SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Kleynhans NO v Smith (25489/04) [2006] ZAGPHC 66 (6 July 2006)

[2006] ZAGPHC 66

COURT
High Courts - Gauteng

BEFORE
JCW van Rooyen

CASE / FILE NUMBER
25489/04

Source: saflii.org · Research copy typeset by Esheria. Not court-issued or certified.

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA(TRANSVAALSE PROVINSIALE AFDELING)In die saak tussen:SAAKNO25489/20046/7/2006Datums 25 Mei 6 Julie 2006RAPPORTEERBAARTHEODORE ERNST KLEYNHANS NOAPPLI KANTenJOHN PETRUS SMITHRESPONDENTWet op Deeltitels95van1986 -administrateur-aanstelling van ingevolge art46-noodsaak vir administrateur om finansiele belang(selfs indirekte belang) te verklaar in bestuursmaatskappyVan Rooyen Wn R[1] Die applikant is op 4 November 2004 deur hierdie Hof aangestel as die administrateurvan 'n deeltitel-kompleks, Chapmans Peak, in Pretoria. Hy het na 'n jaar, soos hygemagtig is deur die Hofbevel,ex parteaansoek gedoen om sy heraanstelling vir 'nverdere 18 maande, vanaf 4 November 2005. Na kennisgewing aan belanghebbendes hetdie respondent toegetree tot die geding en beswaar gemaak teen sy heraanstelling. Dieapplikant het intussen aangebly as administrateur.[2] MnrSnyman,namens die respondent, hetin liminebeswaar gemaak teen dieheraanstelling. Hy het argumenteer dat toe die regspersoon van die kompleks die aansoekgeloods het, daar geen bewys was van 'n geldige besluit van die regspersoon om dieaansoek te loods nie: daar was nie 'n kworum nie en die punt was nie eens op die agenda2nie. As daardie aanstelling ongeldig was, dan het applikant ook nie die bevoegdheid om'n aansoek om heraanstelling te loods nie. Applikant ontleen sy bevoegdheid om dietweede aansoek te loods slegs uit die vorige bevel en nie uit art 46 van die Wet opDeeltitels 95 van 1986 nie. Die vermelde artikel verleen die bevoegdheid om aansoek tedoen slegs aan die regspersoon, 'n plaaslike owerheid, 'n vonnis-skuldeiser vir nie mindernie as R500, enige eienaar of enige persoon wat 'n geregistreerde saaklike reg oor 'neenheid het. Ek is van mening dat dit te laat is om nou die gebrek aan magtiging aan teval. Agtien maande het verloop na daardie bevel en die geldigheid van die bevel kan nienou aangeval word nie.[3] MnrFerreirahet weerin liminebeswaar gemaak teen dielocus standivan dierespondent Smith,wat asgevolmagtigde verteenwoordigervan 'n eienaar die aansoekopponeer het. Na my mening het Smith duidelik aangedui dat hynomine officiooptree endat hy deur die eienaar van 'n eenheid gemagtig is om die aansoek teen te staan. Ek kangeen rede vind om die eienaar te belet om op hierdie wyse sy belange te beskerm nie. Dieonderhawige geval is onderskeibaar van die tweede applikant inBouramisvBodyCorporate of

