



UNIVERSITEIT VAN PRETORIA
UNIVERSITY OF PRETORIA
YUNIBESITHI YA PRETORIA



UNIVERSITEIT VAN PRETORIA
UNIVERSITY OF PRETORIA
YUNIBESITHI YA PRETORIA

**VERSKYNINGSVORME VAN *PACTA DE CONTRAHENDO* IN DIE SUID-
AFRIKAANSE REG**

deur

LOUIS FRANCOIS TALJARD

(Studentenommer: u28235704)

Vak: MND 800

Mini-verhandeling ter gedeeltelike voltooiing van

LLM Kontrakereg

Regsfakulteit van die Universiteit van Pretoria

2016

Studieleier: Professor S Cornelius

INDEKS

Hoofstuk 1

1.1	Inleiding	3
-----	-----------	---

Hoofstuk 2: Die substantiewe reg ten aansien van *pacta de contrahendo*

2.1	Inleiding	5
2.2	Uitoefening van die opsie	6
2.3	Wyse van uitoefening van die opsie waar die gewer die houer frustreer	9
2.4	Opsies in die veilingsbedryf	14
2.5	Sessie van opsies	18
2.6	Gevolgtrekking	19

Hoofstuk 3: Die interpretasie van *pacta de contrahendo*

3.1	Inleiding	20
3.2	Remedies tot frustreerde kontraksparty se beskikking	22
3.3	Afdwingbaarheid van `n ooreenkoms om ooreen te kom sonder `n verbrekingsmeganisme	30
3.4	Gevolgtrekking	34

Hoofstuk 4: Die opstel van *pacta de contrahendo*

4.1	Inleiding	36
4.2	Essensiële elemente van `n geldige voorkoop- of voorkeurooreenkoms om tot stand te kom	37



4.2.1	Algemene voorkeureg of voorwaardelike opsie?	37
4.2.2	Algemene voorkoop- en voorkeurooreenkomste	37
4.2.3	Voorwaardelike opsies	38
4.2.4	Watter optrede/gebeurtenis sal as die snelleraksie beskou word?	40
4.2.5	Watter party moet `n aanbod maak na afloop van die snelleraksie en hoe moet dit gemaak word?	42
4.2.6	Formaliteite van toepassing by voorkoopkontrakte van grond	43
4.2.7	Spesifieke nakoming of kansellasië van die ooreenkoms in die geval van kontrakbreuk	44
4.3	Gevolgtrekking	45
Hoofstuk 5:		
5.1	Gevolgtrekking	47
Bronnelys		
48		
Verklaring van oorspronklikheid		
51		

HOOFSTUK 1

VERSKYNINGSVORME VAN *PACTA DE CONTRAHENDO* IN DIE SUID- AFRIKAANSE REG: INLEIDING

Ooreenkomste om ooreen te kom het in die afgelope tyd aansienlik aandag geniet as gevolg van die regsonsekerhede wat rondom hierdie ooreenkomste bestaan. In hierdie mini-verhandeling sal voorkeurregte, opsies en ook ooreenkomste om in goeie trou te onderhandel bespreek word.

Hierdie mini-verhandeling se drie hoofstukke dra die volgende onderwerpe. Die eerste hoofstuk handel oor die substantiewe reg van *pacta de contrahendo* met spesifieke fokus op die opsiekontrak. Die tweede hoofstuk handel oor die interpretasie van *pacta de contrahendo* met spesifieke fokus op ooreenkomste om ooreen te kom onderhewig aan 'n onderhandelingsstilstandverbreekingsmeganisme (hierna “verbreekingsmeganisme”). Die derde hoofstuk handel oor die opstel van *pacta de contrahendo* met spesifieke fokus op die voorkeurooreenkoms. Deur die verhandeling op hierdie wyse te struktureer sal die leser blootstelling kry aan al drie *pacta de contrahendo* hierbo genoem.

Wat opsiekontrakte aanbetref, blyk dit dat die meeste probleme gesentreer is rondom wat presies in die hoofaanbod van 'n opsie vervat moet word. Partye het in die verlede ook al heelwat gelitigeer oor die aanvaarding van die hoofaanbod geldig was of nie. In hoofstuk 1 word hierdie kwessies aangespreek. Ter afsluiting van die hoofstuk word die sedeerbaarheid van opsies bespreek.

In hoofstuk 2 van die verhandeling val die klem op die interpretasie van ooreenkomste om in goeie trou te onderhandel. Daar word spesifiek gekyk na Brand AR se uitspraak in *South African Forestry Co v York Timbers Ltd*¹. Regter Brand gee duidelikheid oor wanneer en hoe die beginsels van goeie trou aangewend kan word wanneer ooreenkomste oom ooreen te kom geïnterpreteer word en verduidelik watter regte en verpligtinge ontstaan tussen partye wanneer 'n arbitrasie klousule as 'n verbreekingsmeganisme gebruik word. Dit word ook aangevoer dat Brand AR se beslissing die eerste toepassing van die verhoudingsgebaseerde kontraktheorie is. Ten slotte word daar gekyk na ooreenkomste om ooreen te kom waar 'n verbreekingsmeganisme afwesig is en of so ooreenkoms afdwingbaar kan wees.

¹ 2005(3) SA 323 (SCA).

In hoofstuk 3 van die verhandeling word die verskil tussen voorwaardelike opsies en voorkeurooreenkoms verduidelik. Die res van die hoofstuk fokus oor hoe presies 'n voorkeurooreenkoms opgestel behoort te word om gestand te doen aan die aard van die voorkeurooreenkoms.

HOOFSUK 2

VERSKYNINGSVORME VAN *PACTA DE CONTRAHENDO* IN DIE SUID- AFRIKAANSE REG: DIE SUBSTANTIEWE REG TEN AANSIEN VAN *PACTA DE CONTRAHENDO*

2. Die opsie as afdwingbare *pactum de contrahendo*

2.1 Inleiding

’n Opsiekontrak dien as voorloperkontrak vir die sluit van ’n hoofooreenkoms.² Opsiesgewers kan verplig word om te verkoop (*call option*) of om te koop (*put option*).³ Opsiekontrakte word ook aangetref by sekere tipes veilings en kan ook ’n belangrike rol speel by die verkryging van aandele in maatskappye. Die doel van hierdie gedeelte van die mini-verhandeling is om die aard van ’n opsiekontrak te verduidelik en ook regsprobleme wat dikwels gepaard gaan met die gebruik van opsies te bespreek.

Wat belangrik is om te verstaan van ’n opsiekontrak is dat dit uit twee aanbiedinge bestaan. Eerstens moet die opsiegewer ’n aanbod vir die sluit van ’n hoofooreenkoms maak. Tweedens moet hy aanbied om die eerste aanbod (die hoofaanbod) vir ’n tyd lank oop te hou. Die opsiekontrak kom tot stand wanneer die opsiegewer aan die opsiehouer kennis gee dat hy die hoofaanbod vir ’n tydperk lank sal oophou vir aanvaarding. Dit is nie noodwendig nodig vir die opsiehouer om die opsiegewer in kennis te stel dat hy die laasgenoemde aanbod aanvaar nie omdat aanname op stilswyende wyse sal plaasvind. In *University of the North v Franks* verklaar die arbeidsappèlhof soos volg:⁴

“Where an offer is (either expressly or tacitly) stated to be irrevocable for a given period and communicated to the offeree it becomes irrevocable upon receipt unless the offeree rejects the irrevocability. To require a mental acceptance would be meaningless in practice as that cannot be evidenced. Such requirement would merely pander to theory. To require notification of acceptance of the irrevocability

² Die hoofooreenkoms is dikwels ’n koop – of huurooreenkoms.

³ Hutchinson D en Pretorius CJ, *Kontraktereg in Suid-Afrika*, 2de uitgawe 2012, 66.

⁴ [2002] 8 BLLR 701 (AAH) op 720; Hutchinson D en Pretorius CJ, *Kontraktereg in Suid-Afrika*, 2de uitgawe 2012, 69.

would set a standard which in normal business practise will not be followed and will be regarded as rather foolish.”

Die hoofooreenkoms kom tot stand wanneer die opsiehouer die hoofaanbod aanvaar. Die opsiegewer mag nie gedurende die nie-herroepingstydperk die hoofaanbod herroep of die opsiehouer frustreer om sy reg in terme van die opsie uit te oefen nie.⁵ Alhoewel `n opsiekontrak `n onderneming is om `n hoofaanbod oop te hou, bly dit `n kontrak in sy eie reg, wat aan die kontraktuele geldigheidsvereistes moet voldoen alvorens dit tot stand kan kom. Omdat die opsiegewer `n kontraktuele verpligting op doen om die hoofaanbod oop te hou vir `n bepaalde tydperk, sal hy aanspreeklik gehou kan word vir skadevergoeding indien hy die opsiekontrak repudieer, uitvoering daarvan onmoontlik maak of die opsiehouer frustreer in die uitoefening van sy reg in terme van die opsiekontrak.⁶

Alhoewel die aard van die opsiekontrak nie moeilik is om te begryp nie, blyk dit dat daar dikwels litigasie ontstaan oor daar onsekerheid is oor hoe presies die opsie uitgeoefen moet word. Dit word dikwels deur opsiegewers beweer dat die houer se gepoogde uitoefening van die opsie nie neerkom op aanvaarding van die hoofaanbod nie maar eerder `n teenaanbod daarstel. Derhalwe sal die inhoud van die hoofaanbod en die aanvaarding daarvan hieronder bespreek word.

2.2 Uitoefening van die opsie

Die voorwerp van die opsiekontrak is die hoofaanbod.⁷ Die hoofaanbod moet `n geldige aanbod wees. Indien die hoofaanbod nie geldig is nie, sal die opsiekontrak nietig wees op grond van die feit dat die kontrak onbepaald en vaag is. Wanneer die opsiehouer die hoofooreenkoms wil bewerkstellig moet hy die hoofaanbod aanvaar soos dit uiteengesit is in die opsiekontrak. Die inhoud van die hoofaanbod kan nie eensydig verander word nie.⁸ In die verband kan verwys word na die ongerapporteerde beslissing gevel in *Mostert v Van der Westhuizen en ander*.⁹

⁵ Hutchinson D en Pretorius CJ *Kontraktereg in Suid-Afrika*, 2de uitgawe 2012, 66; Hirschowitz v Moolman 1985 (3) SA 739 (A) op 766 – 67; Bhana D, *The contract of pre-emption as an agreement to agree*, THRHR 2008 (71), 575.

⁶ Christie RH (Red), Bradfield GB, *Christie's the law of contract in South Africa*, 6de uitgawe 2011, 57.

⁷ Hutchinson D en Pretorius CJ, *Kontraktereg in Suid-Afrika*, 2de uitgawe 2012, 65.

⁸ Bhana D, *The contract of pre-emption as an agreement to agree*, THRHR 2008 (71), 575.

⁹[2007] JOL 19635 (C).

In die bogenoemde saak het die gewer `n opsie om te koop oor sy plaas, *La Paris*, aan die houer verleen wat die plaas ten tye van die geskil gehuur het. Die houer het beweer dat hy die opsie tydig uitgeoefen het op 21 Februarie 2005 by wyse van skriftelike kennis en het geweier om die plaas te ontruim op die opsiegewer se aandrang. Die houer het die hof gevra vir `n verklarende bevel wat sou bevestig dat hy wel die opsie tydig uitgeoefen het en wat die eiser sou verplig om die hoofoorenkoms (koopooorenkoms) te onderteken.¹⁰

Klousule 16 van die huuroorenkoms waarin die opsie om te koop vervat is lees soos volg:¹¹

“Die verhuurder gee hiermee aan die huurder `n opsie om die Plaas te koop gedurende die huurtermyn. Die koopsom beloop R 900 000 plus BTW. Die koopsom verhoog jaarliks met 10%, met ander woorde die prys vir die Plaas in die tweede jaar sal R 990 000 plus BTW beloop.”

Die houer het in `n skrywe aan die eiser verklaar dat hy sy opsie om die plaas te koop uitoefen. Aangeheg tot die genoemde skrywe was `n “*Agreement of sale*”. In die aangehegde koopooorenkoms, onder die opskrif “*Mortgage Bond*” word die volgende uiteengesit:

“*This agreement is subject to the purchaser obtaining a loan from a bank or building society secured by a first mortgage bond against security of the property for an amount of not less than R 1 197 900 within thirty days of this agreement.*”¹²

Dit is duidelik dat die bogenoemde klouse die totstandkoming van die hoofoorenkoms afhanklik maak van die plaasvind van `n opskortende voorwaarde. Die opsiegewer het geargumenteer dat die verweerder nie die opsie korrek uitgeoefen het nie omdat hulle nie die hoofaanbod, soos uiteengesit in die opsieklousule (sien klousule 16 hierbo), onvoorwaardelik aanvaar het nie.¹³ Hy staaf sy argument met `n aanhaling uit *JRM Furniture Holdings v Cowling*:¹⁴

¹⁰ *Supra*, 2.

¹¹ *Supra*, 2.

¹² *Supra*, 4.

¹³ *Supra*, 5.

¹⁴ 1983 (4) SA 541 (W).

