Twelve Investments het die regspersoon aansoek gedoen om die sekwestrasie van 'n eienaar van 22 eenhede wat agterstallige heffings van R428 800 aan die regspersoon geskuld het.

Sekwestrasie van 'n eienaar is 'n regsmiddel wat aangewend mag word wanneer alle ander regsmiddels gevolg is om betaling te vorder en dit nie geslaag het nie.

Aansoek teengestaan

Die eienaar (respondent) het die sekwestrasie-aansoek teengestaan en onder meer aangevoer:

- Die regspersoon het nagelaat om sekere herstelwerk aan die respondent se dele te verrig. Die respondent het die werk self laat doen teen 'n koste van R15 600, welke bedrag van die eis afgetrek moet word.

- Die regspersoon het verhoogde heffings en spesiale heffings ingestel, maar dit was nodig weens swak bestuur. Dus is geargumenteer dat die respondent nie daarvoor aanspreeklik was nie.

- Die respondent het verder aangevoer dat daar voldoende geld was en die spesiale heffing nie nodig was nie, en hy gevolglik nie daarvoor aanspreeklik kan wees nie. Hierdie bedrae moes ook afgetrek word.

- Die respondent het aangebied om die oorblywende bedrag van R7 750 te betaal.

- Op 'n algemene vergadering is besluit om nie met die aksie voort te gaan nie en om die geskil op 'n vriendskaplike wyse te bespreek en te beredder.

In sy uitspraak het die regter die volgende uitgelig:

Herstelwerk. Dit het geblyk dat sommige daarvan gedoen is aan die binnekant van die deel, waarvoor die regspersoon in elk geval nie verantwoordelik was nie.

Wat herstelwerk aan die gemeenskaplike eiendom aan die buitekant van die dele betref, het die eienaar nie oor die bevoegdheid beskik om self die herstelwerk te doen nie en kan die regspersoon gevolglik nie

verantwoordelik gehou word vir die koste deur die eienaar aangegaan nie.

Indien die eienaar van mening was dat die trustees nie hul pligte vervul het nie, was ander remedies, soos die aanvra van 'n interdik, die aanstelling van 'n administrateur of stappe om die trustees af te dank en ander trustees aan te stel, om hierdie doel te bereik.

Verhoogde en spesiale heffings.

Dit was 'n funksie van die regspersoon en die trustees, en geen eienaar is in 'n posisie om aanspreeklikheid te ontduik op grond daarvan dat die heffings na sy mening buitensporig of onnodig is nie.

Die tender om te betaal. Dit was in die vorm van 'n voorwaardelike bankwaarborg, en die regspersoon was nie onder enige verpligting om dit te aanvaar nie.

Die beweerde resoluë om nie met litigasie voort te gaan nie.

Die regter het bevind dat die regspersoon nie by magte was om 'n besluit te neem om nie sy pligte, soos deur die wet en reëls voorgeskryf, uit te voer nie. Gevolglik het die hof die aansoek om sekwestrasie van die eienaar toegestaan.

Gevolgtrekkings

Die volgende belangrike gevolgtrekkings kan op grond van hierdie uitspraak gemaak word:

- Die eienaar mag nie betaling van sy heffings weerhou op grond van wanbestuur van die regspersoon nie.
- Die eienaar mag nie betaling van heffings op 'n voorwaardelike wyse aanbied nie. En as dit gedoen word, hoef die trustees dit nie te aanvaar nie en mag hulle dit inderdaad nie aanvaar nie.
- Betaling van heffings kan ook nie geweier word op grond daar-

van dat die heffings buitensporig of spesiale heffings onnodig kan wees nie.

- Nóg die regspersoon nóg die trustees mag 'n besluit neem om noodsaaklike funksies, soos regsaksies vir die invordering van verskuldigde heffings, nié uit te voer nie.

Met verwysing na die latere uitspraak in The Peaks-beslissing kan bygevoeg word dat die enigste geleentheid waar 'n eienaar daarop geregtig is om betaling van heffings te weier, voorkom waar die heffings nie op die wetlik voorgeskrewe wyse vasgestel is nie.

Wat hieromtrent in gedagte gehou moet word, is dat heffings nie deur die lede van die regspersoon op die algemene jaarvergadering vasgestel mag word nie.

Al wat die lede hier mag doen, is om die begroting, met of sonder aanpassings, goed te keur. Daarna word die heffings deur die trustees bereken, en dit word deur hulle vasgestel by wyse van 'n formele trusteebesluit op die eerste trusteevergadering ná die algemene jaarvergadering.

In The Peaks het die hof beslis dat as sodanige prosedure nie gevolg is nie, daar geen wetlik verhaalbare heffings is nie.

Betaling van heffings kan ook nie geweier word op grond daarvan dat die heffings buitensporig of spesiale heffings onnodig kan wees nie.