

Nuwe wet kan baie probleme skep

TERTIUS
MAREE
tertius@section.co.za



DEELTITEL- FORUM

Die nuwe Deeltitel-bestuurswet tree binnekort in werking.

Hierdie wet word slegs in Engels uitgevaardig omdat die vaardigheid vir vertaling in Afrikaans glo nie beskikbaar is nie.

Dit nogal nadat Afrikaanse terminologie ná die inwerking-treding van die eerste wet in 1971 ten volle ontwikkel is – in 'n mate dat elke woord en uitdrukking rakende deeltitels in Afrikaans toeganklik en duidelik verstaanbaar is.

Toemaar, ons sal nou seker daaraan gewoond moet word om gesprekke, besluitneming, opleiding en slypskole slegs in Engels te voer.

Die Bestuurswet

Die inhoud van die Bestuurswet kom hoofsaaklik uit die huidige Deeltitelwet, maar is nie in alle opsigte identies wat terminologie, uitleg en inhoud betref nie.

Enkele voorbeelde

Bepalings rakende onderverdeling en konsolidasie van dele word nou in artikel 7 (2) onder "Trustees van die Regspersoon" ingedeel

Wat die bewoording betref, verwys dit nou spesifiek na aansoeke deur eienaars wat onder art. 21 val – heel anders as in die wet van 1986, waarin geen verwysing na 'n aansoek ge-maak word nie.

Die bepaling rakende die uitbreiding van dele in art. 5 (1) (h) hou ook 'n paar vangplekke in:

[... the body corporate] must, on application by an owner and upon special resolution by the owners, approve the extension of the boundaries or floor area of a section in terms of the Sectional Titles Act."

Daar is drie redes waarom dit gevaarlik is:

(1) Die gebruik van die woord *must* eerder as *may* soos in ander subartikels suggereer dat die lede verplig is om sodanige aansoeke goed te keur.

(2) Dit wil ook voorkom dat die bepaling slegs van toepassing is wanneer én indien die eienaar aansoek doen.

Indien hy nie aansoek doen nie, hoef niks gedoen te word nie.

Dit spesifiseer nie dat 'n plig op die eienaar rus om aansoek te doen nie. Hierdie gebrek sal

probleme skep, aangesien in die praktyk die meeste gevalle van uitbreiding retrospektief reggestel word nadat die eienaar die uitbreiding gedoen het.



Dit nadat Afrikaan-se terminologie ná die inwerking-treding van die eerste wet in 1971 ten volle ontwikkel is.

Art. 24 van die 1986-wet

"If an owner of a section proposes to extend the boundaries or floor area of his or her section, he or she shall, with the approval of the body corporate, authorized by a special resolution of its members, cause the land surveyor or architect to..."

Wat dit duidelik maak dat 'n plig op die eienaar rus om die goedkeuring van die eienaars by wyse van 'n spesiale besluit te verkry, is dat die lede nie verplig is om dit goed te keur nie en dat die eienaar die uitbreiding moet laat opmeet en registreer.

(3) Anders as by ander bepalinge in die nuwe wet, word

geen verwysing gevind na enige registrasie-aspekte waaraan voldoen moet word nie.

Dit wek dan die indruk dat goedkeuring by wyse van 'n spesiale besluit al is wat nodig is om die proses af te handel.

Daar bly egter steeds die vereistes van opmeting en registrasie ingevolge art. 24 van die Deeltitelwet waaraan voldoen moet word.

Leemtes

Ek voorsien dat hierdie leemte tot ernstige probleme sal lei. Trustees moet gevolglik alle uitbreidings met omsigtigheid en die nodige kennis benader.

Voorheen was algemene vergaderings nie 'n onderwerp wat in die wet aangeraak is nie en is dit ten volle gereguleer deur die bepalinge van die bestuursreëls. Die Bestuurswet handel egter nou in art. 6 oor verskeie aspekte van vergaderings.

Art. 6 (1) bepaal dat:

"The meetings of the body corporate must take place at such time and in such form as may be determined by the body corporate."

Kan die bedoeling wees dat die vergadering elektronies soos in die vorm van 'n webinaar mag plaasvind?

Die bepaling wyk heeltemal af van die gebruikelike benadering dat sodanige praktiese aspekte

deur die reëls gereguleer word.

Die bepalinge van art. 6 het ook 'n materiële invloed op die bestaande reëls, waar:

(a) art. 6 (5) stipuleer dat geen persoon met volmag vir meer as twee lede mag optree nie, terwyl daar tans geen beperking is nie;

(b) art. 6 (7) bepaal dat wanneer stemme by wyse van aantal getel moet word, elke lid een stem het (die posisie tans is egter dat 'n lid een stem het vir elke eenheid wat in sy naam geregistreer is); en

(c) subartikel (8) bepaal dat: "Where there is a unanimous resolution which would have an unfairly adverse effect on any member, the resolution is not effective unless that member consents in writing within seven days from the date of the resolution."

Hierdie bepaling kan pogings tot 'n eenparige besluit ondermyn omdat die besluit ongeldig sal wees as die nodige toestemming nie binne sewe dae verleen word nie. Omgekeerd kan besluite deurglip sonder dat die nodige toestemming verkry is.

Dit word veroorsaak deur die onsekerhede gekoppel aan die woorde "would have have an unfairly adverse effect".

Dit kan daartoe lei dat toestemming nie gevra word nie en besware in 'n later stadium geopper word.