“... *trite rule* ... *that the acceptance must be absolute, unconditional and identical with the offer. Failing this, there is no consensus and therefore no contract.*”

Die hof bevestig die bogenoemde en verklaar dat `n aanbod onkondisioneel aanvaar moet word. Indien die aanbod nie onkondisioneel aanvaar word nie, is daar geen wilsooreenstemming tussen die partye nie.¹⁵ Die hof bevind verder dat `n opsie om te koop al die *essentialia* van `n koopkontrak moet vervat, sowel as al die ander terme en voorwaardes wat die partye as wesenlik beskou. Die hoofaanbod moet van so aard wees dat die hoofooreenkoms dadelik tot stand moet kom by die uitoefening van die opsie (aanvaarding van die aanbod) deur die opsiehouer. Die hof kom tot die gevolgtrekking dat die hoofaanbod nie enige voorwaardes bevat het nie en dat die verweerder se gepoogde aanvaarding eerder `n teenaanbod daarstel omdat hy nie die hoofaanbod onvoorwaardelik aanvaar het nie en die aanvaarding probeer kwalifiseer het.¹⁶ Griesel R sê die volgende in die verband:¹⁷

“In plaas daarvan om bloot die eiser se aanbod om te verkoop te aanvaar, het die eerste verweerder – deur middel van die brief van sy prokureur en aangehegte konsepooreenkoms – getrag om allerlei addisionele terme en voorwaardes, insluitend `n opskortende voorwaarde, tot sy gepoogde aanvaarding toe te voeg. In wese kom die eerste verweerder se beweerde uitoefening van die opsie dus op `n teenaanbod neer wat die eiser gevra was om te aanvaar of om verdere voorstelle vir wysiging voor te lê.”

Die houer het aangevoer dat daar `n plig op die opsiegewer rus om nie `n houer te frustreer in die uitoefening van die opsie nie. Op grond hiervan het die houer aan die hof voorgehou dat daar `n plig op die gewer gerus het om bystand aan hom te verleen toe hy besluit het om die opsie uit te oefen. Griesel R verwerp egter hierdie argument omdat hy na geen gesag verwys is wat hierdie argument steun nie. Die regter kom tot die gevolgtrekking dat die houer se gepoogde uitoefening van die opsie ongeldig was en dat daar geen plig op die gewer gerus het om die ongeldigheid van die gepoogde uitoefening aan te suiwer nie.¹⁸

¹⁵ *Mostert v Van der Westhuizen and Another* [2007] JOL 19635 (C), 5.

¹⁶ *Mostert v Van der Merwe and Another*, *supra*, 6 - 7; *Brandt v Spies* 1960 (4) SA 14 (OK) te 16F – G; *Venter v Birkholtz* 1972 (1) SA 276 (A) te 284A.

¹⁷ *Mostert v Van der Merwe and Another*, *supra*, 7.

¹⁸ B1.7 – 9.

Die bogenoemde beslissing maak dit duidelik dat die aanvaarding van die hoofaanbod onvoorwaardelik en ongekwalifiseerd moet wees. Maar hoe gemaak as die houer deur die gewer frustrer word om die opsie ingevolge die bepalings van die hoofaanbod uit te oefen?

2.3 Wyse van uitoefening van die opsie waar die gewer die houer frustrer

In die saak van *Du Plessis NO and Another v Goldco Motor and Cycle Supplies (Pty) Ltd*¹⁹ moes die appèlhof die vraag oorweeg of 'n opsie gegee ten aansien van 'n onroerende eiendom wel 'n opsie daargestel het en indien wel, of daardie opsie korrek uitgeoefen is al dan nie. Hier volg die feite van die saak.

Die opsie om te koop was vervat in 'n huurooreenkoms. Die opsie het bepaal dat uitoefening daarvan sou geskied by wyse van die ondertekening van 'n vervreemdingsakte wat die opsiegewer se prokureur sou opstel onderhewig aan die voorwaarde dat deeltiteldiagramme goedgekeur is en dat die deeltitelregister geopen word. Die vervulling van die genoemde voorwaardes en uitoefening van die opsie moes binne 'n tydperk van vier en twintig maande plaasvind. Ten spyte van die vervulling van die voorwaardes en verskeie versoeke wat gerig is aan die gewer se prokureur om die akte van vervreemding op te stel het die prokureur versuim om die koopkontrak op te stel. Die hof van eerste instansie het bevind dat die gewer die houer opsetlik frustrer het in die uitoefening van die opsie maar dat prestasie plaasgevind het in terme van die leerstuk van fiktiewe vervulling. Die hof het beveel dat die gewer 'n kontrak moes opstel sodat die respondent die opsie kon uitoefen. Die gewer het egter beweer dat die opsie nie voldoen het aan artikel 2(1) van die *Wet op Vervreemding van Grond*²⁰ nie, dat die opsieklousule bloot 'n onafdwingbare ooreenkoms om ooreen te kom daarstel en laastens dat die opsie nie tydig uitgeoefen is nie en het derhalwe geappelleer. Onder hierdie opskrif word die hof se beslissing ten aansien van die uitoefening van die opsie bespreek.

¹⁹ 2009 (6) SA 617 (SCA).

²⁰ Wet 68 van 1981. In *Lombaard v Droprop CC and Others* moes die hoë hof bepaal of daar voldoen is aan artikel 2(1) van die *Wet op vervreemding van Grond*. In die opsie om te koop, vervat in 'n huurkontrak, is die eiendom beskryf as "Certain portion 526 of Lot 432 (of the farm Melk Houte Kraal No 789)". Die titelakte se beskrywing was egter "Portion 526 (of 432) of the farm Melk Houte Kraal No 789". Op sterkte van *Cromhout v Afrikaanse Handelaars en Agente (Edms) Bpk en Lugtonburg v Nichols* beslis Ndlovu R dat die woord "Certain" onsekerheid skep ten aansien van die koopsaak en derhalwe nie aan die wetsformaliteite voldoen nie. Hierdie bevinding is egter deur die hoogste hof van appèl omgekeer op grond van *Van Niekerk v Smit* en *Bundell v Blom*. In die laasgenoemde saak bevind die regter dat die woord "... certain is something definite, something prescribed, something determined, fixe dor settled." Die appèlhof bevind met ander woorde dat die eiendom wel voldoende omskryf is.

Die opsie klousule het onder andere die volgende vereis:²¹

“Opsie om perseel te koop:

Die verhuurder verleen hiermee `n opsie aan die huurder om die perseel te koop teen `n koopsom van R4,000,000.00 (vier miljoen rand) plus BTW, welke koopprys sal styg teen 10% (tien persent) per jaar vanaf 1 April 2005.

Hierdie opsie is onderworpe daaraan:

- a) ... ;
- b) dat die huurder hierdie opsie uitoefen deur `n skriftelike koopkontrak, opgestel te word deur Mnre Rossouw & Vennote Ing van Stateway 352, Welkom, 9459, by hulle kantore te onderteken binne 24 (vier en twintig) maande na datum van ondertekening van hierdie huurkontrak deur die verhuurder;
- c) ...”

Die gewer het aangevoer dat die houer geen reg bekom het nie omdat die opsieklousule vereis dat `n geskrewe koopkontrak opgestel en onderteken moes word. Die gewer se argument was met ander woorde dat `n afdwingbare opsie slegs tot stand kan kom indien die hoofaanbod al die terme van die kooporeenkoms bevat en dat die hoofooreenkoms tot stand kan kom by blote aanvaarding van die hoofaanbod. Die appèlhof het hierdie argument verwerp. In die meerderheidsuitspraak voer Lewis AR die volgende aan:²²

*“The fact that Goldco’s right could not be exercised simply by notifying the trust (in writing) does not mean that there was no right conferred on Goldco. **The written contract envisaged in the option clause was, in my view, no more than a***

²¹ Par 4.

²² Par 17.

*prescribed mode of acceptance: the conclusion of a written contract, drafted by Rossouws, and signed by the parties*²³ (See *Driftwood Properties v McLean* 1971 (3) SA 591 (A), and, most recently, *Withok Small Farms (Pty) Ltd v Amber Sunrise Properties Ltd* [2008] ZASCA 131 (21 November 2008); 2009 (2) SA 504 (SCA) and *Pillay v Shaik* [2008] ZASCA159 (27 November 2008); [2009] 2 All SA 65 (SCA). That of course raises the question what the content of the written contract envisaged by the parties would be. Usually an option will reflect all the material terms of the contract. Indeed, the option clause did reflect the essential terms of a contract of sale of immovable property: the *merx* (whether the description is adequate is a matter to which I shall return) and the price. What other terms would the additional contract contain?”

Die regter bevind egter dat dit nie nodig is om te spekuleer watter terme nog in die hoofooreenkoms vervat sou wees nie. Sy bevind dat wanneer `n opsiehouer deur die opsiegewer frustrer word om die opsie op die wyse voorgeskryf deur die kontrak uit te oefen, die opsie nie weg val nie maar wel die voorgeskrewe wyse van uitoefening. Op grond hiervan bevind sy “[a]nd since the option clause embodies all the essential terms of a contract of sale it must be enforced on those terms.”²⁴

Ten aansien van die leerstuk van fiktiewe vervulling bevind die appèlhof dat die opstel van `n tweede kontrak in terme van die opsie klousule nie gekoppel is aan `n onsekere toekomstige gebeurtenis nie. Die opstel van die tweede ooreenkoms kwalifiseer dus nie as `n ware voorwaarde nie.²⁵ Ongeag van hierdie tekortkoming bevind die hof dat daar genoegsame gesag is wat bevestig dat hierdie leerstuk wel toegepas kan word in gevalle waar kontraktuele prestasie opsetlik frustrer word.²⁶ Lewis AR verwys met goedkeuring na Christie²⁷ se handboek wat verduidelik dat die leerstuk van fiktiewe vervulling toegepas kan word in gevalle waar ware voorwaardes of kontraksterme, wat dien as `n voorwaardes, ter sprake is mits *mala fidei* optrede teenwoordig is.²⁸ Lewis AR bevind verder dat dit onregverdig sou wees indien die gewer sy

²³ My beklemtoning.

²⁴ Par 18.

²⁵ Par 23.

²⁶ Par 24, (*Sien Koenig v Johnson & Co Ltd* 1935 AD 262; *East Asiatic Co Ltd v Hansen* 1933 NPD 297; *Macduff & Co Ltd (in Liquidation) v Johannesburg Consolidated Investment Co Ltd* 1924 AD 573.)

²⁷ RH Christie, *The Law of Contract in South Africa*, 5de uitgawe (2006).

²⁸ Par 27; RH Christie, *The Law of Contract in South Africa*, 5de uitgawe (2006), 150.

kontraktuele verpligting kon vryspring deur opsetlike frustrering van die houer se reg om die opsie uit te oefen.²⁹

In teenstelling met die hof van eerste instansie se bevel verklaar die appèlhof dat `n hof nie partye kan verplig om `n ooreenkoms aan te gaan of namens die partye `n ooreenkoms mag maak nie. Lewis AR voer aan: Weens die gewer se opsetlike frustrering van die houer se reg om die opsie op die wyse voorgeskryf deur die kontrak uit te oefen, het die voorgeskrewe wyse van uitoefening verval. Derhalwe sal die beklinking van die transaksie gereguleer word deur die terme uiteengesit in die opsieklousule en die toepaslike gemeenregtelike beginsels.³⁰

Die meerderheidsuitspraak het egter nie kritiek vrygespring nie. In sy minderheidsuitspraak het Griesel AR die volgende probleme gehad met die meerderheidsuitspraak. Eerstens voer hy aan dat `n koopkontrak nie voldoen aan die vereistes van artikel 2(1) van die Wet op Vervreemding van grond nie omdat dit slegs die essensialia van die ooreenkoms bevat en nie al die materiële terme nie. Tweedens voer hy aan dat klousule 5(b) van die ooreenkoms die beweerde opsie niks meer as `n onafdwingbare ooreenkoms om ooreen te kom maak nie.

Ten aansien van die bewerings hierbo, verklaar die regter soos volg:

*“[39] Before acceptance can take place in the manner prescribed by the option clause, a further written contract between the parties was required, with neither guidelines as to the content of such contract nor any deadlock-breaking mechanism in the event of deadlock between the parties. **In these circumstances, the option granted in terms of clause 5(b) is, in my view, nothing more than an agreement to agree, which is insufficient to serve as the basis for a binding agreement of sale.**³¹ Put differently, the option is not of such a nature that it is capable of resulting in a valid contract of sale from the mere fact of acceptance thereof. All of these features, in my view, are entirely destructive of a valid and binding option (Compare Letaba Sawmills (Edms) Bpk v Majovi (Edms) Bpk 1993 (1) SA 768 (A) at 773I– 774A; Namibian Minerals Corporation Ltd v Benguela Concessions Ltd*

²⁹ Par 28; Löt DJ, *Law of purchase and sale*, Annual Survey of South African Law 2011, 990.

³⁰ Par 30 – 31; Löt DJ, *supra*, 990 – 991.

³¹ My beklemtoning.

1997 (2) SA 548 (A) at 567A–C; Premier, Free State and others v Firechem Free State (Pty) Ltd 2000 (4) SA 413 (SCA) paras 35–36.)