The Towers and Others1995(4) SA 106(D) waar die eienaar bloot dievermelde applikant gemagtig het om haar belange in die wooneenheid te behartig. Dievolmag van die eienaar wat deur mnr. Smith verteenwoordig word verwys juis na diebevoegdheid om te litigeer op meer as een plek. Die volmag is so omvattend dat hyklaarblyklik ook die eienaar vir koste in 'n regsgeding kan bind. [4] Die oorsaak van die probleem inChapmans Peakis die agterstallige heffings. Dit hetnatuurlik gelei tot 'n skuld aan die Stadsraad vir dienste gelewer en 'n tekort aan geld omdie gebou in stand te hou. Na bewering was daar ook intimidasie teenoor die trustees3vanuit sekere geledere, wat dit onmoontlik gemaak het vir hulle om na behore op te treeteen eienaars wat nie hulle heffings betaal het nie. Die applikant het in sy hoedanigheid astrustee litigasie inisieer en hy rapporteer 'n mate van vordering in die verband. Hy melddat hy nog tyd nodig het en daarom versoek hy dat sy termyn verleng word.[5] Die bestuur van 'n deeltitel-kompleks is geen maklike taak nie; waar geld betrokke isen sommige eienaars agterstallig is met hulle heffings, gedy onmin suspisie dikwels. Dietrustees moet besef dat hullein 'n fidusiere verhouding teenoor die regspersoon staan virsover dit die eiendom en geld van die regspersoon betref (art 40). Die trustees moet ook'n botsing van belange teenoor die ander trustees op die vroegste geleentheid verklaar.Trustees is ook verantwoordelik vir verliese wat hullemala fideof met growwenalatigheid veroorsaak (art 40(3)). Alle eienaars is lede van die regspersoon ingevolgeart 36(l) van die Wet. Die regte en pligte van die regspersoon word, onder andere, uiteengesit in arts 37 tot 43 van die Wet.Die uitvoerende mag setel in die trustees, wat in elkgeval slegs binne hulle omskrewe magte en die Wet en die Reels mag optree. Elke trusteemoet dus sorg dat hy of sy veral artikels 37 tot 43 goed ken.[6] Wanneer 'n Hof 'n administrateur aanstel, verkry hy of sy die magte en pligte van dieregspersoon of daardie pligte wat die Hof aan haar of hom toeken. Dit beteken egter niedat die administrateur 'n vrye hand het nie: hy of sy is verantwoordelik teenoor die Hofen geen Hof sal 'n geheime belange-botsing by 'n administrateur gedoog. Dit spreek dusvanself dat die administrateur enige sodanige botsende belang aan die Hof moet openbaarby sy aanstelling en dat daar nie gedurende die termyn, sonder toestemming van die Hof,sodanige belangebosting mag ontstaan nie. Tensy die Hof dus toestem, mag die4administrateurniebyvoorbeeld'ndirekteof indirektebelanghIn'nbestuursmaatskappy wat dienste lewer aan die regspersoon nie.[7] Ek is tevrede met die verduideliking wat die applikant gee van hoe hy volmagtehanteer het by die 5 Desember 2005 vergadering. Dit is egter noodsaaklik dat dieadministrateur of die trustees 'n redelike tyd vooraf duidelik uiteensit watter reelstoegepas moet word. Leke verstaan nie altyd hoe maatskappye, beslote korporasies entrustees volmag moet verleen nie. Dit spreek vanself dat een persoon soveel stemme hetas wat hy volmagte voor het. Die volmagte tel ook, volgens die hofbevel, om 'n kworumdaar te stel.[8] Dit lyk asof die applikant van mening is dat indien 'n trust, waarvan hy diebevoordeelde is, aandele in die bestuursmaatskappy het, hy gevrywaar is teen 'n botsingvan belange. Dit is beslis nie so nie; selfs 'n indirekte finansiele belang skep 'n plig totopenbaarmaking. Hy moes gesorg het dat daardie belang aan die Hof oorgedra is met dieeerste aansoek. Indien die belang in daardie vorm later ontstaan het, moes hy dietoestemming van die Hof bekom het. Noodwendig sal so 'n aansoek gepaard moet gaanmet kennis aan belanghebbendes, sodat hulle beswaar kan aanteken by die Hof. Dit Iykvir my asof applikantbona fide,maar verkeerdelik, glo dat daar vanwee die trust-konstruksie nie 'n belange-botsing isnie. Indien 'n administrateur (en dit geld ook vir 'ntrustee) een ofander direkte

