



Wat jy nie weet jy nie weet nie

Ek het 'n deel van die vakansie afgestaan aan die nasien van vraestelle van studente wat my opleidingskursus gevolg het. Dit het my goeie insig gegee op die vele aspekte waaroor daar steeds onduidelikheid by eienaars en trustees is. Vandag bespreek ek hiervan.

Funksies en magte

Eerstens die verwarring wat bestaan omtrent watter funksies en magte deur die regspersoon – synde die vereniging van alle eienaars wat op 'n algemene vergadering optree – uitgeoefen mag en moet word, en welke funksies en magte sonder verwysing na die lede deur trustees uitgeoefen mag word.

Die funksies en magte, beskryf as die werksaamhede en bevoegdhede van die regspersoon, word in hoofsaak in artikels 37 en 38 van die huidige Deeltitelwet uiteengesit. Met die uitsondering van artikels 37(2) en (2a), word geen melding gemaak van magte of pligte wat spesifiek aan die trustees opgedra word nie.

So bepaal artikel 38(b) byvoor-

beeld dat die bevoegdhede van die regspersoon insluit:

(b) om, wanneer noodsaaklik vir die behoorlike nakoming van sy pligte, eenhede te koop of andersins te verkry, oordrag daarvan te neem, eenhede te verhipoteker, te verkoop en oordrag daarvan te gee of eenhede te huur of te verhuur.

Heelwat kan omtrent hierdie bepaling gesê word, maar kom ons kyk net na die vraag oor hoe sodanige reg uitgeoefen word. Watter soort besluitneming word vereis om hierdie magte uit te oefen? Sou dit 'n spesiale of eenparige besluit wees? Is 'n gewone meerderheidsbesluit deur die lede voldoende, of kan die trustees straks self daarvoor besluit?

Die vrae geld insgelyks ten opsigte van ander funksies en magte.

Onmiddellik ná die uiteensetting van die magte van die regspersoon volg artikel 39(1) wat die betrokke vrae as volg beant-

woord:

Die werksaamhede en bevoegdhede van die regspersoon word, behoudens die bepalinge van die Wet, die reëls en 'n beperking of opdrag op 'n algemene vergadering van die eienaars van dele opgelê of gegee, verrig en uitgeoefen deur die trustees van die regspersoon wat hul amp ingevolge die reëls bekleed.

Dit verwys nie na verbetering in die algemene taalgebruik nie.

Trusteebesluite

Die beginsel wat daaruit volg, is heel duidelik: Alle funksies en magte van die regspersoon word deur die trustees uitgeoefen, behalwe waar die wet of die reëls anders bepaal. Toegepas op

artikel 38(b) beteken dit dat die trustees die regspersoon self by wyse van 'n trusteebesluit kan verbind tot die aankoop, ensvoorts, van 'n eenheid.

Die lede is wel by magte om by wyse van 'n gewone ledebesluit aan die trustees opdragte hieromtrent te gee of beperkings op te lê, maar om in terme van artikel 38(b) op te tree, vereis

steeds 'n formele trusteebesluit. Let ook op die vereiste “wanneer noodsaaklik vir die behoorlike nakoming van sy pligte”, wat 'n streng vereiste is.

Verbetering

Die tweede aspek waaromtrent onduidelikheid bestaan by eienaars sowel as trustees, is die begrip “verbetering”. Diegene met regsopleiding, veral ten opsigte van eiendomsreg, het geen probleem daarmee nie; die begrip berus op die beginsels van ons Romeins-Hollands-gebaseerde gemene reg en verwys nie na die begrip “verbetering” in algemene taalgebruik nie. Dieselfde geld ten opsigte van die Engelse woord *improvement*.

'n Behoorlike begrip van die terminologie is noodsaaklik vir die toepassing van Bestuursreël 33 wat handel met die goedkeuring van “verbeterings”.

In die probleme aan my studente gestel, moes hulle kommentaar lewer ten opsigte van die nodige besluitneming om duur bome by die ingang tot die oord te plant. Sekerlik sou die bome die gemeenskaplike eien-

dom in die gebruikelike sin “verbeter”. Nogtans kom dit nie neer op 'n verbetering in die regs-egniese sin nie.

Om selfs verder te gaan – om 'n afgeleefde toegangshek te vervang met 'n nuwe en beter, moontlik selfs 'n outomatiese motor-aangedrewe hek, kom nie neer op 'n “verbetering” vir die doeleindes van Bestuursreël 33 nie, hoewel die nuwe hek ongetwyfeld 'n verbetering in die “gewone” sin van die woord is.

In heel eenvoudige terme kom 'n “verbetering” neer op die eerste oprigting of latere toevoeging (soos 'n addisionele vertrek) van 'n permanente boustruktuur ten opsigte waarvan 'n geldige opmetingskaart soos 'n onderverdelingskaart of deelplan, bestaan.

● *My opleidingskursus sal later gedurende 2015 herhaal word. Intussen kan ook kennis geneem word van die groot geleentheid op Saterdag 21 Maart op Stellenbosch: die eerste volledig Afrikaanse deeltitelshypskool in Suid-Afrika, genaamd DeeltitelForum, nogal, waarvan meer besonderhede in latere rubrieke gemeld sal word.*