



Word jy billik verteenwoordig?

Ek ontvang laasweek 'n navraag van 'n leser (uit Gauteng, nogal!) omtrent iets wat meermale tot vraagstukke en probleme lei, naamlik die uitoefening van oorheersende stemregte wat soms kan plaasvind op sowel algemene vergaderings as trusteevergaderings.

Probleme van dié aard kom dikwels by "gemengde" skemas voor – hiermee bedoel ek skemas wat uit verskillende nodes bestaan, byvoorbeeld 'n woonstelgebou met winkels op die grondvlak. Deeltitel-skemas kan nog veel ingewikkelder vorme aanneem en die opstel van gepaste reëls kan dan 'n groot uitdaging, selfs vir kundiges, wees.

Ons moet aanvaar dat deeltitels die oorheersende vorm van stedelike eienaarskap is, en dat dit nog baie meer sal uitbrei, wat beide omvang en kompleksiteit betref, met selfs groter uitdagings aan ontwikkelaars en hul regsverteenvoordigers.

Die leser se geval

In die geval van die leser besit een eienaar, 'n maatskappy, 25 (kommersiële) eenhede in 'n gebou wat uit 48 eenhede bestaan, waarvan 23 woonstelle is. Op 'n



Probleme van dié aard kom dikwels by 'gemengde' skemas voor.

pas afgelope algemene jaarvergadering het die lede besluit om vyf trustees aan te stel. Die kommersiële eienaar het vyf kandidate benoem, almal direkteure of werknemers van die maatskappy, en hy het toe met sy meerderheidstemme al sy kandidate as trustees aangestel, met die gevolg dat die woonsteeienaars geen verteenwoordiging in die trustee raad het nie.

Die leser se vrae is of wat gebeur het, wettig is en of die woonsteeienaars iets aan die saak kan doen om billike verteenwoordiging in die trustee raad te verkry.

Die leser vermeld die aantal eenhede deur die eienaars gehou, maar maak geen melding van deelnemingskwotas nie. Hoewel die kommersiële eienaar die meeste eenhede hou, kan die prentjie anders wees indien na deelnemingskwotas gekyk word, in welke geval die woonsteeie-

naars 'n stemming volgens deelnemingskwotas kan afdwing en sodoende die kommersiële eienaar se oorwig van stemme uit die weg kan ruim. 'n Voortdurende stemmestryd tussen twee faksies is egter nie wenslik nie, en dit is iets waarmee die ontwikkelaar rekening moes gehou het en doeltreffende reëls moes ingestel het toe die skema ontwikkel is.

Woorde ontgaan hom

Maar kan die enkele eienaar, selfs met sy oorwig van stemreg, al sy kandidate as trustees aanstel? Bestuursreël 5(a) vereis dat die meerderheid van trustees eienaars of gades van eienaars moet wees. Die eerste vraag wat opduik, is wat van eienaars wat maatskappye is? 'n Maatskappy kan tog nie as trustee aangestel word nie! Hier skiet die bewoording van die artikel weer eens tekort. Die inleidende gedeelte van bestuursreël 5 lui:

"Behoudens... hoef 'n trustee nie 'n eienaar of 'n genomineerde van 'n eienaar wat 'n regs persoon is te wees ten einde vir die amp van trustee te kwalifiseer nie – met dien verstande dat: (a) die meerderheid van trustees eie-

naars of gades van eienaars is."

Niks word in (a) vermeld van "genomineerde van 'n eienaar wat 'n regs persoon is" nie – sekerlik 'n oorsig en 'n leemte wat deur 'n hof gevul sal word om die bedoeling van die wetgewer te kan weerspieël. Dit moet dus aanvaar word dat 'n verteenwoordiger van 'n maatskappy wat 'n eienaar is wel as trustee verkies kan word. Maar kan die maatskappy veelvuldige verteenwoordigers (genomineerdes) hê, miskien beperk tot die aantal eenhede wat die maatskappy besit? Geen duidelikheid bestaan hieromtrent nie.

Hoe dan gemaak?

Ten einde 'n billike eindresultaat te bereik, sal die woonsteeienaars hulle op die volgende wyse tot die hooggeregshof moet wend: Ten eerste sal hulle moet toesien tot die opstel van 'n konsep-bestuursreël wat die probleem aanspreek en voorsiening maak vir billike verteenwoordiging in die trustee raad. Sodanige konsep sal voorberei moet word met kundige insette.

Vervolgens sal hulle 'n spesiale algemene vergadering moet belê ten einde aanvaarding van

die reël te bewerkstellig. Hiervoor sal 'n eenparige besluit nodig wees – iets wat hulle waarskynlik nie sal kan verkry nie.

Artikel (3A) van die wet maak egter voorsiening vir 'n aansoek tot die hooggeregshof om 'n eenparige besluit te ratifiseer in gevalle waar dit andersins onbereikbaar is. Sodanige vergunning word gemaak ten gunste van die regs persoon, en aangesien die woonsteeienaars slegs 'n gedeelte van die regs persoon is en ook nie die verkose verteenwoordigers (trustees) is nie, sal hul advokaat 'n goeie saak moet uitmaak waarom hulle aangehoor moet word – iets wat myns insiens in die betrokke omstandighede haalbaar behoort te wees.

Ek hoop dat wanneer die omnibuddiens in werking tree, daar besondere aandag geskenk sal word aan die geskiktheid van reëls wat deur ontwikkelaars ingestel word, veral by sogenaamde gemengde skemas.

● **STASWEST se volgende interessante seminaar word op 17 Oktober aangebied en sal plaasvind in die Klaradyn-aftreeoord, Buitenkantstraat, Brackenfell. Bespreek of doen navraag by carolyn.basson@vodamail.co.za.**