

Toepassing van die Verbruikers Beskermings Wet

Baie van ons het al 'n langtermyn-ooreenkoms geteken en later bagtergekoms ons kan nie ons verpligtinge daarvolgens nakom nie vir watter rede ookal, soos 'n gym kontrak of 'n selfoonkontrak. Die nuwe Wet op Verbruikers Beskerming wat op 1 April 2011 in werking getree het, is daar om die verbruiker te beskerm teen onredelike terme en voorwaardes van verskaffers.

'n Ooreenkoms word as onredelik en onregverdig beskou indien die terme en voorwaardes uiters eensydig is en slegs ten gunste is van 'n persoon anders as die verbruiker. Gevolge van hierdie onredelike en onregverdigte terme en voorwaardes is dat die verskaffer die risiko loop dat die ooreenkoms ongeldig en nietig is, dus moet verskaffers hulle terme en voorwaardes aanpas dat dit in lyn met die Wet is en ook hulle werknemers oplei ten aansien van die nuwe Wet en die toepaslike bepalings.

Artikel 14 van die Wet handel oor langtermyn-ooreenkoms, en dit bepaal dat enige langtermyn-ooreenkoms beperk word tot slegs 24 maande en mag dit net in sekere aspekte oorskry word deurdat dit vir die verbruiker meer voordele as nadele sal inhou en mits die verbruiker daartoe instem.

Hierdie artikel bepaal ook dat 'n verbruiker in terme van hierdie artikel 'n ooreenkoms voortydig kan beëindig deurdat die verbruiker

Kapitaalwinstbelasting:

Kapitaalwinstbelasting is belasting op die kapitale winste ten aansien van 'n sekere kategorieë onroerende eiendom wat vervreem of geag vervreem word. In 'n koop transaksie word die kapitaalwinst op 'n bepaalde eiendom in breë bereken deur die basiswaarde van die eiendom af te trek van die verkoopprijs.

Die basiswaarde van die eiendom verteenwoordig die aankoopprijs daarvan indien dit na die inwerking-treding van skedule 8 van die Inkomstebelastingwet, 58 van 1962 (1 Oktober 2001) aangekoop is. Indien die eiendom voor die inwerking-treding van die skedule aangekoop is, is die basiswaarde van die eiendom die waarde daarvan soos op 1 Oktober 2001.

Die skedule laat toe dat sekere aftrekkings gemaak word van die kapitaalwinst soos onder meer agentekommisjie en verbeteringe aan die eiendom. Daar benewens is die jaarlikse uitsluiting vir 'n natuurlike persoon R30 000.

Die koerse waarteen kapitaalwinst bereken word verskil afhangende van die aard van die entiteit van die verkoper.

die verskaffer 20 werksdae skriftelik kennis gee van die beëindiging van die ooreenkoms. Die verbruiker is nie verplig om redes te verskaf nie maar die verbruiker moet bewus wees dat hy/sy 'n redelike kansellasie fooi gaan betaal. Hierdie kansellasie fooi mag nie 10% van die totale uitstaande bedrag in terme van die ooreenkoms oorskry indien die ooreenkoms nie gekanselleer sou word nie. Die verskaffer is ook geregtig om die ooreenkoms te kanselleer maar slegs in gevalle waar die



- Karlien Botma

verbruiker nie sy verpligtinge in terme van die ooreenkoms nakom nie. Die verbruiker moet 20 werksdae skriftelik kennis gegee word om sy/haar verpligtinge na te kom. Indien die verbruiker nie sy/haar verpligtinge nakom nie mag die verskaffer die ooreenkoms kanselleer.

Indien enige verbruiker 'n probleem ondervind of ontevrede is met enige bepaling in terme van 'n bestaande ooreenkoms of selfs met enige diens wat verskaf is, is 'n verbruiker geregtig om die Raad op Verbruikersbeskerming te kontak en die nodige klage te lê op hul webtuiste by www.nccsa.org.za.

