**DeeltitelForum**

TERTIUS MAREE

# Voorskrifte is nie Smarties nie

Die bevoegdheid van trustees om voorskrifte of voorwaardes uit te reik is 'n omstrede aspek omdat dit ook verband hou met sogenaamde huisreëls, wat, soos dikwels in DeeltitelForum beklemtoon, ongeldig is en vermy moet word. Dit is ook ietwat vaag, aangesien dit, met klein uitsonderings, nie spesifiek aangeroer word in die Deeltitelwet of voorgeskrewe reëls nie.

### Wie hiet en gebied?

Wat in gedagte gehou moet word, is dat trustees geen algemene bevoegdheid het om bindende opdragte of voorskrifte uit te reik nie. Slegs waar die reëls spesifiek sodanige bevoegdheid aan die trustees verleen, kan hulle dit doen en sal dit bindend teenoor eienaars wees. Sodanige opdragte of voorskrifte moet dan ook voldoen aan enige voorwaardes wat die reëls mag stel. Dié bevoegdheid mag nie misbruik word om iets te skep wat eintlik op 'n reël neerkom nie.

'n Voorbeeld van trustees se bevoegdheid om voorskrifte uit te reik word in Gedragsreël 2 gevind:

*2.(1) 'n Eienaar of bewoner van 'n deel moet –*

*(a) in sy deel of sy uitsluitlike gebruiksgebied of op 'n deel van die gemeenskaplike eiendom* ***skriftelik deur die trustees vir dié doel aangewys,*** *in 'n higiëniese en droë toestand 'n houer vir vullis hou;*

*(b) verseker dat vullis voordat dit in die houer geplaas word, goed toegedraai is of, in die geval van blikke en ander houers, dit vry van vloeistof is;*

*(c) die houer, vir die doel van vullisverwydering, plaas* ***op die plek en op die tye soos deur die trustees bepaal;***

*(d) wanneer die vullis verwyder is, die houer onmiddellik terugneem na sy deel of ander plek in paragraaf (a) bedoel.*

Die vetgedrukte dele is voorbeelde van bemagtiging in die reëls waarkragtens die trustees skriftelike opdragte mag uitreik ter toeligting van die betrokke reël en vir die praktiese implementering daarvan.

> **" . . . trustees het geen algemene bevoegdheid om bindende opdragte uit te reik nie.**

Dit beteken nie dat indien die prosedure vir verwydering van vullis heeltemal sou verskil van wat die wetgewer beoog het, die trustees dan heeltemal ander opdragte daaromtrent mag uitreik nie. Om dít te kan doen, moet die reël eers paslik gewysig word.

### Skriftelike voorwaardes

Afgesien van opdragte wat trustees ingevolge spesifieke bepalings in die reëls mag uitreik, is dit ook moontlik, en dikwels noodsaaklik, dat die trustees moet toesien dat sekere toestemmings wat deur hulself of deur die regspersoon verleen word, vergesel word deur paslike voorwaardes. Omdat voorwaardes altyd skriftelik moet geskied, moet die voorwaardes daaraan gekoppel ook skriftelik wees.

'n Voorbeeld van voorwaardes wat trustees goed moet oorweeg, is voorwaardes gekoppel aan hul toestemmings aan eienaars om troeteldiere aan te hou. Die bevoegdheid om sodanige voorwaardes op te lê word spesifiek aan die trustees verleen in Gedragsreël 1 (2). Trustees behoort dit as hul plig te beskou om oorweging te skenk aan die oplegging van gepaste voorwaardes in hierdie verband. Alternatiewelik kan dit oorweeg word om Gedragsreël 1 self te wysig ten einde sommige van die "standaardvoorwaardes" daarin op te neem.

### Kan nie uitdeel soos Smarties

'n Uiters belangrike punt om in gedagte te hou is dat 'n voorsitter hoegenaamd nie met bevoegdheid beklee is om links en regs toestemmings uit te deel nie. Trustee-toestemmings, met óf sonder voorwaardes, moet altyd skriftelik geskied, geteken deur twee trustees of een trustee en die bestuursagent en moet gebaseer wees op 'n genotuleerde besluit van die raad van trustees.

'n Voorbeeld van 'n geval waar voorwaardes deur die lede van die regspersoon opgelê kan word, is waar by wyse van 'n spesiale besluit aan 'n eienaar toestemming verleen word om sy deel uit te brei.

In artikel 24 van die wet word geen melding gemaak van die oplegging van voorwaardes nie, maar dit beteken nie dat voorwaardes nie by die besluit ingelyf mag word of dat sodanige voorwaardes nie regtens afdwingbaar sal wees nie. Inderdaad is daar soveel aspekte wat by die uitbreiding van dele ter sprake kom dat dit nie wenslik is om sodanige toestemmings goed te keur sonder oplegging van gepaste, redelike voorwaardes nie. Die versuim om dit te doen kan net lei tot latere probleme, dispute en selfs hofsake.

Die lede van die regspersoon moet bereid wees om as deel van hul jaarlikse begroting voorsiening te maak vir die koste van opleiding vir hul nuutverkose trustees om hulle in staat te stel om gevalle soos hierbo vermeld te hanteer.

● **Elke leser wat 'n uitknipsel van hierdie artikel (geen fotostaat nie) aan my stuur na Posbus 12284, Die Boord, Stellenbosch 7613, is daarop geregtig om my sakboekie vir nuwe trustees aan te koop teen 'n spesiale prys van R65. Verstrek ook asseblief 'n e-posadres vir die verskaffing van bankbesonderhede.**