[40] Had it not been for the provisions of clause 5(b), I would have had little hesitation in holding that a valid option had been granted in favour of Goldco. Clause 5(b), however, makes it clear that the offer to sell, as it stands, does not purport to contain the entire offer by the offeror...”

In die minderheids- en die meerderheidsuitspraak word goeie argumente aangevoer vir die onderskeie gevolgtrekkings. Dit blyk egter of Lewis AR die korrekte benadering gevolg het aan die hand van Corbett AR se bevinding in *CGEE Alsthom Equipments et Enterprises Electriques, South African Division v GKN Sankey (Pty) Ltd*:³²

*“There is no doubt that, where in the course of negotiating a contract the parties reach an agreement by offer and acceptance, the fact that there are still a number of outstanding matters material to the contract upon which the parties have not yet agreed may well prevent the agreement from having contractual force... The existence of such outstanding matters does not, however, necessarily deprive an agreement of contractual force. The parties may well intend by their agreement to conclude a binding contract, while agreeing, either expressly or by implication, to leave the outstanding matters to future negotiation with a view to a comprehensive contract. In the event of agreement being reached on all outstanding matters the comprehensive contract would incorporate and supersede the original agreement. **“If, however, the parties should fail to reach agreement on the outstanding matters, then the original contract would stand.”**³³*

Na aanleiding van *Du Plessis NO and Another v Goldco Motor and Cycle Supplies (Pty) Ltd*³⁴ en *CGEE Alsthom Equipments et Enterprises Electriques, South African Division v GKN Sankey (Pty) Ltd*³⁵ is dit die belangrik om die volgende in gedagte te hou wanneer dit kom by die uitoefening van opsies:

³² 1987 3 All SA 619 (AD), 34 – 35.

³³ My beklemtoning.

³⁴ 2009 (6) SA 617 (SCA).

³⁵ 1987 3 All SA 619 (AD).

1. Die opstel van `n tweede kontrak waarvolgens die hoofoorenkoms moet geskied kan gesien word as `n wyse van aanvaarding van die hoofaanbod;³⁶
2. Waar een party poog om die ander party te verhoed om `n opsie op die voorgeskrewe wyse uit te oefen, kan die hof die leerstuk van fiktiewe vervulling toepas om die verontregte party by te staan. Toepassing van die leerstuk sal die effek hê dat dit geag sal word dat die voorgeskrewe wyse van uitoefening wel plaasgevind het. Die hof kan dan spesifieke nakoming van die hoofoorenkoms beveel;³⁷
3. Indien die hoofaanbod vervat in `n opsie slegs die essensiële terme van die hoofoorenkoms bevat, sal die uitvoering van die hoofoorenkoms geskied ingevolge die essensiële terme en die gemenerereg.³⁸

2.4 Opsies in die veilingsbedryf

In die saak van *Withok Small Farms (Pty) Ltd v Amber Sunrise Properties 5 (Pty) Ltd*³⁹ het die wyse waarop die betrokke opsie uitgeoefen is weereens ter sprake gekom. In hierdie aangeleentheid het die verkopers op 13 Junie 2006 `n onroerende eiendom op `n publieke veiling (onderhewig aan bevestiging deur die verkoper) aan die kopers verkoop. Die koper, verteenwoordig deur A, het die hoogste aanbod gemaak. Direk na A se aanbod, het A en die afslaer beide `n dokument getitel “*Agreement and Conditions of Sale*” onderteken waarin die voorwaardes van die veiling vervat is. Die eerste klousule van die genoemde dokument het die volgende bepaal:

“The properties shall be provisionally sold to the highest bidder subject to confirmation of the sale by the seller within seven (7) days and the highest bidder shall be bound by his bid for seven (7) days from the date of signature of these conditions by the purchaser.”

Klousule twintig van die bogenoemde dokument bepaal verder:

³⁶ *Du Plessis N.O and Another v Goldco Motor and Cycle Supplies (Pty) Ltd*, 2009 (6) SA 617 (SCA), Par 17.

³⁷ *Supra*, par 29 – 31.

³⁸ *Supra*, 31.

³⁹ 2009 2 SA 504 (SCA).

“The highest bidder shall, immediately after the sale, sign these conditions and if the purchaser purchases on behalf of the principal, he shall divulge the name of such principal upon signature thereof at the foot of this agreement. The seller, however, shall sign the conditions only upon confirmation of the sale.”

Op 20 Junie het die verkoper se verteenwoordiger sy handtekening tot die genoemde dokument gevoeg. Daar is egter nie kennis aan die koper gegee binne sewe dae vanaf die val van die hamer nie. Die koper het eers vroeg in Januarie daarvan te wete gekom dat die verkoper wel die aanbod aanvaar het. Teen hierdie tyd wou die koper nie meer gebonde wees aan die ooreenkoms nie. Die enigste dispuut het gehandel oor of die verkoper verplig was om kennis aan die koper te gee dat die aanbod om te koop aanvaar is.⁴⁰

Alvorens ek voortgaan met die bespreking van die saak en die belang van die appèlhof se uitspraak is dit belangrik om te beklemtoon dat die formaliteite vereis deur artikel 2 van die *Wet op Vervreemding van Grond*⁴¹ nie van toepassing was op hierdie transaksie nie.⁴² Dit is verder ook belangrik om te verstaan hoe die bogenoemde transaksie `n opsiekontrak daarstel. Hierdie aspekte word hieronder bespreek.

Die transaksie wat hier plaasgevind het word as `n veiling onderhewig aan goedkeuring (*auction subject to confirmation*) beskryf. Dit behels dat wanneer die afslaer se hamer val, daar nie `n koopoooreenkoms tot stand kom nie. By die val van die hamer aanvaar die afslaer die moontlike koper se aanbod om die hoofaanbod vir `n tydperk lank oop te hou. Die verkoper kan dan besluit of hy die koper se hoofaanbod wil aanvaar of nie. Dit is belangrik om te verstaan dat die koopoooreenkoms nie tot stand kom by die val van die hamer nie omdat die koopoooreenkoms dan onderhewig sal wees aan `n suiwer potestatiëwe voorwaarde.⁴³

⁴⁰ Delpont H, *Auction sales “subject to confirmation” and formation of contracts – Withok Small Farms (Pty) Ltd v Amber Sunrise Properties 5 (Pty) Ltd 2009 2 SA 504 (SCA)*.” *Obiter* 2009, 392 - 393.

⁴¹ Wet 68 van 1981.

⁴² Lötz DJ, *Law of purchase and sale*, Annual Survey of South African Law 2011, 972, 978; *Withok Small Farms (Pty) Ltd v Amber Sunrise Properties 5 (Pty) Ltd* (664/07) [2008] ZASCA 131, par 8. Artikel 3(1) van die bogenoemde wet bepaal dat die artikel 2 formaliteite nie van toepassing is wanneer onroerende eiendom op publieke veiling opgeveil word nie tensy die voorwaardes van die transaksie bepaal dat die koopprijs in meer as twee paaiemente betaalbaar is en betaling van die paaiemente oor langer as `n jaar strek.

⁴³ Delpont H *Auction sales “subject to confirmation” and formation of contracts – Withok Small Farms (Pty) Ltd v Amber Sunrise Properties 5 (Pty) Ltd 2009 2 SA 504 (SCA)*.” *Obiter* 2009, 398. Suiwer potestatiëwe voorwaardes word nie erken in die Suid-Afrikaanse reg nie omdat die vervulling van so `n voorwaarde totaal en al afhang van die verkoper se besluit om te verkoop of nie (*Benlo Properties (Pty) Ltd v Vector Graphics (Pty)*

In die hof van eerste instansie het Rabie R tot die gevolgtrekking gekom dat daar geen koopkontrak by die val van die hamer tot stand gekom het nie maar dat die koper wel verplig was om die aanbod wat by die veiling aanvaar is, vir die voorgeskrewe tydperk van sewe dae oop te hou. Rabie R het klousule twintig geïnterpreteer asof ondertekening en bevestiging van die ooreenkoms twee verskillende handelinge was. Hy het beweer dat die verkoper die koopkontrak op enige manier aan die koper kon bevestig en dat ondertekening eers sou plaasvind na kennis gegee is aan die verkoper.⁴⁴ Rabie R bevind dat blote ondertekening nie die hoofooreenkoms tot stand gebring het nie. Hy verwys na die saak van *Driftwood Properties (Pty) Ltd v McLean*⁴⁵ waarin bepaal is dat 'n aanbod eers geag kan word om aanvaar te wees wanneer die aanvaarder die aanbieder in kennis gestel het dat die aanbod aanvaar is. Hierdie reël was nie van toepassing as die aanbieder impliseer of uitdruklik daarop dui dat aanvaarding op 'n ander wyse moet plaasvind.⁴⁶

In die appèlhof het die Scott AR, Lewis AR en Griesel WAR bevind dat die koopooreenkoms tot stand gekom het toe die verkoper se verteenwoordiger die dokument op 20 Junie 2006 onderteken het en derhalwe was die appèl suksesvol. Hier volg die redes vir hul bevinding:⁴⁷

1. Daar het geen koopkontrak by die val van die hamer tot stand gekom nie. By die val van die hamer het die verkoper die opsie gekry om die eiendom te koop. Die uitdrukking “*confirmation of sale*” gebruik in die “*Agreement and Conditions of Sale*” moet uitgelê word as die wyse waarop die aanbod aanvaar sou word;
2. In terme van die gemenerereg sal 'n aanbod geag aanvaar wees wanneer die aanbieder bewus gemaak word van die aanvaarding. Die aanbod kan egter uitdruklik of by implikasie 'n spesifieke wyse van aanvaarding voorskryf. In hierdie aangeleentheid het die bevestigingsklousule op die laaste bladsy van die aanbod om te koop duidelik daarop gedui

Ltd 1993 (1) SA 179 (A) par 7; Lötze DJ, *Law of purchase and sale*, Annual Survey of South African Law 2011, 972.)

⁴⁴ Delpont H, *Auction sales “subject to confirmation” and formation of contracts – Withok Small Farms (Pty) Ltd v Amber Sunrise Properties 5 (Pty) Ltd 2009 2 SA 504 (SCA)*.” *Obiter* 2009,394.

⁴⁵ 1971 (3) SA 591 (A).

⁴⁶ Lötze DJ, *Law of purchase and sale*, Annual Survey of South African Law 2011, 972.

⁴⁷ Delpont H, *Auction sales “subject to confirmation” and formation of contracts – Withok Small Farms (Pty) Ltd v Amber Sunrise Properties 5 (Pty) Ltd 2009 2 SA 504 (SCA)*.” *Obiter* 2009, 394-395.

dat aanname sou geskied by die ondertekening van die aanbod deur die verkoper of sy verteenwoordiger;

3. Rabie R het die laaste sin van klousule twintig verkeerd uitgelê. Die eerste sin het aangedui wanneer die aanbieder die aanbod moes onderteken, naamlik, “*immediately after the sale*”. Die tweede sin het bepaal dat die verkoper slegs die aanbod sou onderteken by die goedkeuring van die transaksie. Die koopvooreenkoms het met ander woorde tot stand gekom by ondertekening van die aanbod deur die verkoper.

Die appèlhof het met goedkeuring na die uitspraak in *Reid v Jeffreys Bay Property Holdings (Pty) Ltd* verwys wat die volgende bepaal:

“Die doel van skriftelike verlyding (hetsy vrywillig, hetsy as statutêre vormvereiste) is gewoonlik om sekerheid en gerief van bewys te bevorder (vergelyk bv *Woods v Walters 1921 AD 303*; *Van wyk v Rottcher’s Saw Mills (Pty) Ltd 1948 (1) SA 938 (A)*). Ondertekening van `n geskrewe kontrak is die gewone manier waarop partye hul instemming daartoe aandui en sekerheid omtrent die plek en datum van kontraksluiting kan van ewe groot belang vir die partye wees as sekerheid rondom die inhoud van die kontrak. Dit is gevolglik inherent onwaarskynlik dat enige van die partye tot so `n kontrak sou bedoel dat die tyd en plek van kontraksluiting nie bepaalbaar uit die stuk self sou wees nie, maar deur getuienis aliunde bewys sou moet word.”⁴⁸

Die effek van die uitspraak in die *Withok*-saak ten aansien van veilings onderhewig aan goedkeuring is die volgende:⁴⁹

1. Die standaard uitvoeringsklousule vervat in `n skriftelike aanbod onderteken deur die aanbieder, moet nou geïnterpreteer word om te beteken dat die hoofvooreenkoms tot stand kom by ondertekening deur die verkoper tensy die kontrak duidelik `n ander wyse van aanvaarding vereis. Dit sal veral die posisie wees waar die datum, tyd en plek van ondertekening aangedui moet word deur die aanvaarder;

⁴⁸ 1976 (3) SA 134 (C).

⁴⁹ Delpont H, *Auction sales “subject to confirmation” and formation of contracts – Withok Small Farms (Pty) Ltd v Amber Sunrise Properties 5 (Pty) Ltd 2009 2 SA 504 (SCA)*” *Obiter* 2009, 400, 403.

