Pasop om net stemreg te weerhou

TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

DEELTITEL FORUM

Bestuursreël 64 handel oor die verbeuring van 'n eienaar se stemreg wanneer hy sou versuim om sy heffings te betaal of homself aan 'n oortreding van die gedragsreëls van die betrokke skema skuldig maak.

Die volledige bestuursreël 64 lui as volg:
Behalwe in gevalle waar 'n spesiale of eenparige besluit ingevolge die wet vereis word, is 'n eienaar nie geregtig daarop om op 'n algemene vergadering te stem nie, indien:
(a) enige bydraes deur hom ten opsigte van sy deel en sy onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom betaalbaar is, nie betaal is nie; of
(b) hy volhard om enige van die gedragsreëls in artikel 35(2)(b) van die wet te oortree, nieteenstaande 'n skriftelike waarskuwing deur die trustees of die bestuurder om die oortreding van sodanige reël te staak.
Met dien verstande dat enige verbandhouer geregtig is om as die eienaar se gevolmagtigde op enige algemene vergadering te stem selfs as sou paragraaf (a) of die voorgaande bepalings van hierdie paragraaf op die eienaar van toepassing wees.

Die beginsels hier ter sprake is redelik eenvoudig, maar kyk net hoeveel probleme kan met die toepassing daarvan ontstaan.

Kom ons kyk eerstens na die inleiding.

'n Lid van die regspersoon word net kwytgeskeld van hierdie strafbepaling in gevalle waar die wet 'n spesiale- of eenparige besluit vereis.

Wat is die posisie dan wanneer 'n eenparige of spesiale besluit nie deur die wet vereis word nie, maar wel deur die bestuursreëls?

Kyk byvoorbeeld na bestuursreël 33(2), wat eenparige of spesiale besluite verg vir die goedkeuring van verbeterings op gemeenskaplike eiendom.

> “Kan die trustees eensydig en summier besluit 'n eienaar is skuldig, sonder 'n verhoor en sonder om die persoon 'n geleentheid te gee om sy kant van die saak te stel?

Mag die wanbetaler nou stem of nie?

Indien jy na die klousule oor die interpretasie van die bestuursreëls kyk, word dit duidelik dat die term “wet” ook “regulasies tot die wet” beteken en dit dus die bestuursreëls en gedragsreëls insluit.

Die verwysing na spesiale en eenparige besluite sluit alle sodanige besluite in – ongeag waardeur dit vereis word.

Die lid mag dan stem.

Meer dan oor wat subreël (a) betref:
Die verbod verwys net na bydraes.

Indien jy kyk na die terminologie wat gebruik word ten opsigte van die vasstelling van heffings in bestuursreël 31, is dit duidelik dat die woord “bydraes” as heffings verstaan moet word.

Gevolglik word 'n lid se reg om te stem nie geraak deur agterstallige rente, regskoste of enige ander geld wat hy aan die regspersoon verskuldig mag wees nie.

Die term bydraes sou wel spesiale heffings, sowel as heffings ten opsigte van uitsluitlike gebruiksgebiede vir doeleindes van die verbod insluit.

Die verdere vraag wat ten opsigte van subreël (a) ontstaan, is in welke omstandighede aanvaar moet word dat 'n eienaar agterstallig is met sy heffings en dus nie mag stem nie.

Moet daar eers 'n aanmaning gestuur word? Ek reken 'n aanmaning sal moontlik twyfel uit die weg ruim, mits dit regmatig gedoen word.

Maar 'n aanmaning is streng gesproke nie nodig nie.

Wanneer die trustees ingevolge bestuursreël 30(3) die heffings vasstel en die eienaars daarvan in kennis stel, moet hulle ook in hul kennisgewing bepaal op watter dag van elke maand die heffings betaal moet word.

Enige heffings wat op daardie datum nog nie betaal is nie, kan as agterstallig beskou word.

Indien geen datum deur die trustees vasgestel word nie, sou ek hulle nie aanraai om die wanbetaler se stemreg te weerhou nie – tensy hy formeel aangemaan is.

Nogtans moet die trustees en bestuursagent versigtig te werk gaan.

Indien die algemene vergadering waarop die besluite geneem moet word net etlike dae ná die vasgestelde datum vir betaling van die heffings sou plaasvind, sou dit gevaarlik wees om 'n persoon van sy stemreg te ontneem omdat sy heffings dan nog nie betaal is nie.

Nog is dit het einde niet wat die verbeuring van stemreg betref.

Subreël 64(b) hierbo hou ook gevare in: Wanneer is 'n persoon skuldig daarvan dat hy 'n gedragsreël oortree het?

Kan die trustees eensydig en summier besluit 'n eienaar is skuldig, sonder 'n verhoor en sonder om die persoon 'n geleentheid te gee om sy kant van die saak te stel?

Dit kan gevaarlik wees en die geldigheid van besluite kan in die gedrang wees.

Wat is die posisie as iemand 'n bepaling van die wet of die bestuursreëls oortree?

Die bepaling hierbo verwys net na gedragsreëls en myns insiens moet trustees toesien dat wanneer stemreg weerhou word, dit net beperk word tot die oortreding van daardie reëls.

Stemreg moet slegs ook net weerhou word nadat die persoon formeel aangemaan is om die oortreding te staak.

En indien hy ten tyde van die vergadering nog nie daaraan gehoor gegee het om dit te staak nie.

[redacted]