

FEBRUARIE 2008

Vakansiehuse En Belastingbesparings (Mits Dit Reg Gedoen Word!)

Wees Versigtig - “Volle En Finale Vereffening” Is Nie Noodwendig Altyd Finaal Nie

Ontwikkelaars En Kopers Wees In Julle Pasoppens: Onwettige Okkupeerders = Verdragings En Kostas!

Finansiële Verslae Van ‘n Maatskappy – Verdere Aanspreeklikheid Vir Onakkurate Verslagdoening

Bure En Oorlas – Wanneer Sal Die Burereg Tot Jou Hulp Kom?

Dissiplinêre Aangeleenthede En Die Billikheidstoets

Probleemkinders – Kan ‘n Skool Toelating Weier?

Webwerf Van Die Maand : Maklike Prysvergelykings



Gestig 1962

HONEY PROKUREURS

Tel +21 (021) 941 7777 | Faks +21 (021) 941 7800 | www.honeyattorneys.co.za | office@honeyattorneys.co.za

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

VAKANSIEHUISE EN BELASTINGBESPARINGS (MITS DIT REG GEDOEN WORD!)

'n Onlangse wysiging aan die Wet op Hereregte kan vir jou 'n besparing meebring wanneer jy 'n vakansiehuis koop.

Geen Hereregte sal betaalbaar wees nie, indien die volgende van toepassing is:

1. Die woning moet 'n eenheid in 'n deeltitelskema wees, en
2. Die eenheid moet deel van 'n huurpoelskema wees, en
3. Die eenheid moet na oordrag, steeds deel van die huurpoelskema bly.

Vir vrystelling van Hereregte moet jy dus skriftelik aandui dat die woning deel van die huurpoelskema is en gaan bly.

Die bewoording is belangrik, so maak seker dat die dokumentasie professioneel opgestel en nagegaan word.

WEES VERSIGTIG – "VOLLE EN FINALE VEREFFENING" IS NIE NOODWENDIG ALTYD FINAAL NIE

Dit is 'n redelike algemene geval. Jy en 'n skuldeiser verkeer in 'n dispuut oor 'n bedrag wat hy van jou eis. Jy bied 'n tjek ter betaling aan en merk dit duidelik "in volle en finale vereffening", in die veronderstelling dat, sou hy die betaling aanvaar, dit die einde van die dispuut sal beteken.

Die Appèlhof bevind onlangs dat die *konteks* van die betaling in aggeneem moet word, voordat hieroor uitsluitel gegee kan word. Die aanbod moet dus ondubbelsinnig aandui dat die betaling gemaak word ten einde die dispuut in geheel af te handel. 'n Veilige manier om enige twyfel uit die weg te ruim sal wees om 'n tjekbetaling onder dekking van 'n prokureursbrief te oorhandig. Hierin word dan pertinent uiteengesit dat die deponering van die tjek die dispuut in geheel tot 'n einde sal bring.

Indien jy dus 'n tjek ontvang wat duidelik aandui dat dit ter skikking aangebied word, kan jy dit nie deponeer sonder dat jy die risiko loop dat dit regtens interpreteer sal word as aanvaarding van 'n skikkingsbetaling nie. Selfs deur hierdie betaling in jou prokureur se trustrekening oor te betaal, kan jy jou nie van hierdie interpretasie vrywaar nie.

Vanuit 'n besigheidsoogpunt moet jy 'n duidelike beleid in plek hê of ontwikkel om te verhoed dat jou personeel nie sondermeer sodanige tjeks sal deponeer nie. Waar so 'n tjek wel per abuis deponeer word, kry onmiddellike regsbystand. Waar terugbetaling dadelik gedoen word, kan dit, in gepaste gevalle, jou posisie red en jou aanspraak op volledige betaling weer herstel.

ONTWIKKELAARS EN KOPERS WEES IN JULLE PASOPPENS: ONWETTIGE OKKUPEERDERS = VERTRAGINGS EN KOSTES!

Waar jy eiendom koop, hou in gedagte dat enige onwettige okkuperders slegs deur 'n dikwels komplekse en duur regsproses van jou grond verwyder kan word. Die proses word voorgeskryf deur die Wet op Voorkoming van Onwettige Uitsetting van Onregmatige Okkupasie (in die volksmond bekend aan sy Engelse akroniem, die PIE Wetgewing).

Dink twee maal (en nog 'n keer) voordat jy voortgaan met 'n eiendomstransaksie waar daar onwettige okkuperders op die perseel woon. Maak voorsiening daarvoor dat jou houkoste langer gedek moet word en dat jy waarskynlik vir bykomende regskoste moet begroot.

Faktor dit by jou koopprys in voordat jy besluit om deur te gaan met die transaksie en as die somme nie klop nie, bly eerder weg.

