Leer die term ‘beheerliggaam’ af

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

DEELTITEL-FORUM

Een van die belangrikste vereistes om sinvol met enige vakgebied om te gaan, is ’n akkurate begrip en gebruik van die toepaslike terminologie.

Deeltitelbestuur is nie anders nie. Dit is ook iets wat ek al sedert die eerste DeeltitelForum-rubriek by lesers probeer tuisbring – met slegs gedeeltelike sukses.

Soos die wetteregtelike omgewing verander het, het die terminologie aanpassing en ontwikkeling ondergaan. Afrikaans beskik oor uitstekende terminologie vir die deeltitelbedryf. Daarom is dit betreurenswaardig dat ons nuwe wetgewing nie soos die vorige ook in Afrikaans gepubliseer is nie.

Kom ons kyk egter na die veranderinge in deeltitel-terminologie en hoe die versuim om daarby aan te pas wanbegrippe en foute kan veroorsaak.

Hier verwys ek eerstens na ’n spesifieke begrip wat van 1971 tot vandag toe verkeerd gebruik word.

Ons ‘pionierswet’ was die Deeltitelwet van 1971, wat in Afrikaans en Engels gepubliseer is. Een van die beginsels wat in hierdie wet vasgelê was, was dat eienaars van deeltiteleenhede almal outomaties lede van ’n eienaarsvereniging word. Dit is destyds die beheerliggaam genoem.

Hierdie begrip het toe reeds verwarring geskep omdat mense dikwels verkeerdelik gedink het dit verwys na die trustees – om verstaanbare redes.

Weens die verwarring wat veroorsaak is, is in die tweedegeslag-wetgewing – wat in 1988 in werking getree het – van dié uitdrukking ontslae geraak en is dit deur “regspersoon” vervang.

Dit klink dalk vir die leek ook nie na ’n gepaste uitdrukking nie, maar die rede hiervoor is dat die vereniging van eienaars ’n regspersoon is – soortgelyk aan ’n maatskappy.

Die Engelse term is *body corporate*, wat presies dieselfde betekenis het.

Om die een of ander rede word die Engelse uitdrukking aanvaarbaar gevind, terwyl Afrikaanssprekendes nie lekker aan “regspersoon” gekou het nie. Baie het verkies om by “beheerliggaam” te hou.

Die gevolg is dat ek amper daagliks sien hoe eienaars die term “beheerliggaam” gebruik wanneer hulle eintlik na die trustees wil verwys.

> **“Die ander belangrike begrip wat gereeld misverstaan en verkeerdelik gebruik word . . . is ‘eenheid’.**

En die verskil tussen die twee is baie belangrik. Die pligte en magte van die trustees en die regspersoon is nie dieselfde nie, en ’n verwarring kan ernstige foute veroorsaak – soos ek ook al gesien het.

Vandag is ’n derdegeslag-wetgewing in werking en gebruik baie Afrikaanssprekende eienaars steeds verkeerdelik die term “beheerliggaam” met sy verskuilde gevare. Dit is hoog tyd dat mense dit afleer.

Die ander belangrike begrip wat gereeld misverstaan en verkeerdelik gebruik word – soms met ongewenste gevolge – is “eenheid”.

Onthou asseblief: Jy kan nie in ’n “eenheid” woon nie. Dit is nie ’n fisieke entiteit nie. Die Engelse term is *unit*, en hier maak Engelssprekendes dieselfde fout.

Maar wat is ’n eenheid in die deeltitelwêreld dan? Dit is ’n woord of term wat ’n eienaar se belang in die skema vervat, naamlik:

1. sy deel – die bewoonbare, fisieke entiteit; en

2. die eienaar se onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom.

Inderwaarheid verwys “eenheid” nie na die volledige belang van ’n eienaar nie, want die eienaarskap van ’n “eenheid” omvat ook:

3. sy lidmaatskap van die eienaarsvereniging, die regspersoon. En indien uitsluitlike gebruiksgebiede ter sprake is, omvat dit ook sy belang daarin, omdat ’n persoon nie op ’n uitsluitlike gebruiksgebied geregtig kan wees indien hy nie ’n geregistreerde eienaar van ’n “eenheid” is nie.

Wanneer ’n leek oor ’n eenheid praat, verwys die persoon heel dikwels na ’n “deel”.

Met die nuwe wetgewing het verdere begrippe ontstaan wat goed begryp moet word om doeltreffend te kommunikeer en op te tree. ’n Paar voorbeelde: gemeenskapskema, beregter, ombud, belangrike kapitaalitems, primêre deel, nutsdeel, lewensverwagting, geskiedkundige bydraes en reserwefonds.

Afgesien van nuwe terminologie word die bedryf nou deur drie stukke wetgewing beheer, elkeen met sy eie regulasies, en dit is nie vir die leek maklik nie.

Die nuwe Bestuurswet maak voorsiening vir ’n “uitvoerende bestuursagent” – ’n persoon wat oor die trustees se magte tot besluitneming beskik.

Trustees en bestuursagente is taamlik negatief hieroor omdat dit onder meer die afstaan van magte, sowel as meer verantwoordelikhede en aanspreeklikhede tot gevolg kan hê.

Ek glo nogtans dat ’n uitvoerende bestuursagent die antwoorde op talle probleme is en dit in die toekoms die norm in deeltitelskemas sal word.

■ **Maree gaan op 13 Mei ’n omvattende slypskool oor die nuwe wetgewing en trusteepligte in George hou.**

Die kenners Mike Addison en Frederik Nel sal ook aanbiedings oor die nuwe vereistes vir versekering en ’n reserwefonds vir die instandhouding aanbied.

Skakel 021 886 9521 of stuur e-pos na louise@section.co.za as jy belangstel.