

APRIL 2007

Laat aanvaarding van aanbod – Kan die Verkoper kanselleer?

Beskerm jou naam

Onafhanklike kontrakteur of werknemer?

Die aanduidende toetse en die geval van die nie-so-onafhanklike eiendomsagent

Tantieme ("Royalties") is wel belastingaftrekbaar

Kontrak, rektifikasie, huurder

Reg van weg en die oprigting van sekuriteitshekke

'n Skuldeiser se reg om in eksekusie te verkoop

Webwerf van die maand: 'n Halfmiljoen gratis e-boeke aanlyn



Gestig 1962

HONEY PROKUREURS

[Tel +21 \(021\) 941 7777](tel:+21(021)9417777) | [Faks +21 \(021\) 941 7800](tel:+21(021)9417800) | www.honeyattorneys.co.za | office@honeyattorneys.co.za

Die inligting in hierdie dokument is van algemene aard en word nie beskou as regsadvies nie

LAAT AANVAARDING VAN AANBOD – KAN DIE VERKOPER KANSLEER?

Jy maak 'n aanbod om 'n eiendom te koop en gee die verkoper 'n redelike tyd om die aanbod te aanvaar. Die verkoper aanvaar jou aanbod, maar eers na die verstryking van die aanbodsperiode. Het 'n geldige verkoopsooreenkoms tot stand gekom of nie?

Dit is duidelik dat jy nie gebind word deur die laat aanvaarding van jou aanbod nie; jy is dus heeltemal geregtig om die laat aanvaarding te verwerp. Daar is dus geen ooreenkoms in plek nie.

Wat gebeur as jy wel tevrede is met die laat aanvaarding van jou aanbod. Kan die verkoper besluit die transaksie is nie meer na sy wense nie en dan op grond van sy eie laat aanvaarding probeer om die transaksie ongedaan te maak?

Die Hooggeregshof het onlangs hieroor uitspraak gelewer en bevind dat die verkoper nie geregtig is om sy rug op die transaksie te draai nie. Die afsnydatum op 'n aanbod is ter beskerming van die koper alleenlik; gevolglik kan die koper besluit om die werking van hierdie datum te ignoreer. Dus, jy as die koper kan besluit om die laat aanvaarding van die verkoper te aanvaar, met die gevolg dat beide die koper en verkoper gebonde sal wees aan die bepalinge van hierdie bindende koopsooreenkoms. Maak seker dat jy dit skriftelik aan die verkoper duidelik maak dat sy laat aanvaarding deur jou aanvaar is en dat 'n bindende ooreenkoms gevolglik in plek is; maak verder seker dat jy dit binne 'n redelike tyd doen ten einde enige onsekerheid hieroor uit die weg te ruim.

BESKERM JOU NAAM

Dale Carnegie het opgemerk dat 'n persoon se naam vir hom of haar die soetste en belangrikste klank in enige taal is.

Waar jou besigheid jou naam dra, sal jy ook graag die gebruik daarvan wil beskerm en beheer. As jy die Smith in "Smith en Jones Dienste" is en Jones en jy besluit om voortaan elkeen jul eie ding te doen, sal jy beslis 'n sê wil hê of Jones nog steeds jou naam kan gebruik.

Die Appèlhof het onlangs oor so 'n situasie beslis waar twee prokureurs in assosiasie met mekaar praktiseer het. Hulle was nie in vennootskap met mekaar nie, maar het wel per ooreenkoms kantoorruimte, infrastruktuur en kantooruitgawes gedeel en het ook onder beide hul name gepraktiseer.

Met die beëindiging van die assosiasie, het een van die prokureurs voortgegaan om onder die gesamentlike naam te praktiseer.

Die ander prokureur het beswaar gemaak en wou nie hê dat sy naam steeds met die praktyk geassosieer word nie, terwyl hy nie meer daarby betrokke was nie. Die Hof het in hierdie spesifieke geval sy besware gehandhaaf, maar merk wel op dat daar gevalle kan wees waar die voortgesette gebruik van 'n party se naam wel geregverdig sal wees, selfs waar die betrokke party in geheel van die besigheid onttrek het.

'n Besigheid se naam en die gepaardgaande klandisiewaarde ("goodwill") is deel van die bates van die betrokke praktyk of besigheid. Die beheer oor die naam of samestellende name van die besigheid behoort dus vroegtydig in 'n skriftelike ooreenkoms uiteengesit te word. Hierin moet die partye voorsiening maak en vooraf uiteensit hoe hulle die situasie gaan hanteer, indien een van die partye sou besluit om die besigheid te verlaat.

ONAFHANKLIKE KONTRAKTEUR OF WERKNEMER? DIE AANDUIDENDE TOETSE EN DIE GEVAL VAN DIE NIE-SO- ONAFHANKLIKE EIENDOMSAGENT

Die KKMA ("CCMA") het geen jurisdiksie oor dispute van onafhanklike kontrakteurs nie; net so bied die Wet op Arbeidsverhoudinge ook geen beskerming aan onafhanklike kontrakteurs nie.