Slegs 'n gedeelte van die kapitaalwinst word by die verkoper se inkomstebelasting gevoeg en derhalwe speel die koerse waarteen 'n persoon/entiteit inkomstebelasting betaal 'n rol.

Die tabel hieronder gee 'n uiteensetting van die koerse waarteen kapitaalwinst betaalbaar is:

	Natuurlike persoon	Beslote Korporasie / Maatskappy	Trust
% van kapitaalwinst gevoeg by inkomste	33%	66%	66%
% inkomstebelasting betaalbaar	0-40%	28%	40%
Effektiewe koerse	0-13%	18.4%	26%

In geval van 'n primêre woning wat geregistreer is in 'n natuurlike persoon se naam, is daar 'n R2 000 000 korting op kapitaalwinst voordat belasting betaalbaar is.



Dit is egter baie belangrik om u ouditeur te raadpleeg aangaande die spesifieke bedrag kapitaalwinst ter sprake en is ons rol as prokureur slegs om u te adviseer oor die algemene berekening.

- Nicole Rokebrand

M.C. VAN DER BERG INC
ATTORNEYS, CONVEYANCERS & NOTARIES

Your Property Attorneys

Tel: 012 660 6000
info@mcvdberg.co.za

Fax: 012 660 6001
www.mcvdberg.co.za

M.C. Monthly

Issue 5

M.C. van der Berg Incorporated - Your Property Attorneys

August 2012

The Newsletter with a difference

Opsie om te Koop

Een van die verskeie tameljies waarmee ons kantoor op 'n gereelde basis genader word, is die afdwingbaarheid al dan nie van 'n opsie om te koop wat by 'n huurooreenkoms (soms duidelik as 'n mogge troffe nagedagte) ingevoeg is.

Verskeie aspekte hieronder is bespreek in die saak van Mostert v Van der Westhuizen.

Ek verduidelik graag aan die hand van hierdie hofspraak die regsbeginsels rondom 'n opsie:

FEITE:

1. Mnr. Mostert verhuur 'n eiendom aan 'n maatskappy.
2. Vervat in die huurooreenkoms is 'n opsie in terme waarvan die huurder die eiendom kan aankoop tydens die duur van die huurooreenkoms vir 'n ooreengekome prys met inbegrip van 'n jaarlikse eskalاسية.

'n Opsie is 'n onvoorwaardelike onherroepbare reg wat verleen is aan 'n persoon om 'n bepaalde eiendom binne 'n bepaalde tyd teen 'n voorafbepaalde prys, te koop. Die opsie word uitgevoer deurdat die koper (opsie houder) die verkoper (opsie gewer) skriftelik adviseer dat hy sy opsie uitoefen. Wanneer die koper dit doen, kom die koopkontrak tot stand. Die verkoper kan dan nie weier om uitvoering te gee aan die ooreenkoms nie.

3. Gedurende die huurooreenkoms rig die huurder se prokureur 'n skrywe aan Mnr. Mostert waarin hy aandui dat sy kliënt die opsie wil uitoefen. Aangeheg by sy skrywe voeg hy 'n konsep koop-ooreenkoms.
4. Die konsep ooreenkoms bevat 'n opskortende voorwaarde dat die koper 'n verband by 'n finansiële instelling moet bekom.
5. Mnr. Mostert teken nie die konsep ooreenkoms nie.
6. Na die verstryking van die huurooreenkoms, eis Mnr. Mostert dat die huurders die eiendom moet ontruim.
7. Die huurders weier op grond daarvan dat hulle hulle reg uitoefen het om die opsie uit te oefen en die grond gekoop het.
8. Mnr. Mostert argumenteer dat die opsie nie behoorlik uitoefen is nie, aangesien die konsep ooreenkoms wat aan hom gestuur is, 'n opskortende voorwaarde vervat wat nie op ooreengekom is by die verlening van die opsie nie.
9. Die maatskappy argumenteer dat die voorwaarde vir die verkryging van 'n lening bloot een van verskeie voorwaardes en termes was waarop ooreengekom moes word en dat dit nie die essensiële elemente van die kontrak (prys), raak nie, maar slegs die wyse van betaling.
10. Mnr. Mostert bring 'n aansoek by die Kaapse Hooggeregshof vir die uitsetting van die maatskappy.

