NEWSLETTER – SUMMER 2012

Member of the phatshoane henney group of associated firms.

the phatshoane henney group is an association of independent firms not practising in partnership and with separate liability.

phatshoanehenney
GROUP OF ASSOCIATED FIRMS

GEORGE:

TEL: 044 874 1140
FAX: 044 873 4848

CAPE TOWN:

TEL: 021 424 1917

WEBSITE: www.millers.co.za

EDITOR

The new year is in full swing with a lot of movement and excitement. In Cape Town we moved offices to 603 Constitution House, Adderley Street. Na baie omwentelinge in Kaapstad is ons nou in assosiasie met Van der Spuy en Vennote van die Paarl. Hulle het ons hele litigasie afdeling in Kaapstad oorgeneem en gaan ook vir ons uitvoer in die Aktekantoor. Die Millers personeel komponent in Kaapstad is nou Cynthia Koch, Janeen Thomas en Zuko Skitasie. Baie welkom aan Chantal Harris wat vanaf Kaapstad by ons litigasieafdeling in George aangesluit het. Congratulations are in order for Prof. Willie van der Westhuizen who married Annemarie at the end of last year. May the two of you have a joyfull and happy marriage.

Ons is baie opgewonde oor die Outeniqua Chair Challenge wat op Saterdag 18 Februarie plaasvind. Ons het 'n watertafel in Yorkstraat. Kom maak gerus 'n draai by ons. Die wedloop vier vanjaar hul 10de jaar en ons is van die begin af betrokke.

In hierdie uitgawe wys ons op die uitbreiding van gevalle wat kwalifiseer vir 'n Hereregte vrystelling na vakansiehuise in gevalle waar die eiendom vanaf 'n Maatskappy, Trust of BK na jou persoonlike naam oorgedra word. Since inception of our Constitution our law had many developments. In this edition we have an aricle relating to the development of Contract Law. Dalk het jy tot dusver nog gedink dat dit nie nodig is om die beste moontlike Swartbemagtigingsgradering te hê nie, maar dit raak alhoe belangriker. Kyk bietjie na die artikel daaroor. To all our readers we wish a happy and prosperous 2012! The Editor, Salomé van Wyk, Conveyancing

HURRY UP! YOU HAVE ONLY UNTIL 31 DECEMBER 2012

HOLIDAY HOMES NOW ALSO FALL UNDER TRANSFER DUTY EXEMPTION!

We reminded you in our last Newsletter of 2011 that you have only until 31 December 2012 to dispose of your primary residence owned by a Company, CC or Trust into your personal name. In January this year the legislation governing the exemption was amended and holiday homes are now also included in the exemption and can be transferred to any connected person to the the Company, CC or Trust if certain conditions are complied with. Please contact us so that we can assess your position as to whether you qualify to do the transfer and whether it is a good idea in your case.

Written by Salomé van Wyk, Conveyancing George

ONTWIKKELING VAN DIE KONTRAKTEREG

Die Konstitusionele hof het verlede jaar uitspraak gelewer in die saak van Everfresh Market Virginia v Shoprite Checkers. Die saak het gegaan oor die geldigheid van 'n reg om te hernu in 'n huurkontrak. Die klousule het bepaal dat die huurder (Everfresh) kennis kon gee om die ooreenkoms te hernu drie maande voor die verstryking daarvan. Die klousule wat die reg om te hernu bevat het nie bepaal wat die nuwe huurtermyn of huurbedrag sal wees nie. Ingevolge ons gemenereg ('n reg ontwikkel deur regters deur die besluite van howe en soortgelyke tribunale eerder as deur wetgewing) is so 'n hernuwingsklousule wat nie al die wesenlike terme van die ooreenkoms bevat nie, nie regtens afdwingbaar in ons kontraktereg nie. Die klousule het wel bepaal dat die partye moet onderhandel oor hierdie terme indien die huurder van voorneme is om die ooreenkoms te hernu. Dit word genoem 'n ooreenkoms om ooreen te kom wat ook nie afdwingbaar is nie.

Everfresh het kennis gegee van sy voorneme om die huurkontrak te hernu. Die Verhuurder (Shoprite) wou nie die kontrak hernu nie en het gesê dat die reg om te hernu 'n ooreenkoms om oor een te kom is en nie regtens afdwingbaar is volgens ons gemenereg nie. Die argument is baseer daarop dat so 'n bepaling nutteloos is indien een van die partye nie wil ooreenkom nie. Everfresh het argumenteer dat Shoprite op grond van ons Grondwetlike beginsel verplig moet wees om in goeie trou te onderhandel met die oog op hernuwing. Indien die Konstitusionele Hof Everfresh hierop sou gelyk gee, sal dit neerkom op die ontwikkeling van die gemenereg deur die Konstitusionele Hof, wat in ooreenstemming is met die bepalings van die Grondwet.

Die Hof het die belangrikheid van die toevoeging van die grondwetlike waardes tot die kontraktereg erken, maar het nogtans beslis dat die argument van Everfresh nie eers by die Konstitusionele Hof vir die eerste maal geopper kan word nie en moes die beroep op die Grondwet reeds in die hof van eerste instansie geopper gewees het en daarom het die Hof nie die punt beslis nie en daarom is ons gemenereg nie so aangepas nie.

'n Hernuwingsklousule wat 'n reg om te hernu bevat sonder dat dit die bepalings van die nuwe huurkontrak uiteensit is dus steeds ongeldig en so ook 'n sogenaamde ooreenkoms om ooreen te kom indien die klousule bepaal dat die partye later moet onderhandel om die terme ooreen te kom. Dit sal interessant wees om te sien wat die Konstitusionele Hof sal beslis indien die punt deur 'n Hof van eerste instansie op die regte manier na die Konstitusionele Hof verwys word. Written by Gersuad Griffin, litigation George

PREFERENTIAL PROCUREMENT REGULATIONS

The National Treasury has published an implementation guide on the new Preferential Procurement regulations, which came into effect on 7 December 2011. The guide is directed at accounting officers and accounting authorities of all organs of state and public entities as well as municipalities and is intended to ensure a smooth implementation of the new regulations.

The regulations which were designed to support government's industrial policy action plan, were aligned with the objectives of the Broad-Based Black Economic Empowerment Act and its associated codes of good practice. The following were some of the main changes contained in the regulations:

- Points for price to remain unchanged, however bidders will now score up to 20 or 10 points for their B-BBEE status;
- All bidders to now submit BEE rating certificates;
- Threshold for the difference between the 80/20 and 90/10 preference point system has increased to R1 million; and
- Revised regulations to now also apply to schedule 2, 3B and 3D public entities in the interests of uniformity in the public sector.

Due to the fact that you will score more points with an increased B-BBEE status it is now the time to come and see us to help you to improve your B-BBEE status. You can make an appointment with Uys Fourie of our Commercial Department in George. Written by Phatshoane Henney