

Wat is dan nou spesiale sake?

**TERTIUS
MAREE**
tertius@section.co.za



**DEELTITEL
FORUM**

Bestuursreël 56 lê die punte uiteen wat op die agenda van die algemene jaarvergadering van 'n deeltitelregspersoon moet verskyn.

'n Reeks noodsaaklike agenda-punte word gelys, maar die reël maak geen melding van die goedkeuring van notules van die vorige vergaderings en ander gebruiklike punte vir die agenda vir die algemene jaarvergadering nie. Dit maak ook nie voorsiening om verdere agendapunte tydens die verloop van die vergadering by te voeg nie.

Betekén dit dat die voorlegging van notules van die vorige algemene jaarvergadering vir bespreking en goedkeuring en die insluiting daarvan as 'n agendapunt nie moontlik of geldig is nie? En indien die agenda wat uitgestuur word dit nie bevat nie, kan 'n eienaar óf eienaars op die vergadering daarop aandring dat dit wél as 'n agenda-

punt ingesluit word?

Die voorgeskrewe agenda bevat wel 'n verwysing na "spesiale sake" wat in die agenda opgeneem mag word – mits daar betyds kennis hiervan gegee word. Sou die voorlegging en bespreking van die notule dan as 'n "spesiale saak" kwalifiseer?

Die probleem is dat wanneer eienaars die kennisgewing vir die algemene jaarvergadering ontvang, die agenda reeds daarby ingesluit is. Dit is dan reeds te laat om die trustees te versoek om die item in te sluit.

Myns insiens is die voorlegging en bespreking van notules nie 'n spesiale saak soos deur die wetgewer bedoel nie, en behoort die trustees toe te sien dat dit – niteenstaande die feit dat dit nie in bestuursreël 56 genoem word nie – wel op die agenda geplaas word.

Gevolgtrek moet afskrifte van die notule ook die kennisgewing van die vergadering vergesel.

Indien dit nie op die agenda verskyn nie, sal die trustees 'n probleem hê as eienaars eis dat dit bespreek word en die notule

moontlik nie beskikbaar is nie.

Een van die voorgeskrewe agendapunte hou verband met opdragte wat uitgereik word en die beperkings wat op die trustees se magte opgelê kan word.

Wat jy hier moet onthou, is dat opdragte en beperkings slegs vir een jaar geld en dus jaarliks heroorweeg moet word.

Verder kan trustees ook nie deur middel van hierdie procedure magte toegegee word waarom hulle nie ingevolge die wet of reëls beskik nie.

Só kan hulle nie 'n opdrag van die lede ontvang om byvoorbeeld self te besluit wat die heffings moet wees of om besluite te neem oor verbeterings nie.

In die bestuursreëls word melding gemaak van "spesiale sake" soos ek hierbo genoem het, sowel as van "spesiale algemene vergaderings" en "spesiale besluite".

Ek het die verskil tussen hierdie terme voorheen in Deeltitelforum bepreek, maar dit blyk dat daar steeds 'n verwarring hieroor by trustees bestaan.

Hoewel 'n spesiale saak op die algemene jaarvergadering kán dien en 'n spesiale besluit ook op 'n spesiale vergadering voorgelê kán word, beteken dit nie dat:

(a) 'n Spesiale saak noodwendig 'n spesiale besluit vereis nie. 'n Spesiale saak is bloot 'n bykomende item wat nie deel van die voorgeskrewe agenda vir die algemene jaarvergadering vorm nie, maar wat die trustees nogtans nodig ag om gedurende die algemene jaarvergadering te behandel; en

(b) dit beteken ook nie dat 'n spesiale saak noodwendig vir 'n spesiale algemene vergadering verwys moet word nie.

Dit sal misverstande grootliks uit die weg ruim indien trustees onthou dat die een term nie noodwendig met die ander verband hou nie.

'n Onlangse hofuitspraak van die Gautengse hooggeregshof hou verband met 'n huiseienaarsvereniging, maar verleen erkenning aan 'n regsbeginnsel wat eweseer by deeltitelskemas geld. Die Meyersdal-huiseienaarsvereniging het, in reaksie op 'n eienaar se bouwerk wat reeds gedoen is, 'n wysiging aan sy grondwet gemaak vir strenger argitektoniese riglyne en om die betrokke bouwerk te verbied.

Die bestuur wou die nuwe be-

perkings dus ook opdwing aan eienaars wie se voltooide huise nie daaraan voldoen nie.

Die hof het duidelik beslis dat strenger riglyne nie terugwerkend opgedwing mag word teenoor eienaars wie se bestaande woonhuise nie aan die nuwe voorskrifte voldoen nie.

Trustees moet dus onthou dat hulle nie 'n bestaande saak soos troeteldiere wat aangehou word, kan "regdokter" deur nuwe, beperkende reëls in te stel nie.

Indien daar nuwe reëls is, moet die bestaande situasies en hoe dit gehanteer gaan word, deeglik in ag geneem en geakkommodeer word.

Ek kan laastens noem dat die nuwe wetgewing synde die Wet op die Bestuur van Deeltitelskemas en die Ombudwet vir Gemeenskapskemas waarskynlik in Februarie aanstaande jaar in werking sal tree.

My persoonlike gevoel is dat eienaars in deeltitelskemas en by huiseienaarsverenigings op die agterspeen gehou word met wetgewing wat reeds sedert 2011 op die wetboek verskyn, maar die inwerkingtreding daarvan keer op keer uitgestel word.

Die verdragings is baie nadelig omdat dit onsekerheid veroorsaak. Dit verhoed ook my en ander skrywers om handleidings vir die bedryf te finaliseer.