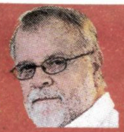
Só gryp wetgewer by deeltitels in



TERTIUS MAREE
tertius@section.co.za

DEELTITEL-FORUM

Namate ons voortgaan om die nuwe wetgewing vir deeltitels te oorweeg, sal ek konsentreer op gebiede waar bekende prosedures en pligte verander en dan soms op 'n wyse wat die regspersoon opsies ontneem wat voorheen beskikbaar was.

'n Ooglopende en bekende, selfs berugte, voorbeeld word in artikel 6 van die bestuurswet aangetref.

Ek verwys hier na die verbod op die uitoefening van meer as twee volmagte (*proxies*) deur 'n enkele persoon op 'n algemene vergadering.

Gewild is dit sekerlik nie – veral weens die probleem wat dit skep om kworums te verkry.

Lesers moet verstaan dat dit weer eens die gevolg is van 'n onwenslike praktyk in die verlede om volmagte te werf – ten einde besluitneming op vergaderings te oorheers.

Ek sal my eerder nie uitspreek oor of hierdie "misdryf" van die verlede ernstig genoeg was om dié "straf" te verdien nie.

Die hele artikel 6 is in wese 'n "ingryping" deur die wetgewer op gebiede wat voorheen deur die bestuursreëls gereguleer en dus vatbaar vir wysigings deur die lede was.

Die aspekte in artikel 6 word nou deur die wetgewer só belangrik geag dat dit in graniet vasgelê is en nie meer gewysig kan word nie.

Soos altyd is 'n goeie begrip van terminologie noodsaaklik om die wetsbepalings reg te verstaan.

> **"Stemme word nie meer soos in die verlede getel volgens die aantal eenhede wat 'n lid hou nie... slegs volgens deelnemingskwotas.**

Kom ons kyk na artikel 6 (1) as 'n voorbeeld. Ek het dit self vertaal:

"Die vergaderings van die regspersoon moet op die tye en in die vorm plaasvind soos deur die regspersoon bepaal is."

Ons kan heelwat oor hierdie bepaling bespiegel, maar ek wil hier op die woorde "soos deur die regspersoon bepaal" konsentreer.

Jy moet hierdie woorde verstaan in die lig van wat artikel 7 (1) sê, naamlik:

"The functions and powers of the body corporate must, subject to the provisions of this Act, the rules, and any restriction imposed or direction given at a general meeting of the owners of sections, be performed and exercised by the trustees . . .".

Dit beteken eenvoudig dat waar die wet of die reëls sê "soos deur die regspersoon bepaal", die funksie of mag om dit te bepaal eintlik by die trustees berus, tensy die lede 'n ander opdrag aan die trustees uitgereik het.

Die trustees kan gevolglik, binne die raamwerk van die wet en die reëls, besluit wanneer en hoe vergaderings sal plaasvind – onderhewig aan enige beperkings wat deur die lede gestel of opdragte wat deur hulle uitgereik is.

Hierdie beginsel geld vir al die bepalings van die wet en die reëls wanneer daar van "soos deur die regspersoon bepaal" gepraat word.

Subreëls 6 (2) en (3) gee voorskrifte oor kennisgewings vir algemene vergaderings waar beoog word om 'n spesiale of eenparige besluit voor te lê.

Subartikel 6 (4) kan in hierdie geval probleme skep:

"... a notice contemplated in subsection (2) may also be sent to a member by fax or email."

Laasgenoemde toegif geld slegs ten opsigte van vergaderings waar spesiale of eenparige besluite voorgelê sal word. Dit geld nie vir kennisgewings van algemene vergaderings waar slegs gewone besluite voorgelê word nie.

Bestuursreël 15 (6) (b) bepaal dat kennisgewings slegs na 'n faksnommer of e-posadres gestuur mag word – indien die betrokke lid die trustees skriftelik in kennis gestel het dat hulle dit mag doen.

Die verskil is miskien tegnies, maar nogtans belangrik, aangesien gebrekkige kennisgewing vergaderings en besluite ongeldig kan maak.

Nog 'n belangrike verskil word in subartikel 6 (7) vervat:

"When votes are calculated in number, each member has one vote."

Met ander woorde: Stemme word nie meer soos in die verlede getel volgens die aantal eenhede wat 'n lid hou nie.

Wanneer word die stemme volgens getalle getel? Dit is belangrik om hiervan bewus te wees, veral omdat die stemme by gewone stemming nie meer volgens getalle getel word nie. Dit word slegs volgens deelnemingskwotas gedoen.

Vir die doeleindes van stemtellery geld getalle slegs ten opsigte van spesiale besluite.

In dié geval word stemme volgens getalle sowel as deelnemingskwotas getel.

By telling volgens getalle het elke lid dan slegs een stem – ongeag hoeveel eenhede hy of sy in die skema het.

By telling volgens waarde word die waarde van 'n lid se stem bepaal volgens die totale deelnemingskwotas van alle eenhede wat die persoon het.

■ Lesers in die Suid-Kaap word sonder verpligting versoek om Maree te laat weet of hulle sy beoogde slypskool oor deeltitels in George wil bywoon.

Die slypskool sal in die vorm van 'n vraag-en-antwoord-sessie oor die nuwe wetgewing aangebied word.

Nader besonderhede oor die datum, tyd, plek en koste sal in 'n later stadium bekend gemaak word. Maree wil eers bepaal hoeveel mense die slypskool moontlik sal bywoon.

Stuur e-pos hieroor na louise@section.co.za.