Teen hierdie tyd weet die meeste van ons dat die blote feit dat iemand homself as 'n onafhanklike kontrakteur voordoen, nie altyd bepalend hiervan is nie. So het die Arbeidshof dan ook onlangs beslis dat waar 'n ooreenkoms bepaal dat iemand 'n onafhanklike kontrakteur is, verder voorsiening maak dat slegs kommissie betaalbaar is en ook dat geen LBS en WVF van sy vergoeding aftrekbaar is nie, dit nog steeds nie sondermeer beteken dat die persoon nie 'n werknemer is nie.

Ons howe sal steeds probeer om die onderliggende en ware aard van die verhouding tussen die partye vas te stel, ten einde daaraan effek te gee.

Die howe sal onder meer gelei word deur:

- Die mate waarin beheer en toesig deur die een party oor die ander toegepas word,
- Die oorheersende indruk van die verhouding en of dit daarop dui dat daar inderwaarheid 'n dienskontrak in plek is.

In die spesifieke geval het die hof bevind dat 'n persoon wat as kommissie agent aangestel is, steeds 'n werknemer van die agentskap was. Die faktore wat aanleiding gegee het tot hierdie bevinding sluit in dat die agent gebonde was aan die agentskap se interne kantoorreëls; gebonde was aan 'n handelsbeperking; onderhewig was aan 'n diensrooster betreffende haar aktiwiteite en verplig was om verslag te doen aan 'n bestuurder indien sy afwesig was of vir welke rede nie besig was met werk vir die agentskap nie.

TANTIEME ("ROYALTIES") IS WEL BELASTINGAFTREKBAAR

Indien jy gebruiksreg of tantieme betaal aan die eienaar of houër van die reg, mag dit wees dat SARS onlangs nie hierdie kostes as 'n aftrekbare uitgawe van jou besigheid wou toelaat nie.

Die Appèlhof het nou beslis dat betaling van 'n herhalende jaarlikse gebruiksfooi in terme van 'n handelsmerklisensie aan die eienaar daarvan, wel kwalifiseer as 'n uitgawe wat aangegaan is in die voortbrenging van inkomste. Dit is gevolglik aftrekbaar as 'n bedryfsuitgawe, mits jy geen kapitaalaanspraak op die Intellektuele Eiendom verkry nie. Jou jaarlikse (of periodieke) betaling moet dus uitsluitlik vir die *gebruik* van die Intellektuele Eiendom wees, nie vir enige vorm van uiteindelijke *verkryging* daarvan nie.

KONTRAK, REKTIFIKASIE, HUURDER

Waar 'n skriftelike kontrak nie die werklike ooreenkoms wat tussen twee partye aangegaan is, verwoord nie, kan 'n mens die Hooggeregshof nader om hulp. Indien suksesvol, kan die Hof die ooreenkoms wysig ten einde die partye se gemeenskaplike bedoeling te verteenwoordig. Dit is egter 'n tydsame en duur proses, sonder waarborg van 'n suksesvolle uitspraak, wat onderstreep hoe belangrik dit is om eerder die partye se bedoeling vanuit die staanspoor korrek in 'n ooreenkoms te beliggaam.

Die Appèlhof moes onlangs hieroor uitspraak lewer. 'n Voorgenome huurder het die bedoeling gehad om 'n restaurant in 'n winkelsentrum te bedryf. Die verhuringsagent het hom die versekering gegee dat die eienaar ("Landlord") se verhuringsbeleid hom sou beskerm en dat 'n bekende mededinger nie toegelaat sou word om 'n restaurant in mededinging met syne in die sentrum te bedryf nie. Die huurder het hivolgens 'n huurkontrak gesluit, sonder om op te merk dat die skriftelike kontrak uitdruklik bepaal dat daar geen eksklusiwiteit aan enige tipe besigheid in die sentrum gegee word nie.

Nie te lank daarna nie het die mededinger ook 'n huurooreenkoms met die eienaar gesluit en het ook 'n restaurant in die sentrum oopgemaak. Vandaar hierdie hofsaak.

Die Hof bevind dat die eienaar die verhuringsagent gemagtig het om sy bestaande verhuringsbeleid aan voorgenome huurders oor te dra, wat dan ook gebeur het met die aanvanklike onderhandelinge.

Die Hof bevind verder dat die eienaar wel geregtig was om sy verhuringsbeleid, vir sover dit nie strydig was met die bepalings van die skriftelike ooreenkoms nie, van tyd tot tyd aan te pas en te wysig. Die huurder was gevolglik gebonde aan die klousule waarin bepaal word dat geen eksklusiwiteit aan enige huurder gegee word nie. Dit wys weereens hoe belangrik dit is dat 'n skriftelike ooreenkoms in geheel gelees moet word en dat die partye alle klousules daarin moet verstaan, voordat hulle oorgaan tot ondertekening.