VRAAG:

1. Het die kopers inderdaad die opsie regsgeldig uitoefen?
2. Het die invoeging van nuwe voorwaardes in die konsep ooreenkoms by die uitoefening van die opsie, die gevolg dat die opsie nie regsgeldig uitoefen word nie?

UITSPRAAK:

1. Wanneer 'n opsie uitgeoefen word, moet dit 100 % in lyn wees met die opsie wat verleen is;
2. Daar mag en kan nie enige nuwe terme of voorwaardes deur die opsie houder voorgestel word, wat nie deel van die oorspronklike opsie is nie;
3. In hierdie geval was die opsie wat verleen is in die huurooreenkoms, bloot bewoerd dat die maatskappy die betrokke eiendom teen 'n sekere prys, binne 'n bepaalde tyd, mag koop. Daar was geen ander voorwaardes aangeheg nie.
4. Derhalwe, ongeag die maatskappy se beste bedoelings, was die opsie nie regtens behoorlik uitoefen nie.
5. Die maatskappy se aansoek om die opsie ooreenkoms af te dwing word van die hand gewys en 'n bevel om uitsetting word toegestaan.

TER OPSOMMING:

1. 'n Opsie om onroerende eiendom te koop, kan nie geldig wees indien daar nie op die essensiële elemente van 'n koopkontrak ooreengekom is nie.
2. Derhalwe moet die prys van die eiendom vasgestel of vasstelbaar wees op die datum waarop die opsie uitoefen word. 'n Klousule in 'n huurkontrak wat dus bloot vermeld dat die huurder 'n opsie het om die eiendom te koop (sonder om die prys vasgestel of vasstelbaar te maak), sou dus ongeldig wees.
3. 'n Opsie ooreenkoms moet vir 'n bepaalde tyd aan 'n koper verleen word, waarbinne die opsiehouer dan die opsie moet uitoefen. Na die vervaldatum van die opsie, sal die opsie houder nie meer geregtig wees om sy opsie af te dwing nie.
4. 'n Opsie ooreenkoms moet altyd aan dieselfde formaliteite voldoen as wat die kontrak self aan voldoen. Aangesien 'n koopkontrak vir grond op skrif moet wees en deur die partye geteken moet wees, sal die opsie ooreenkoms eweneens op skrif moet wees en deur die partye geteken moet wees. 'n Opsie kan derhalwe nie monde lings gelewer word nie.
5. Wat duidelik blyk uit hierdie hofspraak, is dat die opsie houder nie geregtig is om enige verdere voorwaardes daar te stel by die uitoefening van sy opsie nie, aangesien dit sou neerkom op 'n nie-geldige uitoefening van die opsie.
6. Aangesien daar verskeie aspekte is waarop partye behoort ooreen te kom by die aankoop van 'n eiendom wat normaalweg nie in 'n huurooreenkoms vervat is nie, sou dit wys wees om 'n konsep koop-ooreenkoms by die huurooreenkoms aan te heg en dit aldus by die opsie ooreenkoms te inkorporeer. 'n Verwysing in die klousule wat die opsie ooreenkoms vervat behoort dan te vermeld dat, indien die opsie uitoefen word, dit op die termes en voorwaardes gedoen sal word soos in die konsep-ooreenkoms vervat.



- Tiaan van der Berg

Adalene Oosthuizen

Adalene het op 27 Januarie 2004 by die firma aangesluit en is sedertdien werksaam in die verbande afdeling.



Sy help met die registrasie van ons kliënte se verbande asook die monitering van verskeie vereistes soos deur die banke daargestel.



Cancellation of Mortgage Bonds and the “90 Day Penalty Period”

It is very important for sellers of immovable property to take note of the so called “90 day penalty period” where a mortgage bond is registered over the property to be sold.