2. Waar `n hoofooreenkoms tot stand kom by ondertekening deur die opsie- of aanbodhouer, rus die onus op die aanbieder om uit te vind of sy aanbod aanvaar is of nie;
3. Waar dit wenslik is dat die hoofooreenkoms eers tot stand moet kom by kennisgewing van aanvaarding aan die aanbieder, moet `n klousule in die aanbod geplaas word wat bepaal dat die hoofooreenkoms eers tot stand sal kom wanneer `n afskrif van die ondertekende aanbod aan die aanbieder voorsien is.

2.5 Sessie van Opsies

`n Opsie om te koop kan wel gesedeer word indien die terme van die opsie so geformuleer is dat dit duidelik is dat die opsiegewer nie die bedoeling gehad het dat slegs die opsienemer geregtig behoort te wees om die opsie uit te oefen nie. Hierdie kwessie is in *Hersch v Nel* aangespreek waar Schreiner AR die volgende bevind het:

*But in the case of an offer which the offerer has undertaken to keep open for a fixed or ascertainable time, which is usually called an option, no such assumption against assignability would accord with common practice or the needs of the community. On the contrary, in the absence of circumstances or language in the offer showing that the intention of the grantor was that only the person to whom the option was addressed, that is, the grantee, should be entitled to accept it, the general assumption would be that the grantee may pass the right to accept on to other persons.*⁵⁰

Na aanleiding van die bogenoemde is dit duidelik belangrik om in die opsiekontrak te stipuleer dat die opsie nie sedeerbaar of verkoop kan word aan `n ander persoon nie. As dit nie gedoen word nie sal die opsie sedeerbaar geag word.

⁵⁰ 1948 (3) SA 686 (A), 693.

2.6 Gevolgtrekking

Die doel van hierdie gedeelte van die mini-verhandeling was om die aard van 'n opsiekontrak te verduidelik en ook regsprobleme wat dikwels gepaard gaan met die gebruik van opsies te bespreek.

'n Opsiekontrak bestaan uit twee aanbiedinge. Eerstens moet die opsiegewer 'n aanbod vir die sluit van 'n hoofooreenkoms maak. Tweedens moet hy aanbied om die eerste aanbod (die hoofaanbod) vir 'n tyd lank oop te hou. Wanneer die opsiehouer die hoofooreenkoms wil bewerkstellig moet hy die hoofaanbod aanvaar soos dit uiteengesit is in die opsiekontrak. Die inhoud van die hoofaanbod kan nie eensydig verander word nie.⁵¹ Die laasgenoemde is bevestig in *Mostert v Van der Westhuizen en ander*⁵².

Daar is ook gekyk na wat 'n houer te doen staan wanneer die opsiegewer die houer frustreer om die opsie ingevolge die bepalings van die hoofaanbod uit te oefen met verwysing na *Du Plessis NO and Another v Goldco Motor and Cycle supplies (Pty) Ltd*⁵³. Hier die hof bevind dat wanneer die opsiegewer poog om die houer te verhoed om 'n opsie op die voorgeskrewe wyse uit te oefen, die leerstuk van fiktiewe vervulling toegepas moet word. By toepassing van die leerstuk sal die hof aanvaar dat die voorgeskrewe wyse van uitoefening wel plaasgevind het. Die hof kan dan spesifieke nakoming van die hoofooreenkoms beveel.⁵⁴

Opsies in die veilingbedryf is bespreek met verwysing na *Withok Small Farms (Pty) Ltd v Amber Sunrise Properties 5 (Pty) Ltd*.⁵⁵ Die effek van die uitspraak in die *Withok*-saak ten aansien van veilings onderhewig aan goedkeuring was dat 'n hoofooreenkoms tot stand kom by ondertekening deur die verkoper van die geskrewe aanbod tensy die kontrak duidelik 'n ander wyse van aanvaarding vereis. Dit sal veral die posisie wees waar die datum, tyd en plek van ondertekening aangedui moet word deur die aanvaarder.

'n Opsie om te koop kan wel gesedeer word indien die terme van die opsie so geformuleer is dat dit duidelik is dat die opsiegewer nie die bedoeling gehad het dat slegs die opsienemer geregtig behoort te wees om die opsie uit te oefen nie.⁵⁶

⁵¹ Bhana D, *The contract of pre-emption as an agreement to agree*, THRHR 2008 (71), 575.

⁵² [2007] JOL 19635 (C).

⁵³ 2009 (6) SA 617 (SCA).

⁵⁴ *Supra*, par 29 – 31.

⁵⁵ 2009 2 SA 504 (SCA).

⁵⁶ *Hersch v Nel* 1948 (3) SA 686 (A), 693.

HOOFSTUK 3

VERSKYNNINGSVORME VAN *PACTA DE CONTRAHENDO* IN DIE HEDENDAAGSE SUID-AFRIKAANSE REG: DIE INTERPRETASIE VAN *PACTA DE CONTRAHENDO*

3.1 Inleiding

In *Southern Port Developments (Pty) Ltd v Transnet Ltd*⁵⁷ het die partye `n kontrak gesluit wat die volgende klousule bevat het:

“3.1.2 ... Tsogo Sun Ebhayi (or its nominee) shall have the option to lease the properties (or the agreed portion thereof) on the terms and conditions of an agreement (“the alternative agreement”) negotiated between the parties in good faith and approved by each of the party’s board of directors.”

Hierdie tipe ondernemings om te onderhandel word toenemend gebruik (veral in langtermyn kontrakte) deur kontrakterende partye. `n Ooreenkoms om te onderhandel in goeie trou met die oog op die sluit van `n sekondêre kontrak is as algemene uitgangspunt nie afdwingbaar nie omdat die diskresie om te onderhandel al dan nie totaal en al in die partye gevestig is.⁵⁸ Dit is eers wanneer die onderneming om te onderhandel gekombineer word met `n onderhandelingsverbrekingsmeganisme (hierna “verbrekingsmeganisme”) wat die ooreenkoms om te onderhandel afdwingbaar sal maak.⁵⁹ In *Southern Port Developments (Pty) Ltd v Transnet Ltd* bevind die hof dat die klousule hierbo aangehaal wel afdwingbaar is omdat die kontrak die volgende verbrekingsmeganisme (in die vorm van `n arbitrasie klousule) bevat het:

“3.4 Should the parties be unable to agree on any of the terms and conditions of either the definitive agreement or of the alternative agreement within 30 days of the date of any notice given by either of such parties to the other of them requiring such agreement, then the dispute shall be referred for decision to an arbitrator agreed on by the parties. The arbitrator’s decision shall be final and binding on the parties. If Tsogo Sun Ebhayi and Transnet are not able to agree on that arbitrator within

⁵⁷ [2005] 2 All SA 16 (SCA).

⁵⁸ *Premier Freestate v Firechem Free State (Pty) Ltd* 2000 (4) SA 413 (HHA) par 35.

⁵⁹ [2005] 2 All SA 16 (SCA), 17; Hutchinson A, *Agreements to agree: Can there ever be an enforceable duty to negotiate in good faith?*, SAJL 2011, 273.

five days of either of either of them calling on the other to do so, then the arbitrator shall be selected for that purpose by the Arbitration Foundation of South Africa, and the arbitration shall be finalised in accordance with the Foundation's expedited arbitration rules.”⁶⁰

Die hof kom tot die gevolgtrekking dat die arbitrasieklousule die onderneming om in goeie trou te onderhandel verwyder vanuit die sfeer van onafdwingbare ooreenkomste om ooreen te kom.⁶¹ Ponnan AR verklaar soos volg:

“The second agreement had settled all of the essential terms between the parties and was immediately binding, although fuller negotiations to settle subsidiary terms were still within the contemplation of the parties, in accordance with the continuing relationship between them. Simply put, the arbitrator was entrusted with putting the flesh onto the bones of a contract already concluded by the parties.”⁶²

Na aanleiding van die beslissing in *Southern Port Developments (Pty) Ltd v Transnet Ltd* is dit veilig om te aanvaar dat ooreenkomste om ooreen te kom wel afdwingbaar is indien die ooreenkoms tussen die partye `n arbitrasieklousule bevat.

Met verwysing na die Australiese saak *Coal Cliff Collieries (Pty) Ltd v Sijehama (Pty) Ltd*⁶³ identifiseer Ponnan AR twee verdere kategorieë van ooreenkomste om ooreen te kom:

“First, where ‘by reference to a readily ascertainable standard, the court may be able to add flesh to a provision which is otherwise unacceptably vague or uncertain or apparently illusory’. Secondly, where ‘the promise to negotiate in good faith will occur in the context of an “arrangement” (to use a neutral term) which, by its nature, purpose, context, other provisions or otherwise makes it clear that the promise is too illusory or too vague and uncertain to be enforceable.”⁶⁴

Ponnan AR verklaar dat ooreenkomste om ooreen te kom wat in die tweede kategorie val nie afdwingbaar is nie weens die absolute diskresie wat in partye vestig om ooreen te kom al dan

⁶⁰ [2005] 2 All SA 16 (SCA), par 3.

⁶¹ *Supra*, par 17.

⁶² *Supra*.

⁶³ (1991) 24 NSWLR1.

⁶⁴ *Southern Port Developments (Pty) Ltd v Transnet Ltd* [2005] 2 All SA 16 (SCA), par 16; Hutchinson A, *Agreements to agree: Can there ever be an enforceable duty to negotiate in good faith?*, SAJL 2011, 274.

nie.⁶⁵ Die afdwingbaarheid van ooreenkomste om ooreen te kom wat in die eers genoemde kategorie val is nie verder in *Southern Port Developments (Pty) Ltd v Transnet Ltd* bespreek nie.⁶⁶ Daar heers met ander woorde tans `n mate van onsekerheid rondom die kwessie of hierdie tipe ooreenkomste om ooreen te kom afdwingbaar is of nie.

In hierdie hoofstuk word daar oorweeg of: -

daar `n remedie vir `n kontraksparty bestaan wat deur die teenparty frustreer word om homself tot `n verbrekingsmeganisme, in die vorm van `n arbitrasieklousule, te wend na die partye nie tydens onderhandelinge ooreen kon kom nie; en

`n of `n verbrekingsmeganisme altyd nodig is om `n ooreenkoms om ooreen te kom afdwingbaar te maak?

3.2 Remedies tot frustreerde kontraksparty se beskikking

Is daar `n remedie vir `n kontraksparty wat deur die teenparty frustreer word om homself tot die verbrekingsmeganisme, in die vorm van `n arbitrasieklousule, te wend? Soos hierbo bevestig is die algemene uitgangspunt dat `n ooreenkoms om te onderhandel slegs afdwingbaar sal wees indien daar `n verbrekingsmeganisme in die kontrak geïnkorporeer is. Maar hoe gemaak as een kontrak party voortdurend onderhandel bloot om die ander party te verhoed om die saak na arbitrasie te verwys? Ter beantwoording van hierdie vraag sal daar na *South African Forestry Co v York Timbers Ltd*⁶⁷ verwys word

Die saak het ontstaan weens twee kontrakte wat meer as 30 jaar terug voltrek is. Ingevolge die kontrak het die Suid-Afrikaanse regering onderneem om die teenparty te voorsien van sagtehout-planke afkomstig vanaf plantasies wat aan die Suid-Afrikaanse regering behoort. Daar is na die kontrakte verwys as die *Witklip ooreenkoms* en die *Swartfontein ooreenkoms*. In 1982 het York Timbers die posisie van die koper oorgeneem. Op 1 April 1993 het die Regering sy regte en verpligtinge aan SAFCOL oorgedra weens art 4 van die *Management of State Forest Act 128 of 1992*.⁶⁸

⁶⁵ *Southern Port Developments (Pty) Ltd v Transnet Ltd* (n1), para 11 en 16; *Premier Freestate v Firechem Free State (Pty) Ltd* (n2), par 35.

⁶⁶ Hutchinson A, *Agreements to agree: Can there ever be an enforceable duty to negotiate in good faith?*, SAJL 2011, 274.

⁶⁷ 2005(3) SA 323 (SCA).

⁶⁸ *Supra*, par 1.

Die doel van die ooreenkomste was om privaatbelegging in die saagmeule-industrie te bevorder. Om die beleggers/kopers sekerheid te gee is hierdie langtermynkontrakte so opgestel om vir 'n onbepaalde tydperk voort te duur.⁶⁹ Indien die Regering of sy opvolger (verkoper) die kontrakte wou kanselleer moes hulle vyf jaar skriftelike kennis gee onderhewig aan die voorwaarde dat die Minister van Bosbou van mening moes wees dat kansellering van die kontrak in die belang van die industrie en die land is.⁷⁰ Die koper kon die kontrak kanselleer by wyse van een jaar se skriftelike kennis.⁷¹ Die ooreenkoms het ook voorsiening gemaak vir 'n prysverhoging. Die partye moes onderhandel en dan op hierdie wyse op 'n prysverhoging ooreenkom waartoe beide partye toestem. Indien die partye nie kon ooreenkom nie, moes die saak verwys word na die Minister van Omgewingsbestuur. Indien die Minister sou bevind dat partye 'n onderhandelingsstilstand bereik het, moes die saak na arbitrasie verwys word.⁷² Hier volg klousule 3.2 van die ooreenkoms:

“Log prices shall be subject to revision provided that changes of price shall not take place more often than once every twelve months and provided further that:

(i) The Seller and the Purchaser shall both agree to new prices;

(ii) New prices shall become effective on a date to be agreed upon by the Seller and the Purchaser, or, if no agreement in regard to such date can be reached within 30 days of the date on which new prices were agreed to, on 26 March of the year in which negotiations between the Seller and the Purchaser, concerning such prices, commenced;

(ii) Should no agreement be reached by the parties as to whether new prices are to be introduced or the existing prices retained, within 120 days from the date on which negotiations concerning new prices were first initiated, the matter shall be referred to the Minister of Environmental Affairs and if the Minister is of the opinion that no such agreement can be reached the matter shall be referred to arbitration.”

