DeeltitelForum

TERTIUS MAREE

Wat jy oor arbitrasie moet weet

Navrae van lesers na aanleiding van my kommentaar op arbitrasie verlede week dui moontlik op die omvang van dispute in die deeltitelomgewing.

Die standaardreëls maak voorsiening vir arbitrasie as die primêre forum vir hantering van dispute. Die prosedures word in Bestuursreël 71 uiteengesit. Arbitrasie word nie vir alle vorme van dispute voorgeskryf nie.

Voor- en nadele

Die voordele van arbitrasie is die laer koste daarvan vergeleke met hofprosedures, asook die vinniger verloop en afhandeling van sake. Arbitrasie het een nadeel teenoor hofgedinge, naamlik dat toekennings privaat is en die bevinding dus nie as 'n presedent vir die deeltitelgemeenskap dien nie.

'n Dispuut wat in Skema A bevredigend opgelos is by wyse van arbitrasie, is nie van hulp vir Skema B met presies dieselfde probleem nie. Dieselfde prosedures moet deur die partye in die tweede geval gevolg word, sonder waarborg dat dieselfde resultaat bereik sal word.

Dit beteken dat arbitrasie as 'n meganisme vir bereddering van dispute geen bydrae lewer tot die ontwikkeling van deeltitelreg nie. Daar word verwag dat die funksies van die Ombud, wanneer dit in werking tree, dié nadeel in 'n mate sal uitwis.

Arbitrasie 101

Die reëls bepaal dat arbitrasie die verpligte prosedure is vir geskille tussen:

- die regspersoon en enige eienaar;
- individuele eienaars of groepe eienaars.

Geskille met ontwikkelaars en bestuursagente word uitgesluit.

Die geskille wat arbitreerbaar is, is dié wat ontstaan uit of verband hou met die bepalings van die wet, bestuursreëls en gedragsreëls. Geskille wat verband hou met titelvoorwaardes, byvoorbeeld 'n verbod op vervreemding soos voorkom by aftreeoorde, is hiervan uitgesluit.

Sekere ander geskille word spesifiek uitgesluit, naamlik waar 'n interdik of enige dringende bevel aangevra word. Aangeleenthede in so 'n kategorie moet na die howe verwys word. In die meeste gevalle waar interdikte of soortgelyke bevele verlang word, sal die hooggeregshof die aangewese forum wees.

Die beslissing is finaal, bindend en nie vatbaar vir appèl nie.

Wanneer 'n eienaar vir agterstallige heffings aangespreek word, kom dit nie noodwendig op 'n dispuut neer nie. Om te kwalifiseer vir arbitrasie ingevolge Bestuursreël 71, moet die aanspreeklikheid vir die heffings betwis word. By gebreke aan 'n "twis" hieroor moet die aksie in die hof gedryf word. Waar die trustees nakoming van die reëls of wetsvoorskrifte aanvra, sal arbitrasie nie toepaslik wees nie, tensy 'n bona fide-geskil daaroor tussen die partye bestaan.

Wat word dan verwys?

Tipiese geskille wat vir arbitrasie verwys word, is die wyse waarop heffings bereken of toegedeel word, en die interpretasie of toepassing van reëls. Wanneer 'n arbitreerbare geskil opduik, moet die party wat verontrief is, die party of ander partye skriftelik in kennis stel van die bestaan van die geskil. 'n Afskrif van die kennisgewing moet aan die trustees en aan die bestuursagent gelewer word. Laasgenoemde word nie daardeur 'n party tot die arbitrasie nie, tensy hy wel 'n party is. Die oogmerk van die kennisgewing is om die partye 'n kans te bied om die geskil by te lê.

Nadat die kennisgewing afgelewer is, moet 14 dae verstryk. Indien die partye nie tot vergelyk kom nie, mag enige van die partye deur skriftelike kennisgewing eis dat die geskil vir arbitrasie verwys word. Binne drie dae hierna moet die partye ooreenkom oor die aanstelling van 'n persoon as arbiter. Sodanige persoon moet onafhanklik wees en oor geskikte kwalifikasies en ondervinding beskik in ag genome die aard en kompleksiteit van die geskil.

Indien die partye nie oor 'n arbiter ooreenkom nie, mag enigeen van hulle die Hoofregistrateur van Aktes skriftelik en teen betaling versoek om 'n arbiter te benoem. Daardie persoon moet die benoeming aanvaar voordat die finale aanstelling plaasvind.

Die aangestelde arbiter mag van die klaer eis dat 'n bedrag soos deur die arbiter vasgestel, betaal word as sekuriteit vir sy koste. Dit sluit nie die koste van regsverteenwoordiging in nie.

Die verdere verrigtinge en verhoor geskied op 'n informele wyse soos deur die arbiter bepaal, ten einde die verloop eenvoudig te probeer hou, afhandeling te bespoedig en koste laag te hou. Dit is vir dié doel verkieslik dat die partye nie regsverteenwoordigers aanstel nie, maar hulle kan nie verhoed word om dit te doen nie.

Indien moontlik moet die prosedures binne 21 dae voltooi word. Dit is onwaarskynlik in die praktyk. Die arbiter se bevinding moet binne 7 dae daarna skriftelik gelewer word, en dit mag, en sal gewoonlik, 'n bevel omtrent koste insluit. Die arbiter hoef nie redes vir sy beslissing te verstrek nie, tensy vooraf ooreengekom. Die beslissing is finaal, bindend en nie vatbaar vir appèl nie. By formele aansoek deur enige party mag die beslissing in 'n afdwingbare hofbevel omskep word.