Should you wish to cancel a mortgage bond over a property, either when you are selling the property or just wish to settle the bond amount and subsequently cancel the bond, you are obliged to give the bank 90 days notice of your intention to cancel the bond. Should the bond be cancelled prior to this period expiring, the seller will be held liable for payment of a penalty to the bank concerned.

This penalty will be calculated taking into account the outstanding bond amount, as well as the remainder of the 90 day period. In most cases the transferring attorney requests cancellation figures from the bank only upon receipt of the purchase agreement. If the seller prefers that the 90 day penalty period should lapse before the property is transferred, the purchaser must agree thereto, and it should therefore be made a condition to the offer to purchase. It is advisable for any seller to give the bank notice of his intention to cancel the bond the moment he decides to sell the property, in order for the 90 day period to commence.



- Annele Odendaal

Duet: A Sectional Title

The perception exists that a duet is a special kind of sectional title scheme or not a sectional title scheme at all.

A duet is a regular sectional title scheme which has only 2 units.

A body corporate consisting of the two owners comes into existence but is usually not managed by a managing agent and levies are not raised.

There is also no insurance policy put in place by the body corporate to insure against structural damage as with a larger sectional title scheme. The owners insure their property on their own just as a full title owner would.



Often the owners of a duet unit proceed with additions and extensions of their units without keeping in mind that the sectional title act applies and they need consent from the owner of the other unit and that a sectional plan of extension needs to be prepared and registered in the deeds office (see MC Monthly – June edition for principles relating to extension of a sectional title unit).

- Sonja du Toit

“Vat and Property Transactions”

A recent amendment in the Value-Added Tax Act 89 of 1991 (the VAT Act) has brought about a change in the benefit that VAT vendors will receive when purchasing a fixed property.

Prior to 10 January 2012 where a vendor purchased a fixed property from a non-vendor, such vendor was only allowed to claim a notional input tax deduction (VAT deduction) against any amount of the VAT payable. This VAT deduction was limited to the amount of transfer duty paid by the vendor on the purchase price of the property.

This VAT deduction was further only allowed if the property was purchased by him for the purpose of making taxable supplies (generate income), for example income from commercial accommodation.

After the aforementioned date, the VAT deduction is calculated by applying the tax fraction of 14/114 to the lesser of the purchase price or open market value of the property. The VAT deduction will only be applicable if the VAT vendor has paid the full amount of the purchase price, the property was registered in the deeds office and the property was purchased by the vendor to generate vatable income.

It is important to note that the non-vendor must be a resident of the Republic. If a property is purchased from a non-resident non-vendor, the vendor would not be able to claim a VAT deduction.

Based on this amendment to the legislation, a vendor is now allowed a much bigger VAT deduction which is illustrated by the following example:



- Wimpie Ackhurst

Prior to 10 January 2012, where a vendor purchased a property from a non-vendor for R 10 million and paid transfer duty of R 717 000, he was allowed a VAT deduction limited to R 717 000. After 10 January 2012 the vendor would be allowed a VAT deduction amounting to R 1 228 070. Therefore, the current VAT deduction exceeds the VAT deduction prior to 10 January 2012 by R 511 070 which is a welcome change.

	8	1			5	4		
			7	9				6
	2	6		7	8			9
		4		3			6	2
MCSudoku	9		6					1
	3	2		6	7	1		8
			2			8	7	5
	7		3	4	2		1	8
	4			5			2	

10 Minute Sudoku

Looney Law-
A lawyer is the only person in the courtroom whose ignorance of the law goes unpunished.

Undue Delays of Transfer Can Constitute Penalty Interest

In the recent Appeal Court case, Mokala Beleggings (Pty) Ltd & Another v Minister of Rural Development & Land Reform & others delivered on 23 March 2012 the court had to decide on the matter of penalty interest.