ofindirekte geldelike belang uit 'n bestuursmaatskappy of'nander kontrak met die regspersoon kry, moet hy dit verklaar. Dit baat ook nie om te skuilagter 'n eggenoot of 'n kind nie. Daar is dus nie 'n verbod op 'n belang nie, maar ditmoet aan die Hof verklaar word sodat die Hof toestemming kan gee. In die geval vantrustees geld die reel natuurlik ook: hulle moet hulle belang openbaar, selfs as dit indirek5is. Hulle mede-trustees kan dan besluit of die kontrak nietemin gesluit moet word. In dieonderhawige geval het die applikant, in die lig van sy indirekte belang in diebestuursmaatskappy, dan ook korrek opgetree om nie 'n administrateursfooi te hefnie.[9] Dit sal geen doeldien om elke verskil tussen die applikant en die respondent te beregnie. Dit is nie waarom dit op die ou end gaan nie: dit gaan oor die belang van dieregspersoon en die eienaars. Indirek gaan dit ook oor huurders en die voorkoming vanagteruitgang wat lei tot krottebuurte.[10] Dit is tyd dat die kundigheid van die applikant en die eienaars en hulle gemagtigdessaam gesnoer word vir 'n tydperk. Ek maak die volgende bevel:1. Dat die applikant as administrateur aanbly tot 30 Desember 2006.2. Dat die vier persone (insluitende mnr Smith) wat in mnr Smith se eedsverklaringgenoem word gedurende maandelikse vergaderings deur die administrateur geraadpleegword asof hulle trustees is. Behoorlike skriftelike kennisgewing van vergaderings moetgegee word en indien drie van die persone 'n vergadering aanvra, moet dit gehou word.Die administrateur sit voor by die vergaderings en die finale besluit berus by hom. Hymoet egter hierdie besluit na raadpleging by so 'n vergadering neem en dit moetgenotuleer word wat hy besluit en wat die advies van die ander lede is. Die vier personemag punte op die agenda plaas. Minstens twee van hulle moet teenwoordig wees by 'nvergadering voordat besluite geneem mag word deur die administrateur.3. Dat die administrateur moet sorg dat 'n nuwe bestuursmaatskappy voor of op IDesember aangestel is. Vir hierdie doel het elkeen van die ander vier persone een stemen die meerderheidstem geld, met 'n beslissende stem van die administrateur. Diekworum vir hierdie vergadering is vier, met 'n beslissende stem van die administrateur.6Die vergadering mag besluit om die bestaande maatskappy te benoem, maar dan moetbelange in die maatskappy, insluitende die belang van die administrateur, verklaar word.4. Indien die administrateur besluit om nie hierdie aanstelling te aanvaar nie, benoem ekdie vier lede gemeld in die eedsverklaring van mnrSmith as die gesamentlikeadministrateur by meerderheidstem oor die bestuur van die regspersoon tot en met 31Januarie 2007. Die persone kies 'n voorsitter en by 'n staking van stemme het hy of sy 'nbeslissende stem. As die persone nie meer beskikbaar is nie, moet ek of 'n ander regterin Kamers genader word ten einde hierdie bevel aan te pas. Die gesamentlikeadministrateur moet toesien dat die vermelde vergaderings gehou word.5. Dit is die plig van die administrateur om voor 15 Augustus 2006 'n inligtingbyeenkoms byeen. te roep van alle huurders en eienaars en aan hulle oor te dra wat dietoekomsplanne is.6. Die administrateur moet voor 15 September 2006 'n spesiale algemene vergaderingbelen vir die doel bly paragrawe 3,4, 5, 6 (behalwe dat 50% van die eienaars 'n kworumsal vorm met insluiting van die volmagte), 7 en 10 van die bevel wat Hartzenberg R op 4November 2005 gemaak het van krag. Op die agenda moet wees die benoeming vantrustees vir 'n termyn van twee jaar vanaf 1 Februarie 2007; die verkiesing van 'nvoorsittende trustee; asook die verslag wat die applikant aan hierdie Hof gelewer het plusbyvoeging van wat intussen tot 30 Julie 2006 gebeur het. Die verslag is vir kennisnameen bespreking.7. Dat hierdie bevel op die kennisgewingbord in die voorportaal van Chapmans

Peakopgeplak word en dat die administrateur verseker dat dit daar bly tot 31 Julie 2006. Elkeeienaar moet ook 'n afskrifhiervan per geregistreerde pos of per handkry.78. Die vergoeding van die administrateur is vanaf 1 Augustus 2006 R200 per uur met 'nmaksimum van R1600 per maand. Die ander lede kry R100per vergadering wat hullebywoon vanaf 1 Augustus tot en met 30 Januarie 2007. Hul maksimum vergoeding permaand is R200.9. Die helfte van die getakseerde koste van die aansoek en die opponering daarvan worddeur die regspersoon betaal.JCW van ROOYEN ......Waarnemende Regter van die Hooggeregshof6 Julie 2006Vir die Applikant : JE Ferreira in opdrag van Ludik & Booysen Prokureurs, PretoriaVir die Respondent: M Snyman in opdrag van Dirk Nothnagel Prokureurs

