DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

Die 'arena' van deeltiteldispute

Nee, die deeltitelomgewing moet nóóit as 'n arena gesien word nie, en hoewel dit juis die omgewing is waar meningsverskille dikwels in dispute ontaard, is daar veel deug om sodanige gevalle te benader in die gees wat laasweek deur adv. Francois Smuts in *Eiendomme* aanbeveel word.

Dit is egter dikwels makliker gesê as gedaan, aangesien sodanige meningsverskille dikwels 'n persoonlike aard aanneem. En, soos Smuts tereg aantoon, geld dit veral waar dit oor eiendom gaan (*sien ook bladsy 9*).

Jy staan in my son!

Jou onroerende eiendom, hetsy jou huis óf jou woonstel, is jou plekkie in die son en jou buurman se skaduwee daaroor word nie ligtelik geduld nie. Die veelvuldige voorkoms van geskille in gemeenskapskemas word weerspieël in die aansienlike aantal geskille wat jaarliks in ons howe beland. Inderdaad moet ons in 'n mate dankbaar wees daarvoor, aangesien sodanige uitsprake as waardevolle rigtingwysers vir behoorlike begrip en interpretasie van ons deeltitelwetgewing dien. Ek sal egter nooit 'n party tot 'n meningsverskil aanraai om 'n "rigtingwyser" te word nie!

> **Die neiging ten opsigte van litigasie is om 'n media-sieproses daarby in te skakel.**

Soos Smuts noem, kan meninggeskille op verskeie wyses benader word, synde deur gesprekvoering, onderhandeling, mediasie, arbitrasie en litigasie.

Arbitrasie en beoordelaar

Ingevolge standaard Bestuursreël 71 is arbitrasie die voorgeskrewe wyse van dispuut-oplossing vir deeltitelgeskille, welke prosedure binnekort vervang sal word met verwysing na die kantoor van die ombud vir gemeenskapskemas, wat dan 'n beoordelaar (*adjudicator*) sal aanstel om die geskil aan te hoor en te besleg, soortgelyk aan die rol wat 'n arbiter tans vervul. Presies hoe dit gaan werk en wanneer die diens sal afskop weet ons nog nie. Die diens sal nie net vir die deeltitelomgewing beskikbaar wees nie, maar ook vir aftree-oorde, skemas beheer deur huiseienaarsverenigings, aandeelblokskemas en sekere ander tipes behuisingskemas.

Ombudsdiens

Ten opsigte van deeltitelskemas sal die Ombudsdiens ook 'n verdere rol ten opsigte van reëls vervul. Tans word reëls en enige wysigings daarvan by die aktekantoor geberg, welke kantoor egter geen verantwoordelikheid aanvaar vir die inhoud of geldigheid daarvan nie. Indien die voorgeskrewe prosedures vir reëlwysiging dus nie gevolg was nie, maar die wysigings was wel by die aktekantoor geliasseer, word die wysiging as geldig beskou tensy dit deur 'n hoërhof tersyde gestel word.

Die kantoor van die hoofombud sal 'n aansienlik uitgebreide funksie in hierdie verband vervul en sal ondersoek instel na die geskiktheid en regmatigheid van die gewysigde reëls, voordat dit afdwingbaar word.

Dispuut-oplossing

Die probleem wat gewoonlik by geskille van hierdie aard opduik, is dat elke party se aanvanklike uitgangspunt is dat sý mening korrek is en die ander party verkeerd is. Besprinkel hierdie resep met die kruie van persoonlikhede en sake kan in 'n taai tameletjie ontaard. Die neiging ten opsigte van litigasie is deesdae om 'n mediasieproses daarby in te skakel. Ek was oor die afgelope tien jaar as arbiter betrokke by 'n aansienlike aantal deeltiteldispute. Ek kon sekere afleidings maak vanuit sodanige blootstelling.

Onkunde en persoonlikheid

Eerstens lê onkunde as grondslag vir die meerderheid van dispute. Die party wie se argument verkeerd is, besef of verstaan dus nie altyd dat hy verkeerd is nie. En dan veroorsaak die toevoeging van persoonlikhede dat 'n skikking in die onderhandelingsfase moeilik bereikbaar is en dat pogings tot informele mediasie dan gewoonlik nie vrugte afwerp nie.

Die sukses van arbitrasie is nie net daarin geleë dat 'n onbevange belissing deur die arbiter gevel word nie, maar veral dat toetrede tot die arbitrasieproses beide partye stem tot ernstige nadenke, en dat dit dan dikwels lei tot 'n skikking.

My ondervinding dui daarop dat in ongeveer tagtig persent van alle arbitrasiegevalle, word 'n skikking tussen die partye bereik voordat die arbitrasieverhoor plaasvind. Dit blyk dus dat die arbitrasieverrigtinge self elemente van onderhandeling, konsultasie en mediasie inhou wat partye maklik tot 'n skikking lei. Arbitrasie is dus 'n doeltreffende en bekostigbare wyse van bereddering van deeltitelgeskille.

● Jy word genooi na my slypskool, DeeltitelForum, op 21 Maart. Dit sal die eerste slypskool wees wat volledig in Afrikaans gevoer word, hoewel Engelssprekende kundiges op gebiede van versekering en finansies teenwoordig sal wees en by gesprekke betrek sal word. Ek word in die aanbieding bygestaan deur Judith van der Walt, 'n kundige wat sal praat oor die belangrikheid daarvan om vergaderings by te woon en die verhouding tussen die trustees en die eienaars. Die slypskool word gehou in Helderberg Village, Somerset-Wes. Dit sal van 09:00 tot 15:00 duur. Stuur e-pos na louise@section.co.za vir inligting en inskrywings.