In 'n onlangse geval het die Hooggeregshof geweier om 'n uitsettingsbevel teen 27 onwettige okkuperders van 'n huis uit te reik. Die hof beskryf die okkuperders onder andere as armoedig.

- Die Hof het tereg vereis dat die plaaslike Munisipaliteit as 'n party tot die aansoek gevoeg moes word, aangesien daar 'n plig op die munisipaliteit gelê word om alternatiewe grond of huisvesting vir die okkuperders te verskaf;
- Hierna is die partye deur die Hof aangesê om te poog om 'n aanvaarbare oplossing by wyse van mediasie te vind.

Die wet maak uitdruklik voorsiening vir hierdie prosedure en dit kan in sommige gevalle werk. Hier het die munisipaliteit reeds aangedui dat dit nie oor enige alternatiewe akkommodasie beskik nie. Alles dui gevolglik op 'n uitgerekte prosedure en geen onmiddellike hulp vir die eienaar nie.

FINANSIËLE VERSLAE VAN 'N MAATSKAPPY – VERDERE AANSPREEKLIKHEID VIR ONAKKURATE VERSLAGDOENING

'n Onlangse wysiging in die Maatskappywet brei die aanspreeklikheid vir onakkurate verslagdoening uit. Hiervolgens kan enige persoon wat betrokke is by die voorbereiding, goedkeuring, uitreiking of verskaffing van enige finansiële verslag (insluitende, maar nie beperk tot die finansiële jaarstate nie), vatbaar vir vervolging, indien die verslag in materiële opsigte, valse of misleidende inligting bevat.

Hierdie wysiging verbreed die bestaande aanspreeklikheid aansienlik. Voorheen was die aanspreeklikheid gemik op direkteure en beamptes van die maatskappy en die verpligting was spesifiek beperk tot die finansiële jaarstate van die maatskappy wat moes voldoen aan die voorskrifte van die Maatskappywet. Wees gewaarsku en verkry advies by jou ouditeur, korporatiewe adviseur of regsadviseur oor jou posisie indien daar enige onsekerheid oor die kwaliteit en/of akkuraatheid van die inligting in die voorgename verslag bestaan.

BURE EN OORLAS – WANNEER SAL DIE BUREREG TOT JOU HULP KOM?

Wat staan jou te doen indien jou buurman elke aand partytjie hou en rondom twee uur die oggend die buurt wakker maak deur aanhoudend “Hie’ kom die Bokke!!” teen top volume op sy nuwe musieksentrum te speel.

Die burereg kan jou help – indien jy kan aantoon dat die oorlas, na oorweging van alle omstandighede, buitensporig en onredelik is. Die howe aanvaar dat bure ‘n groot mate van verdraagsaamheid vir mekaar moet hê en dat daar gegee en geneem sal word in die uitoefening van eiendomsreg en die gebruik van jou eiendom.

Die onlangse Appèlhofuitspraak oor die huis op die gholfbaan het wye mediadekking geniet. Hier het die hof beveel dat die klub wel ‘n aanpassing aan die baanuitleg moes maak om ‘n huiseienaar te beskerm. Die hof bevind dat ‘n huis langs ‘n gholfbaan van tyd tot tyd deur dwaalballe getref gaan word, maar dat 875 balle oor ‘n tydperk van 28 maande heeltemal buitensporig was.

Doen egter jou huiswerk oor jou buurt voordat jy koop – ons weet almal dat optrede of gedrag wat in een buurt buitensporig bevind word, in ‘n ander buurt heel normaal en aanvaarbaar sal wees.

In hierdie spesifieke geval langs die gholfbaan is uitdruklik aangevoer en bevind dat die ontwerp en uitleg van die putjie swak was en ‘n onaanvaarbare gevaarsituasie vir die huiseienaars geskep het. Die kopers was verder onbewus van hierdie gevaarsituasie toe hulle die huis gekoop het.

Die uitspraak kon dus anders gewees as enige van hierdie twee faktore nie teenwoordig was nie.

DISSIPLINÊRE AANGELEENTHEDE EN DIE BILLIKHEIDSTOETS

Die Grondwetlike Hof het onlangs weereens bevestig dat werkgewers in alle dissiplinêre aangeleenthede billik en met objektiewe redelikheid moet optree.

Die Hof bevind verder dat die Kommissaris by KVMA (“CCMA”) verrigtinge nie gebonde is aan die werkgewer se bevinding oor die gepaste sanksie vir wangedrag nie.

Die Kommissaris moet besluit of die werkgewer se optrede billik was, na oorweging van alle relevante omstandighede (dit sal ook die rede vir die spesifieke reël insluit en die belang daarvan vir die werkgewer se besigheid).

Dit is dus nie vir die Kommissaris om te besluit wat hy of sy onder die omstandighede sou beslis het nie – die spesifieke optrede en prosedures van die werkgewer word hier op billikheidsoorwegings beoordeel.