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA(TRANSVAALSE PROVINSIALE AFDELING)

IN DIE HOOGGEREGSHO

F VAN SUID-AFRIKA

(TRANSVAALSE PROVINSIALE AFDELING)

In die saak tussen:

SAAKNO

25489/2004

6/7/2006

Datums 25 Mei 6 Julie 2006RAPPORTEERBAAR

Datums 25 Mei 6 Julie 2006

RAPPORTEERBAAR

THEODORE ERNST KLEYNHANS NO

APPLI KANT

en

JOHN PETRUS SMITH

RESPONDENT

Wet op Deeltitels

95

van

1986 -

administrateur

-

aanstelling van ingevolge art

46

noodsaak vir administrateur om finansiele belang

(

self

s indirekte belang) te verklaar in bestuursmaatskappy

Van Rooyen Wn R

[1] Die applikant is op 4 November 2004 deur hierdie Hof aangestel as die administrateur

van 'n deeltitel-kompleks, Chapmans Peak, in Pretoria. Hy het na 'n jaar, soos hy

van 'n deeltitel-kom

pleks, Chapmans Peak, in Pretoria. Hy het na 'n jaar, soos hy

gemagtig is deur die Hofbevel,ex parteaansoek gedoen om sy heraanstelling vir 'n

gemagtig is deur die Hofbevel,

ex parte

aansoek gedoen om sy heraanstelling vir 'n

verdere 18 maande, vanaf 4 November 2005. Na kennisgewing aan belanghebbendes het

die respondent toegetree tot die geding en beswaar gemaak teen sy heraanstelling. Die

applikant het intussen aangebly as administrateur.

[2] MnrSnyman,namens die respondent, hetin liminebeswaar gemaak teen die

[2] Mnr

Snyman,

namens die respondent, het

in limine

beswaar gemaak teen die

heraanstelling. Hy het argumenteer dat toe die regspersoon van die kompleks die aansoek

geloods het, daar geen bewys was van 'n geldige besluit van die regspersoon om die

ge

loods het, daar geen bewys was v

an 'n geldige besluit van die regspersoon om die

aansoek te loods nie: daar was nie 'n kworum nie en die punt was nie eens op die agenda

2

nie. As daardie aanstelling ongeldig was, dan het applikant ook nie die bevoegdheid om 'n aansoek om heraanstelling te loods nie. Applikant ontleen sy bevoegdheid om die tweede aansoek te loods slegs uit die vorige bevel en nie uit art 46 van die Wet op Deeltitels 95 van 1986 nie. Die vermelde artikel verleen die bevoegdheid om aansoek te doen slegs aan die regspersoon, 'n plaaslike owerheid, 'n vonnis-skuldeiser vir nie minder nie as R500, enige eienaar of enige persoon wat 'n geregistreerde saaklike reg oor 'n eenheid het. Ek is van mening dat dit te laat is om nou die gebrek aan magtiging aan te val. Agtien maande het verloop na daardie bevel en die geldigheid van die bevel kan nie nou aangeval word nie.

[3] MnrFerreirahet weerin liminebeswaar gemaak teen dielocus standivan die

[3] Mnr

Ferreira

het weer

locus standi

van die

respondent Smith,wat asgevolmagtigde verteenwoordigervan 'n eienaar die aansoek

respondent Smith,

wat as

gevolmagtigde verteenwoordiger

van 'n eienaar die aansoek

opponeer het. Na my mening het Smith duidelik aangedui dat hynomine officiooptree en

nomine officio

dat hy deur die eienaar van 'n eenheid gemagtig is om die aansoek teen te staan. Ek kan geen rede vind om die eienaar te belet om op hierdie wyse sy belange te beskerm nie. Die onderhawige geval is onderskeibaar van die tweede applikant inBouramisvBody

onderhawige geval is onderskeibaar van die tweede applikant in

Bouramis

v

Body

Corporate of The Towers and Others1995(4) SA 106(D) waar die eienaar bloot die

Corporate of The Towers and Others

vermelde applikant gemagtig het om haar belange in die wooneenheid te behartig. Die volmag van die eienaar wat deur mnr. Smith verteenwoordig word verwys juis na die bevoegdheid om te litigeer op meer as een plek. Die volmag is so omvattend dat hy klaarblyklik ook die eienaar vir koste in 'n regsgeding kan bind.

