Die koste van boetes in 'n skema

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

DEELTITEL-FORUM

Een van die moeilikste en miskien belangrikste probleme in die nuwegeslag-wetgewing vir deeltitels, is hoe om die nakoming van reëls te verseker.

Dit is nie dat dit nie voorheen al 'n probleem was nie, maar ek verwys hier spesifiek na nuwe bepalings in die voorgeskrewe bestuursreël 25.

Dit lees as volg:

"(4) A member is liable for, and must pay to the body corporate all reasonable legal costs and disbursements, as taxed or agreed to by the member, incurred by the body corporate in the collection of arrear contributions or any other arrear amounts due and owning by such member to the body corporate, or in enforcing compliance with these rules, the conduct rules or the Act.

"(5) The body corporate must not debit a member's account with any amount that is not a contribution or a charge levied in terms of the Act or these rules without the member's consent or the authority of a judgment or order by a judge, adjudicator or arbitrator."

Wat subreël (4) betref, blyk dit dat taksasie van enige koste nou nodig is voordat dit van die skuldenaar verhaal kan word.

Die alternatief is dat die skuldenaar skriftelik moet toestem tot die betaling daarvan. Wat is die kanse dat dít sal gebeur?

Om koste te laat takseer, word 'n rekening eers deur die takseermeester van die hof gedoen nadat 'n hofbeslissing rakende die litigasie uitgevaardig is.

My firma bedryf 'n taamlik groot invorderingspraktyk en spesialiseer in die invordering van onbetaalde heffings.

Die oorgrote meerderheid gevalle word suksesvol gehanteer sonder dat dit ooit nodig word om die skuldenaar te dagvaar.

Hierdie nuwe bepaling in die voorgeskrewe bestuursreëls beteken nou dat prokureurs genoodsaak word om 'n dagvaarding uit te reik en selfs 'n vonnis teen die skuldenaar te bekom om regskoste van die skuldenaar te kan invorder.

Die praktyk bewys dat dit in die meeste gevalle onnodig is, en dat dit net die koste van invordering verder verhoog.

Indien ons egter slaag om betaling te kry sonder om 'n dagvaarding uit te reik, kan ons regskoste nie van die skuldenaar verhaal word nie. Die regspersoon moet dit dan betaal.

Ek dink lesers sal met my saamstem dat hierdie situasie heeltemal onaanvaarbaar is, en dat dit noodsaaklik is dat hierdie ondeurdagte voorgeskrewe reël gewysig word.

> **"Die oplegging van boetes is 'n belangrike en selfs noodsaaklike stuk gereedskap . . . mits dit reg gedoen word.**

Wat subreël (5) betref, is die uitwerking daarvan ewe onhoudbaar. Die begrip "charge" word nêrens gedefinieer nie. Sluit dit rente in? Waarskynlik wel.

Maar wat van die ombudheffings? En wat van boetes wat opgelê mag word?

Die vermoë om boetes van oortreders te verhaal is 'n belangrike middel om sake vir trustees te vergemaklik. Hulle kan nie hof of ombud toe hardloop vir elke oortreding nie – iets wat ek al voorheen uitgewys het.

Subreël (5) lei nou daartoe dat 'n boete wat opgelê word, nie teen die oortreder se rekening gedebiteer mag word nie. Dit kan dus nie van hom verhaal word tensy 'n hofbevel of bevel deur die ombuddiens of arbiter eers verkry word nie. Dit beteken 'n duplisering van prosesse en aansienlik onnodige koste wat óf die oortreder óf die regspersoon sal moet betaal.

Ek herhaal dat die oplegging van boetes 'n belangrike en selfs noodsaaklike stuk gereedskap is om die trustees in hul moeilike taak te help om die nakoming van die reëls te verseker mits dit reg gedoen word.

Dit lyk of die wetgewer trustees nou van hierdie gereedskap wil ontneem. Indien dit wel die doel is, is die rede daarvoor waarskynlik omdat die oplegging van boetes in die verlede dikwels misbruik is.

Die oplegging van "private boetes" word deur die Wet op die Bevordering van Administratiewe Geregtigheid gereguleer – meer bekend as Paja.

Mits 'n skema se reëls rakende boetes, en die prosedures wat gevolg word, aan die Paja-vereistes voldoen, sal enige redelike boete wat die trustees oplê, deur 'n hof of ombud in stand gehou word.

Die probleem is nou egter dat dit nie teen die oortreder se rekening aangeteken mag word nie. Die boete is dus vir alle praktiese doeleindes nie verhaalbaar nie.

My advies aan trustees is om voort te gaan om, waar nodig, boetes op te lê op die voorgeskrewe wyse en om oortreders dan te waarsku dat 'n ondersteunende bevel van die ombuddiens aangevra sal word.

Indien die boete dan nie vrywillig betaal word nie, sal sodanige proses bykomende koste meebring.

Intussen moet ons die wetgewer probeer oortuig om sowel hierdie bepalings as die een rakende volmagte te wysig.

■ Lesers word herinner aan Maree se werksessie wat op 13 Mei in George aangebied sal word. Dit sluit in 'n belangrike bydrae oor instandhoudingswerk wat deur Frederik Nel aangebied sal word. Hy spesialiseer in die beplanning van deeltitelskemas se instandhouding. Belangstellendes kan hul sitplek vir die slypskool bespreek deur Louise by 021 886 9521 te bel of e-pos na louise@section.co.za te stuur.