



DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

Só werk rentekoerse op agterstallige heffings

Sommer met die intrapslag van die nuwe jaar word vandag in DeeltitelForum gekyk na daardie onaangenaamheid wat ontstaan wanneer sommige deeltitelleienaars só lekker vakansie gehou het dat hulle met die betaling van hul heffings agterstallig geraak het.

Ingevolge bestuursreël 31 (6), voorgeskryf onder Bylae 8 tot die Deeltitelwet, word die raad van trustees bemaatig om 'n rentekoers vas te stel en om rente te verhaal vir alle agterstallige bedrae, met inbegrip van heffings, wat aan die regspersoon verskuldig kan wees.

Normaalweg word die rentekoers deur die trustees bepaal wanneer heffings vasgestel word, maar niks keer die trustees om dit enige ander tyd vas te stel of te verander nie.

Soos in die geval van heffings, is 'n trusteebesluit 'n vereiste vir die bepaling van 'n rentekoers. 'n Besluit deur die lede op 'n algemene vergadering is nie voldoende nie, hoewel die lede waarskynlik bevoeg is om 'n geldige opdrag aan die trustees in dié verband uit te reik. Dit

moet dan altyd deur 'n formele trusteebesluit opgevolg word.

Die vermoë om rente te verhaal, is 'n meganisme deur die reëls voorsien om wanbetaling te ontmoedig en om die regspersoon te vergoed vir die verlies daardeur veroorsaak. Gevolglik moet trustees nie vir hierdie doel van ander middele, soos die oplegging van boetes, probeer gebruik maak nie.

Die vermoë om 'n rentekoers vas te stel, word skynbaar nie beperk deur enige ander wetgewing nie. Ons weet egter dat die in duplum-reël geld. Kortliks beteken dit dat die totale verhaalbare bedrag rente beperk word tot 'n bedrag gelykstaande aan die onbetaalde saldo van die kapitale bedrag van die skuld. Dit plaas egter geen regstreekse perk op die koers waarteen rente gehêf mag word nie.

Ingevolge die Wet op Voorgeskrewe Rentekoerse beloop die voorgeskrewe rentekoers tans 15,5% per jaar.

Wanneer die trustees 'n gepaste rentekoers oorweeg, moet die koers waarteen die regspersoon in staat is om geld te leen ter



Die vermoë om rente te verhaal, is 'n meganisme deur die reëls voorsien om wanbetaling te ontmoedig.

vervanging van onbetaalde heffings sodat hy sy funksies kan verrig, in ag geneem word. Gemeet aan dié maatstaf is 'n koers van 15,5% duidelik onvoldoende. Gevolglik is die vraag of die Wet op Voorgeskrewe Rentekoerse toepaslik is op heffings wat eienaars aan 'n deeltitelregspersoon skuld.

Ongelukkig is die uitsprake van ons howe in dié verband nie besonder behulpzaam nie. Die uitspraak in die saak *Body Corporate of Lynwood Gardens teen Yegi* kom daarop neer dat dié wet nie geld nie. Die regter grond sy redenasie op 'n aanna-

me dat die rentekoers by wyse van 'n ooreenkoms vasgestel was, aangesien die lede dit op 'n algemene vergadering vasgestel het. Soos ek reeds gesê het, is ek van mening dat hierdie wyse van vasstelling ongeldig is.

In *Mitchell v. Beheerliggaam RNS Mansions* is beslis dat rente ten opsigte van heffings as saamgestelde rente bereken mag word. Dit beteken effektief dat rente teen 'n hoër koers as 15,5% toelaatbaar is.

Prof. C.G. van der Merwe kritiseer in sy gesaghebbende werk *Sectional Titles, Share Blocks & Time Sharing* – deel 1, bll. 9-10 (3) – hierdie uitspraak op grond daarvan dat die in duplum-reël omseil mag word indien saamgestelde rente toegelaat word en rente dus gekapitaliseer word.

Ek stem nie hiermee saam nie omdat dit steeds moontlik sal wees om te onderskei tussen rente en kapitaal – ongeag die wyse waarop rente bereken word.

Dit blyk dat die oogmerk van die Wet op Voorgeskrewe Rentekoerse is om 'n koers vas te stel

om 'n krediteur tot hulp te kom waar hy nagelaat het om enige koers vas te stel, en nie spesifiek om 'n limiet op rentekoerse te plaas nie. Indien na artikel 1 van die wet gekyk word, blyk dit dat die bepaling slegs geld waar 'n rentekoers op geen ander wyse vasgestel was nie.

Ek meen gevolglik dat die koers waarteen rente vasgestel mag word ten opsigte van gelde deur eienaars aan 'n deeltitelregspersoon verskuldig, nie deur enigiets anders as die in duplum-reël beperk word nie.

Laastens wil ek waarsku teen die praktyk om 'n rentekoers te koppel aan die prima koers van banke. Sodanige koers wissel van tyd tot tyd. Nie alleen maak dit dit vir trustees of bestuurs-agente moeilik om die verskuldigde rente van tyd tot tyd te bereken nie, maar dit kan bewyslewering problematies maak waar 'n eis in 'n hof bewys moet word.

■ **My nuwe handleiding, Vergaderingshandboek vir Deeltitelskemas, is tans beskikbaar. Stuur navrae per e-pos na rosie@section.co.za, of skakel ☎ 021 886 9521.**