[4] Die oorsaak van die probleem inChapmans Peakis die agterstallige heffings. Dit het

[4] Die oorsaak van die probleem in

Chapmans Peak

is die agterstallige heffings. D

it het

natuurlik gelei tot 'n skuld aan die Stadsraad vir dienste gelewer en 'n tekort aan geld om

natuurlik gelei tot 'n skuld aa

n die Stadsraad vir dienste gel

ewer en 'n tekort aan geld om

die gebou in stand te hou. Na bewering was daar ook intimidasie teenoor die trustees

3

vanuit sekere geledere, wat dit onmoontlik gemaak het vir hulle om na behore op te tree teen eienaars wat nie hulle heffings betaal het nie. Die applikant het in sy hoedanigheid as trustee litigasie inisieer en hy rapporteer 'n mate van vordering in die verband. Hy meld

trustee litigasie inis

i

eer en hy rapporteer 'n mate van vordering in die verband. Hy meld

dat hy nog tyd nodig het en daarom versoek hy dat sy termyn verleng word.

[5] Die bestuur van 'n deeltitel-kompleks is geen maklike taak nie; waar geld betrokke is en sommige eienaars agterstallig is met hulle heffings, gedy onmin suspisie dikwels. Die trustees moet besef dat hullein 'n fidusiere verhouding teenoor die regspersoon staan vir
trustees moet besef dat hulle
in 'n fidusiere verhouding teeno
or die regspersoon staan vir
sover dit die eiendom en geld van die regspersoon betref (art 40). Die trustees moet ook 'n botsing van belange teenoor die ander trustees op die vroegste geleentheid verklaar. Trustees is ook verantwoordelik vir verliese wat hullemala fideof met growwe
Trustees is ook verantwoordelik vir verliese wat hulle
mala fide
of met growwe
nalatigheid veroorsaak (art 40(3)). Alle eienaars is lede van die regspersoon ingevolge art 36(l) van die Wet. Die regte en pligte van die regspersoon word, onder andere, uiteen gesit in arts 37 tot 43 van die Wet.Die uitvoerende mag setel in die trustees, wat in elk
gesit in arts 37 tot 43 van die Wet
.
Die uitvoerende mag setel in die trustees, wat in elk
geval slegs binne hulle omskrewe magte en die Wet en die Reels mag optree. Elke trustee moet dus sorg dat hy of sy veral artikels 37 tot 43 goed ken.

[6] Wanneer 'n Hof 'n administrateur aanstel, verkry hy of sy die magte en pligte van die
[6] Wanneer 'n Hof 'n administrateur aanstel, verkry hy of sy d
e magte en pligte van die
regspersoon of daardie pligte wat die Hof aan haar of hom toeken. Dit beteken egter nie dat die administrateur 'n vrye hand het nie: hy of sy is verantwoordelik teenoor die Hof en geen Hof sal 'n geheime belange-botsing by 'n administrateur gedoog. Dit spreek dus vanself dat die administrateur enige sodanige botsende belang aan die Hof moet openbaar by sy aanstelling en dat daar nie gedurende die termyn, sonder toestemming van die Hof,

sodanige belangebosting mag ontstaan nie. Tensy die Hof dus toestem, mag die

4

nie

byvoorbeeld

'n

direkte

of indirekte

belang

h

In

bestuursmaatskappy wat dienste lewer aan die regspersoon nie.

[7] Ek is tevrede met die verduideliking wat die applikant gee van hoe hy volmagte

hanteer het by die 5 Desember 2005 vergadering. Dit is egter noodsaaklik dat die

hanteer het by die 5 Desember 2005 vergadering. D

it is egter noodsaaklik dat die

administrateur of die trustees 'n redelike tyd vooraf duidelik uiteensit watter reels

toegepas moet word. Leke verstaan nie altyd hoe maatskappye, beslote korporasies en

trustees volmag moet verleen nie. Dit spreek vanself dat een persoon soveel stemme het

tru

stees volmag moet verleen nie. D

it spreek vanself dat een persoon soveel stemme het

as wat hy volmagte voor het. Die volmagte tel ook, volgens die hofbevel, om 'n kworum

daar te stel.