York Timbers het dit egter, deur reeks ontwykingstegnieke, reg gekry om die prysverhogingsonderhandelinge tot so mate te frustreer dat hulle gedurende 1996, 1997 en

⁶⁹ *Supra*, par 5, klousule 4.2.

⁷⁰ *Supra*, par 6, klousule 4.4.

⁷¹ *Supra*, par 5, klousule 4.3.

⁷² *Supra*, par 4, klousule 3.2.

1998, 1994-pryse betaal het. York Timbers het hout vir ongeveer 58,6% goedkoper as sy mededingers aangekoop.⁷³ In 1999 het SAFCOL weens York Timbers se optrede die hoë hof met die doel om 'n bevel te verkry wat bevestig dat die kontrakte gekanselleer is as gevolg van York Timbers se optrede. Die hof *a quo* se bevinding was in die guns van York Timbers. SAFCOL het toe die appèlhof genader waar hulle die volgende twee argumente aangevoer het ter kansellasië van die kontrakte:

- 1) Dat die kontrak onuitvoerbaar geword het weens tussenkomende onmoontlikheid⁷⁴ (SAFCOL se eerste argument is deur die hof verwerp);⁷⁵
- 2) Dat York Timbers deur sy optrede 'n geïmpliseerde term van die kontrak verbreek het wat hulle verplig het om redelik, regverdig en in goeie trou op te tree toe SAFCOL sy regte ingevolge klousules 3.2 en 4.4 van die kontrak wou uitoefen. In die alternatief is geargumenteer dat York Timbers die verpligtinge wat voortgespruit het uit dieselfde geïmpliseerde term gerepudieer het.⁷⁶

York Timbers se teen argument op SAFCOL se tweede argument was gebaseer op die gevelde beslissings van *Brisley v Drotzky*⁷⁷ en *Afrox Healthcare Beperk v Strydom*⁷⁸. In die verband sê Brand AR die volgende:

“In these cases it was held by this court that, although abstract values such as good faith, reasonableness and fairness are fundamental to our law of contract, they do not constitute independent substantive rules that courts can employ to intervene in contractual relationships. These abstract values perform creative, informative and controlling functions through established rules of the law of contract. They cannot be acted upon by the courts directly. Acceptance of the notion that judges can refuse to enforce a contractual provision merely because it offends their personal sense of fairness and equity, will give rise to legal and commercial uncertainty. After all, it has been said that fairness and justice, like beauty, often lie in the eye of the

⁷³ *Supra*, par 15.

⁷⁴ *Supra*, par 19.

⁷⁵ *Supra*, para 19 – 25 Die hof se redes aangevoer vir verwerping is nie van belang vir doeleindes van hierdie skrywe nie en sal dus nie in diepte bespreek word nie.

⁷⁶ *Supra*, par 26.

⁷⁷ 2002 (4) SA 1 (SCA) par 21 – 25 en 93 – 95.

⁷⁸ 2002 (6) SA 21 (SCA) par 31 – 32.

beholder. In addition, it was held in Brisley and Afrox Healthcare that – within the protective limits of public policy that the courts have carefully developed, and consequent judicial control of contractual performance and enforcement – constitutional values such as dignity, equality and freedom require that courts approach their task of striking down or declining to enforce contracts that parties have freely concluded, with perceptive restraint.”⁷⁹

SAFCOL het in repliek op hierdie argument aangevoer dat hulle nie die hof vra om die beginsels van regverdigheid en goeie trou direk toe te pas nie, maar eerder `n term te impliseer op grond van hierdie abstrakte beginsels. Die vraag voor die hof was dus of `n verpligting om redelik, regverdig en in goeie trou op te tree as geïmpliseerde term tot `n kontrak ingelees kan word op grond van goeie trou se “*creative, informative and controlling functions*”?⁸⁰

Ter beantwoording van hierdie vraag het die hof eers onderskeid getref tussen geïmpliseerde en stilswyende terme. Anders as stilswyende terme word geïmpliseerde terme in `n kontrak ingelees vanaf buite die kontrak. Daar bestaan nie `n *numerus clausus* van geïmpliseerde terme nie. Howe het `n inherente bevoegdheid om nuwe geïmpliseerde terme te ontwikkel. Howe moet hierdie bevoegdheid ingevolge die beginsels van geregtigheid, redelikheid, regverdigheid en goeie trou uitoefen. Brand AR verklaar dat indien `n geïmpliseerde term in `n kontrak ingelees word, die term by alle kontrakte of by daardie spesifieke klas kontrakte ingelees moet word, tensy die partye uitdruklik ooreenkom dat daardie spesifieke term nie deel vorm van die ooreenkoms nie.⁸¹ Om hierdie rede bevind die hof dat `n term nie geïmpliseer kan word bloot om regverdige en *bona fidei* optrede tussen partye te bewerkstellig nie.⁸²

Brand AR erken met ander woorde dat `n term geïmpliseer kan word indien regverdigheid en goeie trou dit vereis. Hy verwerp egter die res van SAFCOL se argument deur te bevind dat alhoewel `n term op grond van regverdigheid en goeie trou geïmpliseer kan word in sekere omstandighede, dit nie hier die geval is nie. Indien `n verpligting om in goeie trou op te tree as `n geïmpliseerde term tot die betrokke kontrak gevoeg word, sou hierdie verpligting by alle kontrakte geïmpliseer moes word.⁸³ So bevinding sou teenstrydig wees met die volgende twee gevestigde beginsels van ons reg.

⁷⁹ *South African Forestry Co v York Timbers Ltd* 2005(3) SA 323 (SCA) par 27.

⁸⁰ *Supra*, par 28.

⁸¹ *Supra*.

⁸² *Supra*.

⁸³ *Supra*, para 29 – 30.

Eerstens, die vraag of partye voldoen het aan hul kontraktuele verpligtinge hang af van die terme van die ooreenkoms soos vasgestel deur behoorlike interpretasie. `n Hof het nie die bevoegdheid om van die oorspronklike bedoeling van partye, soos vasgestel deur behoorlike interpretasie, af te wyk omdat dit onregverdig teenoor een van die partye is nie. Waar dit vasgestel is dat `n party gepresteer het ingevolge die terme van die kontrak is dit die einde van die ondersoek.⁸⁴ Dit word met ander woorde nie vereis dat `n party sy kontraktuele verpligtinge in goeie trou moet vervul nie. Tweedens sou die aanvaarding van SAFCOL se argument teenstrydig met die beredeneerde oorwegings van *Brisley en Afrox Healthcare* gewees het. In die verband verklaar die Brand AR soos volg:

“To say that contractual stipulations cannot be avoided on the basis of abstract notions such as fairness and good faith, but that the same result can be attained when a party's conduct is said to offend these same abstract notions, because they have been imported by means of an implied term, amounts to a distinction without a difference. The outcome will again depend on the individual judge's perception of what is just and fair.”⁸⁵

Ten spyte van die bevindings hierbo, het Brand AR SAFCOL nie verdoem tot `n nimmereindigende kontrak met York Timbers nie. Die regter verklaar dat die saak nie korrek beslis kan word sonder oorweging van die volgende nie:

“The pivotal question remains whether York has complied with its obligations in terms of clauses 3.2 and 4.4 of the contracts. This will depend on a proper interpretation of these two clauses. In the interpretation process, the notions of fairness and good faith that underlie the law of contract again have a role to play.”⁸⁶

Die regter bevind dat waar die bedoeling van die partye duidelik uit `n kontrak blyk, die hof nie `n diskresie het om in te meng met hierdie bedoeling nie. Maar waar die kontrak dubbelsinnig is, is die posisie egter anders. In so geval word die beginsel dat *alle kontrakte deur goeie trou gereguleer word* toegepas en partye se ware bedoeling word vasgestel op die basis dat hulle in goeie trou onderhandel het.⁸⁷ Die regter bevind dat SAFCOL `n reg ingevolge klousule 3.2 van

⁸⁴ *Supra*, par 30.

⁸⁵ *Supra*, par 31.

⁸⁶ *Supra*, par 32.

⁸⁷ *Supra*.

die kontrak verkry, in die geval van 'n onderhandelingsstilstand, om eerstens, die Minister te nader en tweedens, om die saak te verwys na arbitrasie indien die Minister bevestig dat 'n onderhandelingsstilstand bereik is. As gevolg van die reg wat klousule 3.2 aan SAFCOL toegeken het, het daar ter selfde tyd ook 'n verpligting op York Timbers geval om nie SAFCOL se uitoefening van hierdie reg te frustreer nie. Die reg-verpligting beginsel is afkomstig vanuit die struktuur van regte en verpligtinge wat die partye self geskep het.⁸⁸ Omdat die kontrak nie dubbelsinnig van aard was nie, was dit nie nodig om die vermoede/beginsel dat *alle kontrakte in goeie trou onderhandel word* toe te pas om die partye se bedoeling vas te stel nie. Brand AR gaan egter voort om die rol wat goeie trou sou speel indien die kontrak dubbelsinnig is uiteen te sit:

“However, had there been any interpretative ambiguity as to the existence of such a duty or obligation on the part of York, it is removed by considerations of reasonableness, fairness and good faith. In other words, even where the logical consequences of the rights and duties may not necessitate such an inference, the underlying principles of good faith requires its importation.”⁸⁹

Die uitspraak in *South African Forestry Co v York Timbers Ltd* som die rol wat goeie trou in die interpretasie van *pacta de contrahendo* onderhewig aan 'n verbrekingsmeganisme soos volg op.

'n Hof kan nie abstrakte waardes soos regverdigheid, redelikheid en goeie trou as onafhanklike substantiewe reëls gebruik om in te meng in kontraktuele verhoudings nie.⁹⁰ Maar wanneer 'n hof geïmpliseerde terme in 'n kontrak inlees wat partye se kontraktuele regte en verpligtinge beïnvloed moet hierdie regterlike bevoegdheid ingevolge die vereistes van geregtigheid, redelikheid, regverdigheid en goeie trou uitgeoefen word.⁹¹ Waar die bedoeling van partye nie duidelik blyk uit 'n kontrak nie word die beginsel dat *alle kontrakte gereguleer word deur goeie trou* toegepas en die partye se ware bedoeling sal vasgestel word op die basis dat hulle met mekaar onderhandel het in goeie trou.⁹² Ten slotte, waar een party 'n reg ingevolge 'n kontrak verkry, val daar ter selfde tyd 'n verpligting op die teenparty om nie die reghebbende te frustreer in die uitoefening van sy reg nie. Indien 'n klousule of kontrak by interpretasie blyk om

⁸⁸ *Supra*, par 33.

⁸⁹ *Supra*, par 34.

⁹⁰ *Supra*, par 27.

⁹¹ *Supra*, par 28.

⁹² *Supra*, par 32.

dubbelsinnig te wees en die dubbelsinnigheid onsekerheid veroorsaak oor welke die reg-verpligting beginsel in die ooreenkoms teenwoordig is, vereis die beginsel van goeie trou die invoering van hierdie reg-verpligting beginsel.⁹³

Hawthorne voer aan dat die beslissing in *South African Forestry Co v York Timbers Ltd* die eerste toepassing in die Suid-Afrikaanse reg is van die sogenaamde verhoudingsgebaseerde kontraktheorie (*Relational contract theory*).⁹⁴ Hierdie teorie het in 1970 in Amerika ontstaan. Die teorie is spesifiek ontwikkel met die oog op die regulering van langtermyn - of voortdurende kontraktuele verhoudings. Hier volg 'n kort uiteensetting van die probleme wat veroorsaak word deur langtermyn-ooreenkomste en op watter manier die verhoudingsgebaseerde kontraktheorie hierdie probleme aanspreek.

