



DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

Nuwe Bestuurswet stel strikke

Die nuwe Bestuurswet, wat steeds op 'n inwerkingtreddingsdatum wag, handel met die bestuursaspekte van deeltitelskemas en word, wat inhoud betref, hoofsaaklik aan die huidige Deeltitelwet ontleen. Trustees en bestuursagente moet daarop let dat, terwyl dit die aard van die bestuursaspekte in die huidige wet weerspieël, dit hoegenaamd nie identies is wat uitleg, bewoording of inhoud betref nie.

Dieselfde maar heel anders

Neem art. 5 (1) (c) as 'n voorbeeld:

'n Regspersoon mag, met eenparige besluit van die lede, 'n notariële ooreenkoms sluit om die tydperk vermeld in artikel 25 (1) van die Deeltitelwet te verleng.

Hierdie bepaling word in 'n heel ander gedeelte van die nuwe wet gevind en verleen aan die regspersoon 'n heel nuwe mag, naamlik om die ontwikkelaar se uitbreidingsreg te verleng. Die bepaling is 'n sinvolle een.

Verdere voorbeelde is bepalings omtrent onderverdeling en konsolidering van dele in art. 7 (2) wat nou gerangskik word on-

der Trustees van die Regspersoon. Ten opsigte van inhoud verwys dit nou na aansoeke deur eienaars, wat voorheen nie in woorde vereis is nie.

Uitbreiding van dele

Die bekende en onbeminde bepalings ten opsigte van uitbreiding van dele stel nou gevaarlike strikke vir trustees in art. 5 (1) (h):

Die regspersoon moet, by aansoek deur 'n eienaar en ingevolge 'n spesiale besluit deur die lede, die uitbreiding van die grense of vloeroppervlak goedkeur.

Die bepaling is gevaarlik om drie redes:

- Die gebruik van die woord 'moet' pleks van "mag" soos in die ander gedeeltes van art. 5, lyk asof 'n plig op die lede geplaas word om die aansoek goed te keur. Nie alleen wyk dit af van die huidige bepalings nie, maar sou dit heel absurd wees.

- Tweedens suggereer die bepaling dat die proses net in wer-

king tree indien so 'n aansoek ontvang word, en niks hoef te gebeur indien daar geen aansoek sou wees nie.

In die huidige wet word 'n plig op die betrokke eienaar geplaas om toe te sien dat die nodige gedoen is voordat hy met

sy uitbreiding voortgaan, wat die sinvoller vereiste is.

- Laastens, en miskien die belangrikste, word die skyn geskep dat by verkryging van die spesiale besluit alles in orde is en niks meer deur die eienaar hoef gedoen te word nie. Dit is hoege-naamd nie die geval nie. Die aangehaalde

bepaling benodig 'n duidelike verwysing na art. 24 van die Deeltitelwet, waarin die belangrike verdere bepalings van opmeting en registrasie en alles wat daarmee saamgaan, met inbegrip van toestemmings deur verbandhouders, vervat word.

Trustees sal voortaan uiters versigtig moet trap om nie in 'n duur strik te beland nie as dit by uitbreiding van dele kom.

In die huidige wet word 'n plig op die betrokke eienaar geplaas.

Algemene vergaderings

In die huidige wet word geen vermelding van algemene vergaderings gevind nie aangesien dit ten volle deur die bestuursreëls gereguleer word.

Die nuwe Bestuurswet handel nou met verskeie aspekte van vergaderings.

Dit is interessant dat art. 6 (1) bepaal dat:

Die vergaderings van die regspersoon moet plaasvind op sodanige tye en in sodanige vorm as wat die regspersoon mag bepaal.

Wat beteken "in sodanige vorm"? Kan dit verwys na elektroniese vorms van vergaderings?

Die bepaling wyk ook af van die beginsel dat prosedures wat hier ter sprake is, moet berus op bepalings wat in die reëls vervat moet word en dat dit nie eenvoudig kan wees "wat die regspersoon mag bepaal" selfs sonder enige verwysing omtrent hóé dit bepaal moet word nie.

Aantastings of mistastings?

Art. 6 bevat ook ernstige aantastings van die posisie onder die huidige reëls, deurdat:

- art. 6 (5) bepaal dat 'n persoon nie vir meer as twee eienaars

volmagte mag hou nie, terwyl daar tans geen sodanige beperking is nie;

- art. 6 (7) nou stipuleer dat wanneer stemme volgens getal getel word, elke lid een stem het, terwyl 'n lid tans een stem het vir elke eenheid wat deur hom gehou word; en

- art. 6(8) bepaal dat 'n eenparige besluit nie sal geld tensy enige lid wat nadelig daardeur getref word, binne sewe dae vanaf datum van die besluit skriftelik daartoe toegestem het nie.

Laasgenoemde vereiste kan 'n groot aantal eenparige besluite kelder, en terselfdertyd kan sulke besluite deurglip sonder die vereiste toestemming, waar trustees byvoorbeeld verkeerdlik van mening is dat niemand nadelig daardeur getref word nie.

Slyp die kennis

Dit is baie duidelik dat trustees en bestuursagente hulself goed sal moet opskerp wanneer die nuwe wet in werking tree. Dit blyk ook dat heelwat skaafwerk aan die inhoud van die wet verrig sal moet word om daarvan 'n verstaanbare en bruikbare instrument te maak.