REG VAN WEG EN DIE OPRIGTING VAN SEKURITEITSEKKE

Jou eiendom het 'n pad of weg op wat toegang tot aangrensende grond verleen en waarop die aangrensende grond 'n geregistreerde "reg van weg" serwituut geniet. Kan jy 'n sekuriteitshek oprig wat jou bure (en hulle besoekers en aanhangsels) verplig om met die uitoefening van hul reg van weg, eers hekke oop en toe te maak om op hul grond te kom?

Hierdie vraag word al hoe meer relevant en aktueel soos wat sekuriteitshekke en ook geëlektrifiseerde heinings opgerig word.

Die Hooggeregshof beslis dat dit wel toelaatbaar is, so lank as wat jy nie daardeur die gebruiker verhoed om die weg op vrye en ongehinderde wyse te gebruik nie. In hierdie spesifieke geval het die grondeienaar aangebied om die eienaars van die buurgrond en spesifieke gebruikers van die pad van afstandbeheer-eenhede en toegangskodes vir die hek, sowel as sleutels vir die voetgangshek te voorsien. Die Hof bevind dat hierdie maatreels tot gevolg het dat die reg van weg nie ingeperk is nie; die ongerief wat vir die gebruiker (en sy gaste en voorsiene diensverskaffers) daardeur meegebring word, was onder die omstandighede nie onredelik nie.

'N SKULDEISER SE REG OM IN EKSEKUSIE TE VERKOOP

Moet 'n eksekusieverkoping van 'n skuldenaar se eiendom gestaak word, waar hy die eiendom aan 'n ander party (skielik) verkoop het, voordat jy as skuldeiser geregtelik daarop beslag gelê het?

Die Hofuitsprake hierop was tot onlangs toe nie eenvormig nie. 'n Uitspraak van 1996 het bepaal dat 'n eksekusieverkoping nie voort kan gaan as die skuldeiser kennis ontvang het van 'n verkoopstransaksie voordat die geregtelike beslaglegging uitgevoer is nie. Dit kan duidelik problematies wees waar 'n vindingryke skuldenaar 'n verkoopskontrak aan jou voorhou (dikwels aan 'n familielid teen 'n afgewaterde prys) wat jou verhoed om voort te gaan met eksekusiestappe, ten spyte van 'n vonnis in jou guns.

Die Appèlhof het onlangs onduidelikheid hieroor tot voordeel van skuldeisers uit die weg geruim. Die Hof bevind dat 'n geregtelike beslaglegging en eksekusieveiling geldig was, ten spyte daarvan dat die skuldeiser kennis ontvang het van 'n verkoping van die eiendom, voordat die beslaglegging uitgevoer is.

WEBWERF VAN DIE MAAND: 'N HALFMILJOEN GRATIS E-BOEKE AANLYN

Die internet beskik oor 'n wye (en immergroeiende) verskeidenheid boeke wat gratis gelees of afgelaai kan word.

Om van die beskikbare bronne na te gaan, besoek gerus: -

- Bookyards te www.bookyards.com. Volgens die webwerf beskik hulle oor "12,080 books, 38,294 web links, 4,121 news & blogs links, 384 videos and access to hundreds of online libraries (500,000 eBooks)". Die aflaai van boeke word in pdf formaat gedoen.
- Manybooks.net (<http://manybooks.net>) beskik oor 16 174 eBoeke (en ondersteun 16 verskillende formate behalwe die pdf formaat).
- FullBooks.com (www.fullbooks.com) – 'n wye verskeidenheid; kan egter nie afgelaai word nie.
- Project Gutenberg te www.gutenberg.org – 20 000 boeke (sommige kan afgelaai word).
- Read Print (www.readprint.com) – groot verskeidenheid klassieke letterkunde, maar sonder aflaai funksie.

Audio boeke is gratis beskikbaar te www.freeclassicaudiobooks.com.

Skink die koffie en begin solank lees! Net nie in werkstyd nie, asseblief.

[Tel +21 \(021\) 941 7777](tel:+21(021)9417777) | [Faks +21 \(021\) 941 7800](tel:+21(021)9417800) | www.honeyattorneys.co.za | office@honeyattorneys.co.za

As u enige verdere navrae het of bystand benodig kontak ons gerus by:

Litigasie:

George de Beer george@honeyattorneys.co.za
Nic Barnaschone nic@honeyattorneys.co.za
Christo Potgieter christo@honeyattorneys.co.za

Kommersiële Afdeling:

Johan Vermeulen johan@honeyattorneys.co.za

Eiendom & Aktes Afdeling

Jacques du Toit jacques@honeyattorneys.co.za
Danie de Villiers danie@honeyattorneys.co.za
Charles Kogelenberg charlesK@honeyattorneys.co.za
Bronwyn Brink bronwyn@honeyattorneys.co.za

Honey Bloemfontein: Tel: 051 403 6600

Honey Johannesburg Tel: 011 656 1452