Die Hof bevind verder dat die Kommissaris hom deur sy gevoel vir billikheid moet laat lei. Dit klink weer teenstrydig met die vorige paragraaf en bly ‘n wye en onnoukeurige toets. Maak dus seker dat jou beleid, prosedures en dissiplinêre kodes behoorlik geformuleer, gesirkuleer en konsekwent toegepas word. Dit is verder belangrik dat al die relevante feite, afleidings, argumente en submissies behoorlik voor die Kommissaris geplaas word - jy kry gewoonlik net een geleentheid hiervoor.

PROBLEEM KINDERS – KAN 'N SKOOL TOELATING WEIER?

'n Geskiedenis van wangedrag is nie op sigself voldoende rede om 'n leerder toegang tot 'n publieke skool te weier nie.

Die Hooggeregshof bevind in 'n onlangse uitspraak dat 'n skool wel as deel van sy toelatingsvereistes 'n gedragssertifikaat van die applikant se vorige skool mag vereis. Hierdie vereiste mag egter nie:

- Op enige wyse diskriminerend van aard wees nie, en
- Nie vir enige ander doeleindes gebruik word nie.

Hierdie sertifikaat mag wel gebruik word om te beoordeel en te besluit of die toelating van 'n applikant enige gevaar van geweld teen ander leerders, onderwysers of personeel van die skool kan skep.

Hier moet weereens gelet word op 'n billike en deursigtige prosedure by die beoordeling van die gedragssertifikaat en die aansoek om toelating; die skool se besluit moet wettig en redelik wees.

In moeilike gevalle of waar onsekerheid bestaan oor 'n aanvaarbare prosedure, sal dit raadsaam wees om behoorlike advies te verkry.

WEBWERF VAN DIE MAAND: MAKLIKE PRYSVERGELYKINGS

Indien jou tyd en energie te kosbaar is om 'n spul webwerwe te besoek om vas te stel wat die goedkoopste vlug na Naboomspruit is, of wat die beste aanbiedinge op breëbandkonneksies/nutsvoertuie/marmothandleidings of die nuutste ketelbraai is, gebruik gerus 'n prysvergelykingswerf.

Die mense doen dit vir jou.

Kom dit by verbruikersgoedere, word ons gelaat met 'n oorvloed van keuses en die prysverskille kan wesentlik wees*. Dit sal dus die moeite werd wees om op hierdie plaaslike webwerwe navorsing te doen, voordat jy enige substansiële aankope gaan maak.

Elke webwerf het sy voor- en nadele, sterk punte en swak punte. Kyk gerus daarna en besluit wat jou behoefte die beste gaan dien.

* In een toetsvoorbeeld kon ons dieselfde koordlose telefoon vir R1.873 van een verskaffer verkry en R2.238 van 'n ander verskaffer – 'n besparing van R1.365!)

Kyk na MyKindaPrices at www.mykindaprices.com en Hot Price te www.hotprice.co.za – selfs prysvergelykings vir vliegtuigkaartjies en motorhuur kan hier gedoen word.

MyKindaPrices maak ook direkte vergelykings met pryse in die Verenigde Koninkryk op sekere produkte.

'n Wye verskeidenheid items kan ook vergelyk word met JumpShopping te www.jump.co.za en PriceCheck te www.pricecheck.co.za.

BlueSting te www.bluesting.co.za fokus op elektroniese toerusting en RatesDirect te www.ratesdirect.co.za gaan vir jou vergelykings doen oor die koste van finansiële dienste en produkte soos huisverbande, kredietkaarte, oortrokke rekeninge, versekering en selfs breëband aanbiedinge wat beskikbaar is.

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

Litigasie:

George de Beer [*george@honeyattorneys.co.za*](mailto:george@honeyattorneys.co.za)
Nic Barnaschone [*nic@honeyattorneys.co.za*](mailto:nic@honeyattorneys.co.za)
Christo Potgieter [*christo@honeyattorneys.co.za*](mailto:christo@honeyattorneys.co.za)

Kommersiële Afdeling:

Johan Vermeulen [*johan@honeyattorneys.co.za*](mailto:johan@honeyattorneys.co.za)

Eiendom & Aktes Afdeling

Jacques du Toit [*jacques@honeyattorneys.co.za*](mailto:jacques@honeyattorneys.co.za)
Danie de Villiers [*danie@honeyattorneys.co.za*](mailto:danie@honeyattorneys.co.za)
Charles Koegelenberg [*charlesK@honeyattorneys.co.za*](mailto:charlesK@honeyattorneys.co.za)
Bronwyn Brink [*bronwyn@honeyattorneys.co.za*](mailto:bronwyn@honeyattorneys.co.za)

Honey Bloemfontein: Tel: 051 403 6600

Honey Johannesburg Tel: 011 656 1452