In langtermyn-ooreenkomste is daar selde presiese wilsooreenstemming oor al die bepalings van die ooreenkoms. Die inhoud van 'n langtermyn-ooreenkoms word gevestig deur 'n voortdurende proses waar partye tot meer en meer ooreenkom soos inligting ingesamel word. Gepaardgaande met die primêre verhouding in langtermyn-ooreenkomste is daar 'n voortdurende ontwikkeling van verpligtinge. Derhalwe bevat hierdie tipe ooreenkomste dikwels 'n web van gewoonte, tradisie, interne beginsels en reëls, onderhandelinge, afhanklikheid en staatmaking.⁹⁵

Die verhoudingsgebaseerde kontraktheorie is ontwikkel omdat die ortodokse klassieke kontraktheorie nie voorsiening maak vir langtermyn-ooreenkomste nie.⁹⁶ Die teorie bepaal dat verpligtinge voortspruit vanuit partye se ondernemings en die algemene gevoel dat die huidige ekonomiese en sosiale vermenging voorsiening maak hierdie tipe ondernemings. Verder meer, skep die teorie 'n kontrak bekragtigingsmeganisme wat bewerkstellig word deur sosiale goedkeuring en implisiete gedragskodes en verstandhoudings wat gebruiklik is in langtermyn-ooreenkomste.⁹⁷ Weens langtermyn-ooreenkomste se omvangrykheid lê die teorie klem op die interafhanklikheid van kontrakspartye, die bestaan van 'n vertrouensverhouding, gedeelde verantwoordelikheid, solidariteit en samewerking.⁹⁸ Een van die primêre reëls wat afgelei word van die teorie se funderende waardes is dat kontrakte nie net gesluit word om

⁹³ *Supra*.

⁹⁴ Hawthorne L, *The first traces of the Relational Contract Theory – The implicit dimensions of co-operation*, (2007) 19 SA Merc LJ, 235 – 246.

⁹⁵ *Supra*, 236 – 237.

⁹⁶ *Supra*, 244.

⁹⁷ *Supra*, 234.

⁹⁸ *Supra*, 237.

risiko te allokeer nie maar ook om `n aanduiding te gee van kontrakspartye se stilswyende onderneming om hul samewerking te gee.⁹⁹

Die vraag in *South African Forestry Co v York Timbers Ltd* was of die kontrak die partye se verpligtinge volledig uiteengesit het of, of dit nodig sou wees om die kontrak aan te vul of te kwalifiseer met die ongeskrewe implisiete dimensies van die langtermynoooreenkoms? By die sluit van langtermynoooreenkomste word kontraktuele duidelikheid dikwels tot `n mate verruil vir produktiwiteit. Brand AR het die ooreenkoms tussen SAFCOL en York Timbers as `n langtermyn kontrak geïdentifiseer en ook so geïnterpreteer. Die regter het bevind dat waar `n langtermynoooreenkoms dubbelsinnig is, die beginsel dat alle kontrakte deur goeie trou gereguleer word (en so doende ook in goeie trou onderhandel is) aangewend moet word om die ware bedoeling van die partye vas te stel. Die verhoudingsgebaseerde kontraktheorie vereis dat langtermynkontrakte deur die implisiete dimensies van die ooreenkoms gereguleer word. Hierdie regulering vind plaas by wyse van die in lesing van kontraksterme op grond van spesifieke handelsgebruike, die wyse waarop handeling in die verlede geskied het en/of die stilswyende gemeenskaplike bedoeling van die kontrakspartye (die implisiete dimensies). Die hoof rede vir die in lesing van implisiete dimensies in langtermynoooreenkomste is dat alvorens die regslui die maak en uitvoering van hierdie ooreenkomste kan reguleer hulle eers moet verstaan dat die kontrak se ware betekenis en bedoeling afhanklik is van verskeie kontekste. Met die oog op hul langtermyn besigheidsverhouding handhaaf kontrakspartye hulself op so wyse dat daar uitvoering aan die kontrak gegee kan word wat tot voordeel van beide die partye is.¹⁰⁰

Wanneer mens die plig om nie `n teenparty te frustreer in die uitoefening van sy kontraktuele reg op `n positiewe wyse formuleer is dit niks anders as `n plig om samewerking te verleen nie. Die plig om samewerking te verleen is afkomstig van die verhoudingsgebaseerde kontraktheorie se fundamentele waardes van solidariteit en die skep van `n vertrouensverhouding tussen kontrakspartye. Solidariteit skep gemeenskaplike belange – en verpligtinge. Verder meer, vereis solidariteit dat partye hul samewerking moet verleen om uitvoering te gee aan die kontrak. Partye verleen hul samewerking met die oog op die bevordering van hul eie ekonomiese belange wat natuurlik die rede was vir kontraksluiting.¹⁰¹

⁹⁹ *Supra*, 243.

¹⁰⁰ *Supra*, 243 – 244 (sien bronne daar gesiteer).

¹⁰¹ *Supra*, 244 (sien bronne daar gesiteer).

Om effektief te funksioneer vereis langtermynoooreenkomste `n groot mate van buigsaamheid wat aangetref word in die plig om samewerking te verleen, in goeie trou te presteer en om bystand te lewer aan die mede kontrakparty in die vervulling van die kontraksterme. Dus val Brand AR se beslissing binne die parameters van langtermynoooreenkomste. Die regter se invoering van die plig om samewerking te verleen is innoverend en bevestig die volgende beginsel: Indien waardevolle ekonomiese geleenthede slegs bewerkstellig kan word wanneer die reg die ongeskrewe verwagtinge (geskep deur `n samewerkingsonderneming) van kontrakpartye respekteer, moet die reg op so manier aangewend word dat die verpligtinge op die party daardie verwagtinge beskerm.¹⁰²

Die toepassing van `n plig tot samewerking, bewerkstellig deur die beginsel van goeie trou, het inhoud gegee aan hierdie ontwykende, geheimsinnige en wispelturige norm, selfs al is dit slegs binne die konteks van `n lang termyn ooreenkoms. Verder is hierdie beslissing die eerste poging om die beginsel van goeie trou te kontekstualiseer. Dit kan daartoe lei dat hierdie beginsel toegepas word binne die sfeer van kortstondige ooreenkomste en in die ortodokse klassieke kontrakteorie.¹⁰³

3.3 Afdwingbaarheid van `n ooreenkoms om ooreen te kom sonder `n verbrekingsmeganisme

Oorweeg die volgende scenario:

Twee partye sluit `n ooreenkoms om ooreen te kom te kom waar `n verbrekingsmeganisme afwesig is. Die partye bereik nie wilsooreenstemming oor al die terme en voorwaardes van die kontrak nie maar onderneem om op `n latere stadium met mekaar in goeie trou te onderhandel en so doende wilsooreenstemming te bereik oor die uitstaande terme en voorwaardes.

Omdat die ooreenkoms hierbo nie `n verbrekingsmeganisme bevat nie, blyk dit met die eerste oogopslag om nietig te wees weens die absolute diskresie wat in die partye vestig om ooreen te kom al dan nie.¹⁰⁴ Dit is egter nie noodwendig die geval nie. In *Southern Port Developments (Pty) Ltd v Transnet Ltd*¹⁰⁵ verwys Ponnar AR na ooreenkomste om ooreen te kom waar die

¹⁰² *Supra*.

¹⁰³ *Supra*, 246.

¹⁰⁴ *Premier Free State v Firechem Free State (Pty) Ltd* 2000 (4) SA 413 (HHA) par. 35.

¹⁰⁵ n1, par 17.

hof deur middel van `n maklik vasstelbare standaard substans aan die ooreenkoms kan voeg tot so mate dat die ooreenkoms nie meer te vaag is om af te dwing nie.¹⁰⁶

Hutchinson kom tot die gevolgtrekking dat so ooreenkoms om ooreen te kom wel afdwingbaar is.¹⁰⁷ Hy verwys spesifiek na die beginsels van `n reg op eerste weiering soos neergelê in *Evangelos Antoniou Soteriou v Retco Poyntons (Pty) Ltd.*¹⁰⁸ Klousule 2(b) van die huurooreenkoms tussen die betrokke partye het soos volg gelees:

*"2(b) The lessee shall have the first refusal of entering into an extension of this lease for a further period of 4 years and 11 months upon such terms and conditions and at such rental as may be mutually agreed upon. In the event of the lessee wishing to exercise such right, the lessee shall give to the lessor three months notice prior to the expiration of this lease of his intention so to do."*¹⁰⁹

By interpretasie van die klousule het die hof bevind dat hierdie klousule wel `n afdwingbare reg van eerste weiering aan die huurder toeken en dat uitstaande voorwaardes en huurprys van die ooreenkoms dieselfde sou wees as wat die verhuurder aan ander toekomstige huurders sou bied indien die huurder nie sy reg tot eerste weiering uitgeoefen het nie.¹¹⁰ Die effek van hierdie interpretasie was dat die hof nie die klousule as nietig weens vaagheid geag het nie omdat die huurprys by wyse van `n eksterne standaard bepaal kon word en deur die hof op die huurder afgedwing word.¹¹¹ Daar word beweer dat in die omstandighede daar `n verpligting op die verhuurder was om `n aanbod in goeie trou aan die huurder te maak wat die huurder kon aanvaar al dan nie.¹¹² Die hof verklaar soos volg:

"Poynton's was accordingly under an obligation to offer Soteriou a new lease of shop 18. Plainly any offer had to be one which was capable of being turned into a contract by acceptance. It had therefore to state a rental and any other terms and conditions which Poynton's required. Nothing was said in clause 2(b) as to the

¹⁰⁶ *Supra*.

¹⁰⁷ Hutchinson A, *Agreements to agree: Can there ever be an enforceable duty to negotiate in good faith?*, SAJL 2011, 273.

¹⁰⁸ (1) (381/83) [1985] ZASCA 15.

¹⁰⁹ *Supra*, 2.

¹¹⁰ *Supra*, 12 – 13; 20.

¹¹¹ Hutchinson A (vn107), 294.

¹¹² *Supra*, 16.

*method of determining the rental to be stated in the offer, but Poynton's was not free to fix any rental it pleased... Plainly Poynton's must act bona fide.*¹¹³

Volgens Hutchinson is die vergelyking tussen 'n reg op eerste weiering en *pacta de contrahendo* sonder 'n verbrekingsmeganisme insiggewend op twee wyses. Eerstens blyk dit dat 'n plig om te onderhandel met die oog op die sluit van 'n toekomstige ooreenkoms wel afdwingbaar kan wees en dat 'n party selfs verplig kan word om 'n *bona fidei* aanbod te maak. Tweedens, alhoewel hoewoenseker is hoe om hierdie positiewe verpligting af te dwing word die geldigheid van so verpligting in beginsel erken.¹¹⁴

Naude kritiseer die beslissing gevel in bogenoemde saak.¹¹⁵ Hy voer aan dat 'n voorkoopreggewer nie verplig kan word om in goeie trou 'n prys op te maak, vir doeleindes van 'n aanbod aan die houer, in die afwesigheid van 'n aanbod, aan of van 'n derde, waarin die prys reeds bepaal is nie. Dié metode van prysbepaling is eenvoudig net te vaag. Die uitspraak in *Evangelos Antoniou Soteriou v Retco Poyntons (Pty) Ltd* is met ander woorde nie korrek nie omdat regters nie die aard van die voorkeurooreenkoms korrek verstaan het nie.¹¹⁶

In lig hiervan blyk dit dat die posise steeds is dat 'n ooreenkoms oom ooreen te kom of te onderhandel onderhewig is aan die teenwoordigheid van 'n verbrekingsmeganisme. Die konstitusionele hof se beslissing in *Makate v Vodacom (Pty) Ltd*¹¹⁷ skep egter onsekerheid oor wat presies 'n verbrekingsmeganisme is.

In die saak van *Makate v Vodacom (Pty) Ltd*¹¹⁸ moes die hof oorweging skenk aan die vraag of partye verplig kan word om in goeie trou te onderhandel. In hierdie saak het die partye mondelings ooreengekom dat die mnr Makate geregtig sou wees op vergoeding vir sy idee.¹¹⁹ Die bedrag vergoeding sou onderhandel word deur mnr Makate en mnr. Geissler (Vodacom se verteenwoordig). Dit is ook ooreengekom dat indien die mnr Makate en mnr Geissler nie oor die vergoeding kon ooreenkom nie, die hoofuitvoerende beampte van Vodacom die vergoeding moes bepaal.¹²⁰

¹¹³ *Supra*, 16 – 17.

¹¹⁴ *Supra*, 16; Hutchinson A (vn107), 279.

¹¹⁵ Naude T, *The rights and remedies of the holder of a right of first refusal or preferential right to contract*, SALJ 2004.

¹¹⁶ *Supra*, 648. Sien in die verband Hoofstukke 3 se besprekings ten aansien van voorkoopregte en die aard van hierdie kontrak asook Naude se artikel hierbo.

¹¹⁷ [2016] ZACC 13.

¹¹⁸ [2016] ZACC 13.

¹¹⁹ Die “*please call me*” sms boodskap was mnr Makate se idee.

¹²⁰ *Supra*, par 101.

