

Billikheid by toedeling van heffings

**TERTIUS
MAREE**

tertius@section.co.za



DEELTITEL FORUM

Die omstandighede in die **Thistledown-saak** was dat die gemeenskaplike eienendom – 'n groot tuin, 'n pad en 'n blok met geriewe – ingesluit het wat tot almal se gelyke voordeel was.

Die koste van instandhouding hiervan het die grootste deel van die heffings gevorm, en die gevoel was dat sekere eienaars gevolglik ander eienaars subsidieer.

'n Spesiale besluit is dus geneem om die heffingsbedeling aan te pas om van die deelnemingskwota-formule af te wyk sodat sodanige uitgawes op 'n gelyke basis verdeel kon word.

Toedeling van heffings

Ingevolge art. 32 (4) is dit moontlik om die toedeling van heffings te wysig by wyse van die skepping van 'n spesiale bestuursreël waarin die formule vervat word.

Die aanvaarding van hierdie

reël vereis, by wyse van uitsondering, 'n spesiale besluit en nie 'n eenparige besluit nie.

Die skriftelike toestemming van enige lid wat nadelig daardeur geraak word, word egter vereis.

Die skriftelike toestemming van die applikant in die saak is egter nie verkry nie.

As gevolg van die gewysigde verdeling van heffings is die applikant se bydrae tot gemeenskaplike uitgawes verhoog van 3,7% tot 4,34% en het hy gevolglik gevoel dat hy nadelig geraak is.

Hy het aansoek gedoen om die spesiale besluit tersyde te stel.

Die beslissing

Kortliks het die regter bevind dat, om te besluit of 'n persoon nadelig geraak word en dus die spesiale besluit mag veto, alle omstandighede in ag geneem moet word en nie bloot die feit dat 'n gegriefde eienaar meer heffings moet betaal nie.

Om hierdie gevolgtrekking te bereik het die regter in ag geneem dat 'n eenparige besluit ingevolge die 1971-wet nodig was vir wysiging van die heffingsbedeling en dat dit in die 1986-wet spesifiek verminder is tot 'n spesiale besluit ten einde te verhoed dat 'n enkele eienaar die besluit onredelikerwys kan veto. Om 'n eienaar dus onder die



Die resolusie wat verbatim in die uitspraak aangehaal word, verwys geensins na 'n reël nie.

“nuwe” bedeling toe te laat om die besluit maklik te veto, kon nie wees wat die wetgewer beoog het nie.

Alles in ag geneem

Ten einde te bevind of 'n eienaar “benadeel” en sy toestemming dus nodig was voordat die gewysigde formule vir toedeling van heffings toegepas mag word, moet al die omstandighede, naamlik ook die gelyke benuttingsregte van die geriewe, in ag geneem word voordat aanvaar kan word dat 'n eienaar nadelig geraak word.

Die regter het ook daarop gewys dat wanneer 'n statutêre bepaling wat op verskillende maniere vertolk kan word, toegepas moet word, dit uitgelê moet word op 'n wyse wat die bedoeling van die wetgewer weergee.

Die kortste end

In die situasie van hierdie saak moet dus in ag geneem word dat die wetgewer die bepalings ten opsigte van die wysiging van die heffingsformule spesifiek gewysig het ten einde te vermy dat enkele eienaars op onredelike wyse 'n besluit kan veto.

Indien alle omstandighede dus in ag geneem word, en nie net die feit dat sommige eienaars groter heffings moet betaal nie, moet die reg om dit te kan veto dus nie aan die eienaar verleen word nie.

Die applikant se aansoek om die spesiale besluit tersyde te stel, is gevolglik van die hand gewys, en die applikant moes ook die koste van die saak betaal.

Kritiek en kommentaar

Alhoewel met hierdie argumente in beginsel saamgestem moet word, is die uitspraak vatbaar vir ernstige kritiek.

Eerstens maak die hof in die uitspraak geen melding van die aanvaarding van 'n spesiale reël waarin die gewysigde heffingsformule vervat word nie.

Die resolusie wat verbatim in die uitspraak aangehaal word, verwys geensins na 'n reël nie.

Dit is nie voldoende om bloot 'n spesiale besluit te neem nie; die besluit moet wees om 'n spesiale reël in te stel.

Indien 'n besluit geneem was, maar geen gewysigde bestuursreël gemaak of geliasseer is nie, sou die gewysigde bedeling nie in werking getree het nie en was dit nooit afdwingbaar nie. Die applikant sou myns insiens suksesvol gewees het om die gewysigde heffings op hierdie grond aan te veg.

Tweedens blyk dit dat die regter sonder meer aanvaar het dat die toepassing van deelnemingskwotas onbillik is waar elke eienaar gelykmatige voordeel uit sekere geriewe geniet.

Dit is nie noodwendig die geval nie.

Grootte tel tóg

Deelnemingskwotas is gebaseer op vloeroppervlakte op grond van die uitgangspunt dat dele met groter vloeroppervlakte ruimte skep vir bewoning deur meer mense, wat gesamentlik dus groter voordeel uit gemeenskaplike geriewe kan geniet en gevolglik meer tot die heffings moet bydra.

Die beginsel van billikheid is dus reeds by die deelnemingskwota-formule ingebou, en die regter was verkeerd deur dit nie in ag te neem of selfs daarna te verwys nie.

● **Rig gerus navrae aan Louise by** louise@section.co.za oor my bekostigbare opleidingskursus vir trustees en bestuursagente.