[8] Dit lyk asof die applikant van mening is dat indien 'n trust, waarvan hy die

bevoordeelde is, aandele in die bestuursmaatskappy het, hy gevrywaar is teen 'n botsing

van belange. Dit is beslis nie so nie; selfs 'n indirekte finansiele belang skep 'n plig tot

van belange. D

it is beslis nie so nie; selfs 'n indirekte finansiele belang skep 'n plig tot

openbaarmaking. Hy moes gesorg het dat daardie belang aan die Hof oorgedra is met die eerste aansoek. Indien die belang in daardie vorm later ontstaan het, moes hy die toestemming van die Hof bekom het. Noodwendig sal so 'n aansoek gepaard moet gaan met kennis aan belanghebbendes, sodat hulle beswaar kan aanteken by die Hof. Dit Iyk

met kennis aan belanghebbendes, sodat hulle beswaar kan aanteken by die Hof
. D
it Iyk

vir my asof applikantbona fide,maar verkeerdelik, glo dat daar vanwee die trust-

bona fide,

konstruksie nie 'n belange-botsing isnie. Indien 'n administrateur (en dit geld ook vir 'n

konstruksie nie 'n belange-botsing is
nie. Indien 'n administrateur (
en dit geld ook vir 'n

trustee) een ofander direkte ofindirekte geldelike belang uit 'n bestuursmaatskappy of'n

trustee) een of
ander direkte of
indirekte geldelike belang uit 'n bestuursmaatskappy of

ander kontrak met die regspersoon kry, moet hy dit verklaar. Dit baat ook nie om te skuil

ander kontrak met die regspers
oon kry, moet hy dit verklaar. D
it baat ook nie om te skuil

agter 'n eggenoot of 'n kind nie. Daar is dus nie 'n verbod op 'n belang nie, maar dit

agt
er 'n eggenoot of 'n kind nie. D
aar is dus nie 'n verbod op 'n belang nie, maar dit

moet aan die Hof verklaar word sodat die Hof toestemming kan gee. In die geval van trustees geld die reel natuurlik ook: hulle moet hulle belang openbaar, selfs as dit indirek

5

is. Hulle mede-trustees kan dan besluit of die kontrak nietemin gesluit moet word. In die onderhawige geval het die applikant, in die lig van sy indirekte belang in die bestuursmaatskappy, dan ook korrek opgetree om nie 'n administrateursfooi te hefnie.

bestuursmaatskappy, dan ook korrek opgetree om nie 'n administrateursfooi te hef
nie.

[9] Dit sal geen doeldien om elke verskil tussen die applikant en die respondent te bereg

[9] Dit sal geen doel
dien om elke verskil tussen die applikant en die respondent te bereg

nie. Dit is nie waarom dit op die ou end gaan nie: dit gaan oor die belang van die regspersoon en die eienaars. Indirek gaan dit ook oor huurders en die voorkoming van agteruitgang wat lei tot krottebuurte.

[10] Dit is tyd dat die kundigheid van die applikant en die eienaars en hulle gemagtigdes saam gesnoer word vir 'n tydperk. Ek maak die volgende bevel:

1. Dat die applikant as administrateur aanbly tot 30 Desember 2006.

1. Dat die applikant a
s administrateur aanbly tot 30 D
esember 2006.

2. Dat die vier persone (insluitende mnr Smith) wat in mnr Smith se eedsverklaring genoem word gedurende maandelikse vergaderings deur die administrateur geraadpleeg word asof hulle trustees is. Behoorlike skriftelike kennisgewing van vergaderings moet gegee word en indien drie van die persone 'n vergadering aanvra, moet dit gehou word. Die administrateur sit voor by die vergaderings en die finale besluit berus by hom. Hy moet egter hierdie besluit na raadpleging by so 'n vergadering neem en dit moet genotuleer word wat hy besluit en wat die advies van die ander lede is. Die vier persone mag punte op die agenda plaas. Minstens twee van hulle moet teenwoordig wees by 'n vergadering voordat besluite geneem mag word deur die administrateur.