Die konstitusionele hof noem dat die vraag of 'n verpligting om in goeie trou te onderhandel afdwingbaar is, waar 'n verbrekingsmeganisme afwesig is, 'n grys area in ons reg is.¹²¹ Jafta R verwys in die verband na die uitspraak in *Premier Free State v Firechem Free State (Pty) Ltd* wat verklaar dat 'n ooreenkoms om ooreen te kom sonder 'n verbrekingsmeganisme onafdwingbaar is weens die absolute diskresie van die partye om ooreen te kom nie.¹²² Daar word ook verwys na 'n opmerking gemaak deur Moseneke R in *Everfresh Market Virginia (Pty) Ltd v Shoprite Checkers (Pty) Ltd* wat teenstrydig met die *Firechem* – saak is en soos volg lui:

*“Were a court to entertain Everfresh’s argument, the underlying notion of good faith in contract law, the maxim of contractual doctrine that agreements seriously entered into should be enforced, and the value of ubuntu, which inspires much of our constitutional compact, may tilt the argument in its favour. Contracting parties certainly need to relate to each other in good faith. Where there is a contractual obligation to negotiate, it would be hardly imaginable that our constitutional values would not require that the negotiation must be done reasonably, with a view to reaching an agreement and in good faith.”*¹²³

Jafta R bevind egter dat dit nie nodig is om tussen die twee beslissings te besluit nie omdat die ooreenkoms bepaal dat Vodacom se hoof uitvoerende beampte vergoeding sou bepaal indien die mnr Makate en mnr Geissler nie ooreen kon kom nie. Die hof bestempel dus die verpligting op Vodacom se hoof uitvoerende beampte as 'n verbrekingsmeganisme.¹²⁴

Na aanleiding van die bewering dat daar wel 'n verbrekingsmeganisme in die ooreenkoms vervat is, beslis die hof dat die partye wel in goeie trou moet onderhandel. Die hof bevind verder dat dit nie nodig is om 'n objektiewe maatstaf waaraan goeie trou gemeet kan word te skep nie maar dat dit genoegsaam is dat die partye na die tafel toe kom met die doel ten oë om 'n uitkoms te bereik en dat die onderhandelings nie in slegte trou mag wees nie.¹²⁵

In *Southern Port Developments (Pty) Ltd v Transnet Ltd*¹²⁶ het die regter bevind dat 'n ooreenkoms om te onderhandel wel afdwingbaar is indien 'n arbitrasiëklousule dien as

¹²¹ *Supra*, par 100.

¹²² 2000 (4) SA 413 (HHA) par 35.

¹²³ [2011] ZACC 30; 2012 (1) SA 256 (CC); 2012 (3) BCLR 219 (CC), par 72.

¹²⁴ [2016] ZACC 13, par 101.

¹²⁵ *Supra*, par 102.

¹²⁶ [2005] 2 All SA 16 (SCA) (29 September 2014).

verbrekingsmeganisme. Hy het ook `n ander kategorie van afdwingbare ondernemings om te onderhandel geïdentifiseer waar `n hof deur middel van `n beskikbare en bekombare standaard (“... *readily ascertainable standard*...”) die uitstaande terme van `n ooreenkoms kan invoeg.¹²⁷ Die verbrekingsmeganisme in *Makate v Vodacom (Pty) Ltd* is nie `n arbitrasieklousule nie. Die hof het ook nie (en kon ook nie) met behulp van `n beskikbare en bekombare standaard mnr Makate se vergoeding vas gestel nie. Die hof gee dus `n aanduiding dat `n verbrekingsmeganisme nie noodwendig `n arbitrasieklousule hoef te wees nie en dat die persoon wat die beslissing moet maak ook nie onpartydig hoef te wees nie.

`n Verbrekingsmeganisme bly noodsaaklik vir die afdwingbaarheid van `n onderneming om te onderhandel. Die hof se beslissing om Vodacom se hoof uitvoerende beampte te erken as verbrekingsmeganisme is omstrede. As gevolg van eindelose botsende belange kan die hoof uitvoerende beampte sekerlik nie dien as `n verbrekingsmeganisme nie?

Die uitspraak in *Makate v Vodacom (Pty) Ltd* skep dus baie onsekerheid oor wat presies ingesluit kan word by die definisie van `n onderhandelingsstilstandverbrekingsmeganisme.

3.4 Gevolgtrekking

`n Ooreenkoms om te onderhandel in goeie trou met die oog op die sluit van `n sekondêre kontrak is as algemene uitgangspunt nie afdwingbaar nie omdat die diskresie om te onderhandel al dan nie totaal en al in die partye gevestig is.¹²⁸ Dit is eers wanneer die onderneming om te onderhandel gekombineer word met `n verbrekingsmeganisme wat `n ooreenkoms om te onderhandel afdwingbaar sal wees.¹²⁹

Soos hierbo bevestig is die algemene uitgangspunt dat `n ooreenkoms om te onderhandel slegs afdwingbaar sal wees indien daar `n verbrekingsmeganisme in die kontrak geïnkorporeer is. Maar hoe gemaak as een party voortdurend onderhandel bloot om die ander party te verhoed om die saak na arbitrasie te verwys? Ter beantwoording van hierdie vraag is daar na *South African Forestry Co v York Timbers Ltd*¹³⁰ verwys.

¹²⁷ [2005] 2 All SA 16 (SCA), par 3.

¹²⁸ *Premier Freestate v Firechem Free State (Pty) Ltd* 2000 (4) SA 413 (HHA) par 35.

¹²⁹ [2005] 2 All SA 16 (SCA), par 17.

¹³⁰ 2005(3) SA 323 (SCA).

In die bogenoemde saak bevind die regter dat SAFCOL 'n reg ingevolge klousule 3.2 van die kontrak verkry, in die geval van 'n onderhandelingsstilstand, om eerstens, die Minister te nader en tweedens, om die saak te verwys na arbitrasie indien die Minister bevestig dat 'n onderhandelingsstilstand bereik is. As gevolg van die reg wat klousule 3.2 aan SAFCOL toegeken het, het daar terselfdertyd ook 'n verpligting op York Timbers geval om nie SAFCOL se uitoefening van hierdie reg te frustreer nie. Die reg-verpligting beginsel is afkomstig vanuit uit die struktuur van regte en verpligtinge wat die partye self geskep het.¹³¹

Die uitspraak in *South African Forestry Co v York Timbers Ltd* het ook die rol wat goeie trou by die interpretasie van *pacta de contrahendo* onderhewig aan 'n verbrekingsmeganisme verduidelik. Hawthorne voer aan dat die beslissing in *South African Forestry Co v York Timbers Ltd* die eerste toepassing is van die sogenaamde verhoudingsgebaseerde kontraktheorie (*Relational contract theory*).¹³²

Die tweede onderwerp wat bespreek is was of 'n onderhandelingsstilstand verbrekingsmeganisme altyd nodig om 'n ooreenkoms om ooreen te kom afdwingbaar te maak?

In die verband is daar onder andere verwys na *Evangelos Antoniou Soteriou v Retco Poyntons (Pty) Ltd*¹³³ waar die hof bevind dat die voorkeurreggewer verplig was om 'n *bona fide* aanbod aan die houer te maak in die afwesigheid van 'n bepaalde of bepaalbare prys en verbrekingsmeganisme. Die genoemde saak is egter nie korrek beslis nie en die posisie is steeds dat 'n ooreenkoms om ooreen te kom nie afdwingbaar is waar 'n verbrekingsmeganisme afwesig is.¹³⁴

Laastens is daar verwys na *Makate v Vodacom (Pty) Ltd*¹³⁵ om te illustreer dat 'n verbrekingsmeganisme nie noodwendig 'n arbitrasieklousule hoef te wees nie en dat die persoon wat dien as verbrekingsmeganisme ook nie onpartydig hoef te wees nie. Die genoemde uitspraak laat ons dus met meer vrae as antwoorde.

¹³¹ *Supra*, par 33.

¹³² Hawthorne L, *The first traces of the Relational Contract Theory – The implicit dimensions of co-operation*, (2007) 19 SA Merc LJ, 235 – 246.

¹³³ (1) (381/83) [1985] ZASCA 15.

¹³⁴ Sien hoofstuk 2 en Naude T, *The rights and remedies of the holder of a right of first refusal or preferential right to contract*, SALJ 2004, 248.

¹³⁵ [2016] ZACC 13.

HOOFSTUK 4

VERSKYNINGSVORME VAN *PACTA DE CONTRAHENDO* IN DIE SUID - AFRIKAANSE REG: DIE OPSTEL VAN *PACTA DE CONTRAHENDO*

4. VOORKOOPKONTRAK

4.1 Inleiding

Die beginsels wat geld by `n voorkoopkontrak geld ook by ander voorkeurkontrakte.¹³⁶ Neem asseblief kennis dat ek dikwels na die voorkoopkontrak sal verwys om `n beginsel van ander voorkeurkontrakte te illustreer.

“*A promise to contract is not a contract.*”¹³⁷ As algemene uitgangspunt is hierdie stelling korrek.¹³⁸ Voorkeur – en voorkeepsregte en opsiekontrakte is natuurlik `n uitsondering op hierdie reël. Dit is dus uiters belangrik om hierdie uitsonderings korrek op te stel om nietige ooreenkomste te vermei. Ooreenkomste om ooreen te kom is nietig weens onsekerheid wanneer een of albei partye se wilsooreenstemming voorwaardelik of afhanklik is van verdere onderhandeling.¹³⁹ Dit is dus die opsteller se verantwoordelikheid om seker te maak dat die partye begrip het vir die feit dat die beoogde voorkeurooreenkoms aan sekere vereistes moet voldoen, waarvan duidelikheid, wilsooreenstemming en formaliteite (slegs van toepassing in sekere omstandighede) die belangrikste vereistes is, alvorens die voorkeurooreenkoms geldig sal wees.

Die voorkoopkontrak is `n afdwingbare vorm van *pacta de contrahendo*.¹⁴⁰ Die doel van die sluit van `n voorkoopkontrak is om aan een party (die houer van die voorkeurreg) `n persoonlike voorkeurreg (om eiendom te koop) te gee, indien die ander party (die gewer van die voorkeurreg) sou besluit om die saak te vervreem.¹⁴¹ Die vorm wat die voorkeurreg aanneem, hang af van die partye se bedoelings soos in die kontrak uitgedruk. Die voorkeurooreenkoms kan met ander woorde bepaal dat die gewer by die plaasvind van die snelleraksie `n aanbod om

¹³⁶ Hutchinson D en Pretorius CJ, *Kontraktereg in Suid-Afrika*, 2de uitgawe 2012, 73.

¹³⁷ *Van Zyl v Government of the Republic of South Africa* 2008 3 SA 294 (SCA), 75.

¹³⁸ Christie RH, Bradfield GB, *Christie's The Law of Contract in South Africa*, 6de uitgawe 2011, 39.

¹³⁹ *Premier Freestate v Firechem Free State (Pty) Ltd* 2000 (4) SA 413 (HHA) par. 35; Hutchinson D en Pretorius CJ, *Kontraktereg in Suid-Afrika*, 2de uitgawe 2012, 221.

¹⁴⁰ *Hirschowitz v Moolman* 1985 3 SA 739 (A) 765I – 766D; Bhana D *The contract of pre-emption as an agreement to agree*, THRHR 2008 (71) 571.

¹⁴¹ *Supra*

te koop aan die houer moet maak;¹⁴² of die ooreenkoms kan bepaal dat die gewer die houer in kennis moet stel van sy besluit om te verkoop sodat die houer 'n aanbod om te koop kan maak.¹⁴³ Die kruks is egter dat die gewer nie verplig kan word om 'n aanbod te ontvang of te maak voor die plaasvind van die snelleraksie nie. Die gewer se reg om die eiendom aan 'n derde te verkoop is dus opgeskort.¹⁴⁴ Die houer het dus 'n voorwaardelike voorkeurreg om 'n aanbod om te koop te maak of te aanvaar.

'n Eenderse sienswyse tussen partye is uiters belangrik wanneer dit kom by voorkeurooreenkomste omdat kontrakspartye dikwels onbewus is van al die aspekte waaroor daar wilsooreenstemming moet wees vir 'n geldige en/of duidelike voorkeurooreenkoms om tot stand te kom. Dit is die opsteller se plig om seker te maak dat partye oor al die wesenlike aspekte van die voorkeurooreenkoms *ad idem* is.

4.2 Essensiële elemente waaroor kontrakspartye ooreen moet kom vir 'n geldige en duidelike voorkoop- of voorkeurooreenkoms om tot stand te kom.

4.2.1 Algemene voorkeurreg of voorwaardelike opsie?

Dit is vir die kontrakopsteller uiters belangrik om die verskil tussen voorkeurooreenkomste en voorwaardelike opsies te verstaan. 'n Opsteller wat die aard en funksies van die onderskeie meganismes verstaan sal weet watter een van die twee meganismes om te gebruik na aanleiding van wat presies sy kliënt wil hê. Hier volg 'n uiteensetting van die verskille tussen die twee meganismes.

4.2.2 Algemene voorkoop- en voorkeurooreenkomste

By 'n algemene voorkeurooreenkoms behoort die partye se hoofdoelstelling te wees om voorkeur aan die houer te gee om te kontrakteer en ter selfde tyd aan die gewer die nodige vryheid te gee om die mark te fynkam vir die beste moontlike aanbod. As gevolg van hierdie hoofdoelstellings word daar selde verwys na 'n vasgestelde prys of prysbepalingsmeganisme in 'n voorkeurooreenkoms, omdat die houer dan ontnem word van die voordeel om die mark te fynkam vir die beste aanbod.¹⁴⁵ Wanneer partye 'n voorkeurooreenkoms aangaan is die idee

¹⁴² Soos in *Owsianick v African Consolidated Theatres (Pty) Ltd* 1967 (3) SA 310 (A); Hutchinson D en Pretorius CJ *Kontraktereg in Suid-Afrika*, 2de uitgawe 2012, 73 - 74.

