

Wetgewer moet wêër hierna kyk



Namate ons leer om saam met die nuwe deeltitelwetgewing te leef, of ten minste probeer om dit te doen, word sake vir ons duidelik, maar nie noodwendig beter nie.

Dit is 'n taamlike negatiewe inleiding, sou u sê.

Terwyl die doel en algemene uitwerking van die wetgewing goed is, is daar sekere aspekte wat die wetgewer se aandag moet geniet.

Een daarvan is die beperking op die aantal volmagte (*proxies*) wat 'n persoon mag uitoefen.

Die bedoeling is om te voorkom dat enkeles die stemming op algemene vergaderings oorheers – iets wat in die verlede soms met nadelige gevolge gebeur het. Oor of só 'n drastiese ingryping nodig was, is ek onseker. Ek hoor graag wat lesers hiervan dink.

'n Ander probleem wat ek reeds geopper het – met sterk meningsverskille deur veral bestuursagente – is die kwessie

van die wyse waarop vir die betaling van die heffings aan die ombudsdiens voorsiening gemaak word.

Wat my betref, beteken die wetgewer se woorde dat hierdie 'n uitgawe van die regspersoon is. Daar is nie eers 'n meganisme om wanbetalers aan te spreek nie.

Dit beteken dat dit 'n uitgawe van die regspersoon is en soos ander sulke uitgawes by die

jaarlikse begroting ingesluit en dan as deel van hul normale heffings aan eienaars toegedeel moet word.

Gevollik moet toedeling volgens deelnemingskwotas geskied, sodat elke eienaar nie die presiese bedrag sal betaal soos dit voorgeskryf word in die formule wat in die ombudsregulasies vervat word nie.

Dit beteken ook dat die huidige praktyk, waar trustees en bestuursagente eenvoudig die berekende ombudsheffing by eienaars se maandelikse heffingsrekening voeg, foutief is.

Dit kon sekerlik nie die bedoe-

ling van die wetgewer gewees het nie, of hoe? Maar ongelukkig moet ons van die woorde wat daar staan, probeer aflei wat die wetgewer bedoel.

Hierdie posisie moet dus reggestel word – óf deur 'n wetswysiging óf deur 'n beslissing van ons howe.

Ek het ook reeds verwys na die feit dat sommige landdroshoe tans die houding aanneem dat alle deeltitel-dispute voor-

taan na die ombudsdiens verwys moet word.

Dit is weereens nie die bedoeling van die wetgewer nie, maar wel 'n afleiding wat jy maak as jy kyk na die woorde wat in die nuwe wetgewing gebruik word.

Ook dit moet reggestel word.

Nóg iets wat my pla, is die volgende bepa-

ling in Bestuursreël 25 (5):

“The body corporate must not debit a member's account with any amount that is not a contribution or a charge levied in terms of the Act or these rules without the member's con-

sent or the authority of a judgment or order by a judge, adjudicator or arbitrator.”

Die begrip “charge” word nêrens gedefinieer nie. Sluit dit rente in? Waarskynlik. Maar wat van die ombudsheffings, sowel as die boetes wat opgelê mag word?

Die vermoë om boetes van oortreders te verhaal is 'n belangrike instrument om sake vir trustees te vergemaklik. Hulle kan nie vir elke oortreding na die hof of ombud hardloop nie.

Sowel ons Grondwet as die Wet op die Bevordering van Administratiewe Geregtigheid stel vereistes vir die geldige oplegging van boetes.

Kortliks omvat dit die aangeklaagde se reg om van die beoortreding in kennis gestel te word, sy kant van die saak te kan stel en getuienis te kan verly.

Ek het voorheen twee formate vir boetereëls ontwerp wat aan die voorgeskrewe vereistes voldoen. Die boetereël word gebruiklik in die Gedragsreëls vervat. Redelike boetes wat op hierdie wyse opgelê is, is nog nooit deur enige hof ongeldig bevind nie.

Beteken die bepaling hierbo dat boetes nie meer opgelê mag word nie?

Die antwoord sal afhang van die betekenis van die woorde

“charge” en “levied in terms of these rules”.

Kwalifiseer boetes as 'n “charge”? En kan dit wees dat “hierdie reëls” waarvolgens die boete opgelê word, na die Gedragsreëls verwys?

Die wetgewer help ons nie hiermee nie.

Die laaste onsekerheid wat ek vandag wil noem, is die maksimum rentekoers wat die wetgewer ten opsigte van agterstalige heffings vasgestel het.

Voorheen was daar geen sodanige beperking nie. Die nuwe bepaling word nou in Bestuursreël 23 (3) (c) vervat.

Daarvolgens mag die trustees 'n koers vasstel, maar dit mag nie die maksimum koers soos dit in die Nasionale Kredietwet voorgeskryf is, oorskry nie.

Laasgenoemde wet bepaal verskillende maksima vir verskillende kategorieë van kredietoreenkomste. Myns insiens geld die maksimum van 2% per maand, voorgeskryf vir “incidental credit agreements”.

Daar is dié wat met my hieroor verskil. Kon die wetgewer nie maar net eenvoudig gemeld het welke kategorie die toepaslike een is nie?

■ **Maree hou op 13 Mei in George 'n slypskool oor die nuwe wetgewing. Bevestig bywoning by Louise by 021 886 9521 of louse@section.co.za.**