Mokala Beleggings (Pty) Ltd sold two pieces of land to the state in a land reform claim. The agreement of sale was concluded on 29 January 2009 and stipulated that the transfer should be effected within 2 months. The transfer process was unduly delayed by the Department of Land Affairs due to a lack of finances. The sellers requested their attorneys to effect the breach clause of the agreement, by way of letters of demand, claiming specific performance and/ or cancellation of the agreements. The purchasers stringed the sellers along by making payment of 50% of the purchase price after the initial letters of demand and some time after that effecting transfer of the properties. The balance of the purchase price was due 15 days after registration which was duly paid. The sellers instituted action in the Land Claims Court, Randburg to claim penalty interest on the purchase price, since the transaction was unnecessarily delayed. The court of first instance declined the claim. Leave to appeal was granted with the question that if a purchaser deliberately delays transfer of a property and payment of the purchase price, can they be held liable for penalty interest?

The conveyancers were unable to effect transfer within the 2 months period stipulated in the agreements and the court responded as follows: “...the clause cannot be interpreted as fixing a date for transfer because the actual date of transfer is always dependent on various events extraneous to the conveyancer...”.

The conveyancers were however able to lodge their documents during the middle of June 2009 but were instructed by the department initially delay to lodgement until the 1 July 2009, then October 2009 and thereafter indefinitely. After the sellers delivered the letters of demand, registration was effected. Arguments by the purchasers for not paying interest was that the agreements did not make provision for penalty interest in the case of an undue delay. The court emphasised the principle that when a debtor does not perform in respect of a monetary obligation in terms of an agreement, even in the absence of a contractual obligation to pay interest, interest is due on the principle that the creditor is entitled to be compensated for his loss arising from the fact that he was not paid on the due date. The court ordered the Department of Land Affairs to make payment of penalty interest of 15.5% on the purchase price from the dates argued by the sellers, until date of registration.



Purchasers should take cognisance of the above and avoid causing undue delays in the finance and transferring process, as they can open themselves to a claim for penalty interest.

- Rich Redinger

Privilege of Legal Practitioner

No legal practitioner qualified to practice in any court whether within the Republic or elsewhere, shall be competent, without the consent of the of the person concerned, to give evidence at criminal proceedings against any person by whom he is professionally employed or consulted as to any fact, matter or thing with regard to which such practitioner would not by reason of such employment or consultation, has been competent to give evidence without such consent.

What is covered by this privilege?

This privilege includes everything said in confidence between an attorney and advocate and his client or whatever is communicated in any manner for the purpose of advice or litigation. A friendly discussion is therefore not covered. There must be a relationship of attorney and client. Information in the possession of the attorney before he was professionally appointed is therefore not covered by this privilege. The communication must also have taken place for the purpose of obtaining legal advice.

The duration of this privilege continues with regards to the client’s successors in title and even if the client appoints other advisors. The client must therefore know that whatever he communicates with his attorney will not be publically disclosed without his permission.

Legal practitioners, in other words advocates and attorneys, may claim this privilege. An attorney who is not in practice but only gives legal advice will not be covered by this principle. The aim of the privilege is to protect the client. Should a question be put to the attorney that conflicts with the privilege it is his duty to claim the privilege on behalf of his client. The client may relinquish the privilege and then the attorney is obliged to answer.

There is no legal privilege with regard to communications made to: journalist; insurance assessors, doctors, bankers or auditors.

You can therefore trust your attorney and give him/ her all the necessary information to enable him/ her to deal with your matter and to provide you with advice.



- Bennie Reynders

Looney Law-
Lawyers sometimes tell the truth.
They’ll do anything to win a case.
-Jeremy Bentham



Ten spyte van ‘n magdom wette, regulasies en etiese kodes wat ten doel het om geldwassery en bedrog te voorkom, merk ek dat sekere agente en prokureurs steeds geen probleem daarmee het om transaksies te akkommodeer waar kontant hande wissel sonder om dit deel van die koopprys te maak of dit in die kontrak te openbaar nie. Die doel hiervan is uiteraard om enersyds fondse wat uit ‘n onregmatige bron bekom is in die sisteem in te kry (geldwassery) en andersyds om Hereregte te ontduik.

Diegene speel uiteraard met vuur en ons adviseer u ten sterkste om nie betrokke te raak daarby nie.

- Tiaan van der Berg