3. Dat die administrateur moet sorg dat 'n nuwe bestuursmaatskappy voor of op I Desember aangestel is. Vir hierdie doel het elkeen van die ander vier persone een stem

en die meerderheidstem geld, met 'n beslissende stem van die administrateur. Die

kworum vir hierdie vergadering is vier, met 'n beslissende stem van die administrateur.

6

Die vergadering mag besluit om die bestaande maatskappy te benoem, maar dan moet

belange in die maatskappy, insluitende die belang van die administrateur, verklaar word.

4. Indien die administrateur besluit om nie hierdie aanstelling te aanvaar nie, benoem ek

die vier lede gemeld in die eedsverklaring van mnrSmith as die gesamentlike

die vier lede gem

eld in die eedsverklaring van mnr

Smith as die gesamentlike

administrateur by meerderheidstem oor die bestuur van die regspersoon tot en met 31

administrateur by meerderheidstem oor die bestuur van die regsperso

o

n tot en met 31

Januarie 2007. Die persone kies 'n voorsitter en by 'n staking van stemme het hy of sy 'n

beslissende stem. As die persone nie meer beskikbaar is nie, moet ek of 'n ander regter

in Kamers genader word ten einde hierdie bevel aan te pas. Die gesamentlike

administrateur moet toesien dat die vermelde vergaderings gehou word.

5. Dit is die plig van die administrateur om voor 15 Augustus 2006 'n inligting

byeenkoms byeen. te roep van alle huurders en eienaars en aan hulle oor te dra wat die

byeenkoms byeen. te roep van al

le huurders en eienaars en aan hulle oor te dra wat die

toekomsplanne is.

6. Die administrateur moet voor 15 September 2006 'n spesiale algemene vergadering

belen vir die doel bly paragrawe 3,4, 5, 6 (behalwe dat 50% van die eienaars 'n kworum

bel

en vir die doel bly paragrawe 3,

4, 5, 6 (behalwe dat 50% van die eienaars 'n kworum

sal vorm met insluiting van die volmagte), 7 en 10 van die bevel wat Hartzenberg R op 4 November 2005 gemaak het van krag. Op die agenda moet wees die benoeming van trustees vir 'n termyn van twee jaar vanaf 1 Februarie 2007; die verkiesing van 'n voorsittende trustee; asook die verslag wat die applikant aan hierdie Hof gelewer het plus byvoeging van wat intussen tot 30 Julie 2006 gebeur het. Die verslag is vir kennisname en bespreking.

7. Dat hierdie bevel op die kennisgewingbord in die voorportaal van Chapmans Peak opgeplak word en dat die administrateur verseker dat dit daar bly tot 31 Julie 2006. Elke eienaar moet ook 'n afskrifhiervan per geregistreerde pos of per handkry.

eienaar moet ook 'n afskrif
hiervan per geregistreerde pos of per hand
kry.

7

8. Die vergoeding van die administrateur is vanaf 1 Augustus 2006 R200 per uur met 'n maksimum van R1600 per maand. Die ander lede kry R100per vergadering wat hulle

maksimum van R1600 pe
r maand. Die ander lede kry R100
per vergadering wat hulle

bywoon vanaf 1 Augustus tot en met 30 Januarie 2007. Hul maksimum vergoeding per maand is R200.

9. Die helfte van die getakseerde koste van die aansoek en die opponering daarvan word deur die regspersoon betaal.

JCW van ROOYEN ......

Waarnemende Regter van die Hooggeregshof

6 Julie 2006

Vir die Applikant : JE Ferreira in opdrag van Ludik & Booysen Prokureurs, Pretoria

Vir die Respondent: M Snyman in opdrag van Dirk Nothnagel Prokureurs

Source & reproduction note

Judgment wording, source notices and original paragraph numbers are retained. Esheria supplies the layout and this PDF's page numbers; these are not the source pagination. This is a research copy, not an official or certified court document. Check quotations, citations and publication restrictions against the original source before relying on it.

ORIGINAL SOURCE https://www.saflii.org/za/cases/ZAGPHC/2006/66.html

CASE PAGE https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/kleynhans-no-v-smith-unknown-topic-agphc-2006--6a3ea5173b1caa912980dcfe

Prepared on 12 October 2026 · Esheria