¹⁴³ *Hartsrivier Boerderye (Edms) Bpk v Van Niekerk* 1964 (3) SA 702 (T); Hutchinson D en Pretorius CJ *supra* 73.

¹⁴⁴ Bhana D, *The contract of pre-emption as an agreement to agree*, THRHR 2008 (71), 571.

¹⁴⁵ Daar sal wel soms verwys word na 'n prys wat 'n derde bereid sal wees om te betaal.

dat fynere besonderhede van die hoofooreenkoms eers deur die partye bepaal word na die plaasvind van die snelleraksie.

Die volgende aanhaling uit Bhana se artikel illustreer die ekonomiese aard van die gewone voorkeurooreenkoms goed:

*It is often referred to pre-emption in its 'true' sense of the word because it emphasizes not only the presence of a trigger event but also the contemplation of bilateral action involving an exercise of substantive discretion (Note that I use the term substantive discretion to describe discretion that relates to the actual determination of the terms of the envisaged contract and not the relevant party's decision whether he is agreeable to those terms or not).*¹⁴⁶

4.2.3 Voorwaardelike opsies

Wanneer die prys van die hoofooreenkoms in 'n voorkeurooreenkoms bepaald of bepaalbaar is, is die voorkoopsooreenkoms in wese 'n opsiekontrak onderhewig aan gewer se wil om te kontrakteer.¹⁴⁷ Die oomblik wat die prys van die hoofooreenkoms bepaald of bepaalbaar is deur middel van die voorkeurkontrak, word dit aanvaar dat die gewer nie daarin belangstel om die mark verder te verken by die plaasvind van die snelleraksie nie. Die party moet dus die bedoeling hê om die hoofooreenkoms te finaliseer sodra die gewer wil kontrakteer.¹⁴⁸ Voorwaardelike opsies maak dit moontlik vir die partye om al die terme van die hoofooreenkoms in die voorkeurkontrak uit een te sit.¹⁴⁹

Die oomblik wanneer die snelleraksie plaasvind, kom die hoofooreenkoms tot stand by blote aanvaarding van die aanbod.¹⁵⁰ Die volgende twee kontrakte kan ook gesien word as voorwaardelike opsies: Eerstens, waar daar in die voorkeurooreenkoms verwys word na 'n "gewone-" of "redelike prys". Tweedens waar die ooreenkoms verwys na 'n prys "waarop ooreengekom sal word" onderhewig aan 'n verbrekingsmeganisme.¹⁵¹

¹⁴⁶ Bhana D, *Pre-Emption as an Option? The saga continues in van Aardt v Weehuizen*, SAJL 2008 (Vol 125), 685.

¹⁴⁷ Nuadé T, *The rights and remedies of the holder of a right of first refusal or preferential right to contract*, SALJ 2004, 644.

¹⁴⁸ *Supra*.

¹⁴⁹ Bhana D, *Pre-emption as an option? The saga continues in van Aardt v Weehuizen*, SALJ 2008 (Vol 125), 685.

¹⁵⁰ *Supra*.

¹⁵¹ Naude T, *The rights and remedies of the holder of a right of first refusal or preferential right to contract*, SALJ 2004 645.

Bhana waarsku egter teen die gebruik van voorwaardelike opsies:

*I would argue that the wider definition must be rejected because it does not reflect the economic reality of pre-emption – the main offer is rarely contained in the contract of pre-emption. More importantly, however, the wider definition blurs the fundamental distinction between the enterprises of option and pre-emption. Under the wider definition, the main offer can be integrated into the pre-emption contract itself. In such a case both the nature of the discretion involved and the type of action contemplated are considerably altered.*¹⁵²

Wanneer partye gebruik maak van `n voorwaardelike opsie is die hoofooreenkoms se totstandkoming nie meer onderhewig aan die partye se tweesydig optrede nie. By die plaasvind van die snelleraksie sal die aanbod bloot oop wees vir aanvaarding (vermoedelik vir `n redelike tydperk) en derhalwe deur eensydige optrede tot stand kom. Waar `n voorwaardelike opsie dus reeds die bepaling van die hoofooreenkoms bevat is die enigste verskil tussen `n suiwer opsiekontrak en `n voorwaardelike opsiekontrak die teenwoordigheid van die opskortende voorwaarde naamlik die snelleraksie.¹⁵³

By die opstel van voorkeurkontrakte is dit belangrik om die tweesydig aard van die voorkeurkontrak in gedagte te hou omdat hierdie tweesydig aard duidelik moet blyk uit die opgestelde ooreenkoms. Bhana beskryf die tweesydig aard van die voorkoopkontrak soos volg:

*To reiterate: the pre-emption contract contemplates action on part of both the grantor and the grantee: Importantly, the content of the envisaged main contract is within the (substantive) discretion of the party who is required to make the offer. The other party then has discretion in terms of acceptance of the offer in question. The pre-emption contract is thus meant merely to facilitate the bilateral process of concluding the substantive contract of sale between the grantor and the grantee.*¹⁵⁴

Die opsteller moet dus versigtig wees om `n voorkeurkontrak op so wyse te formuleer dat die ooreenkoms wat voortspruit uit die voorkeurkontrak bewerkstellig word deur eensydige

¹⁵² Bhana D, *Pre-emption as an option? The saga continues in van Aardt v Weehuizen*, SALJ 2008 (Vol 125), 685 – 686. Sien bronne daar gesitueer.

¹⁵³ *Supra*.

¹⁵⁴ Bhana D, *Pre-emption as an option? The saga continues in van Aardt v Weehuizen*, SALJ 2008 (Vol 125), 685.

optrede. Die rede hiervoor is om verwarring tussen voorwaardelike opsies en voorkeepsregte te vermei.

Die eerste aspek waarop partye ooreen moet kom is of hulle van `n voorwaardelike opsie of van `n algemene voorkeurooreenkoms gebruik wil maak.¹⁵⁵ Die opsteller moet slegs gebruik maak van `n algemene voorkeurooreenkoms indien:

1. Die gewer bereid is om aan die houer voorkeur te gee om te koop of te hernu by die plaasvind van die snelleraksie; en
2. Die houer bereid is om `n aanbod aan die gewer te maak by die plaasvind van die snelleraksie wat `n aanbod van of aan `n derde party ewenaar.

Indien die partye die hoofooreenkoms tot stand wil laat kom deur middel van blote aanvaarding van `n aanbod by die vestiging van die gewer se wil om te verkoop moet die opsteller eerder gebruik maak van `n voorwaardelike opsiekontrak.¹⁵⁶

4.2.4 Watter optrede/gebeurtenis sal as die snelleraksie beskou word?

Dit is uiters belangrik om vooraf te bepaal watter gebeurtenis of optrede die sogenaamde snelleraksie sal daarstel. Die rede hiervoor is dat die houer se voorkeurreg eers inwerking tree by die plaasvind van die snelleraksie.

Self in die geval dat partye nie ooreenkoms watter aksie of gebeurtenis die snelleraksie daarstel nie, behoort die standaard posisie te wees dat slegs `n aanbod aan of van `n derde party die snelleraksie sal daarstel. Die rede hiervoor is die voorkeurooreenkoms se ekonomiese doel en aard. Dit behoort vir die gewer moontlik te wees om met derde partye te onderhandel en sodoende die beste moontlike aanbod te verkry. Hierdie benadering lei tot die maksimale winste en ekonomiese doeltreffendheid.¹⁵⁷ Die opsteller moet dus seker maak dat houer se voorkeurreg nie in werking tree wanneer die gewer besig is om te onderhandel met `n derde party nie.

Kontrakpartye het natuurlik die keuse om ooreen te kom dat die houer se voorkeurreg in werking tree by die manifestering van die gewer se wil om te verkoop (of te kontrakteer). Dié

¹⁵⁵ Sien *Algemene voorkeurooreenkoms* (eng definisie) hierbo.

¹⁵⁶ Sien Hoofstuk 1 hiervan vir `n volledige bespreking van opsiekontrakte.

¹⁵⁷ Naude T, *The rights and remedies of the holder of a right of first refusal or preferential right to contract*, SALJ 2004, 646 - 647.

tipe konstruksie kan egter problematies wees. Eerstens sal die gewer se voordeel om die mark te verken beperk word. In die verband sê Naudé die volgende:

*As noted by the court in AH Ling v Community Development, any lesser trigger than the conclusion of a contract (or a valid offer) would cause the grantor to 'always be acting at his peril in land deals' compelling him 'to move with clandestine caution' and to 'constantly ... be on his guard against statements or conduct on his part which could possibly provide evidential material pointing to a desire to dispose of his property.'*¹⁵⁸

So konstruksie sal met ander woorde onsekerheid veroorsaak rondom watter dade of gebeurtenisse beskou sal word as die snelleraksie wat die houer se voorkeurreg in werking sal laat tree.

Tweedens sal so konstruksie ook onsekerheid veroorsaak rondom die kontrakprys. `n Reg om te kontrakteer onderhewig aan die blote manifestering van die gewer se wil om te kontrakteer, sal sinneloos wees indien die reg nie `n standaard daarstel waarmee die kontrakprys vasgestel kan word nie. Vir partye om ooreen te kom dat die houer se aanbod een moet wees “wat die gewer bereid sal wees om vanaf `n derde te aanvaar” bring die saak nie verder nie as gevolg van die volgende. By die aanvanklike manifestering van die gewer se wil om te kontrakteer, is dit onwaarskynlik dat die gewer al `n aanbod van `n derde party af ontvang het. Die gewer sal met ander woorde op hierdie stadium moontlik onseker wees oor die terme waarop hy bereid sal wees om te kontrakteer met `n derde omdat hy nog nie die geleentheid gehad het om die mark te verken nie.¹⁵⁹ Waar die gewer nie uitdruklik toegestem het om voorkeur te gee aan `n aanbod vanaf die houer waarin `n markverwante kontrakprys vervat is nie, sal dit verkeerd wees om hom te verplig om so aanbod te aanvaar indien hy moontlik `n beter aanbod vanaf `n derde kan verkry. Die gewer moet toegelaat word om die hoogste moontlike aanbod te verkry, solank hy dan voorkeur aan die houer se aanbod gee indien die houer bereid is om op dieselfde terme as die aanbod vanaf die derde te kontrakteer.¹⁶⁰

¹⁵⁸ *Supra*, 647; *AH Ling v Community Development Board* 1972 (4) SA 35 (E), 40 A – D.

¹⁵⁹ Naudé T, *The rights and remedies of the holder of a right of first refusal or preferential right to contract*, 647.

¹⁶⁰ *Supra*, 648.

Na aanleiding van die boonste is dit duidelik dat die snelleraksie nie daargestel moet word deur iets minders as `n aanbod vanaf of aan `n derde nie omdat dit waarskynlik die houer sal verhoed om die beste moontlike aanbod te verkry.

4.2.5 Watter party moet `n aanbod maak na afloop van die snelleraksie en hoe moet dit gemaak word?

Inaggenome die tweesydig aard van voorkeurkontrakte sal dit wys wees om die ooreenkoms op die volgende wyse te konstrueer:¹⁶¹

Wanneer die gewer `n aanbod ontvang vanaf `n derde wat hy wil aanvaar moet hy bloot `n afskrif van die aanbod aan die houer gee. Die houer moet dan binne `n bepaalde tydperk `n aanbod aan die gewer maak wat die derde se aanbod ewenaar. Die houer se voorkeurreg lê dus daarin dat sy aanbod voorkeur geniet bo `n derde sin mits hy die derde se aanbod kan ewenaar.

Wanneer die voorkeurreg op die wyse opgestel is, is daar slegs `n negatiewe verpligting op die gewer om nie met `n derde party te kontrakteer alvorens die houer nie die geleentheid gegun is om op dieselfde terme met die gewer te kontrakteer nie.¹⁶² Die negatiewe konstruksie dra waarde vanuit `n praktiese en kommersiële oogpunt en is in pas met die uitsprake in *Hartsrivierboerderye (Edms) Bpk v Van Niekerk*¹⁶³ en *Owsianick v African Consolidated Theatres Ltd*.¹⁶⁴ Deur die ooreenkoms op die wyse op te stel verseker die opsteller dat die gewer die houer se aanbod (wat die aanbod vanaf `n derde ewenaar) kan verwerp as die houer op `n latere stadium besluit om nie die eiendom te verkoop nie of `n beter aanbod ontvang.

Die houer moet egter ook beskerm word teen `n vrywillige aanbod deur die gewer of die verwerping van sy aanbod omdat die gewer nie meer wil verkoop nie of `n beter aanbod ontvang het. In *Owsianick v African Consolidated Theatres Ltd*¹⁶⁵ bevind Botha AR dat daar nie `n verpligting op die gewer rus om `n aanbod aan die houer te maak nie, maar deur `n aanbod te maak kan die gewer homself van sy negatiewe verpligting bevry en die eiendom dan vrylik verkoop.¹⁶⁶ Hierdie bevinding word gekritiseer deur regslui en is al beskryf as “*so obscure, with respect, that it is not clear what the learned judge intended to convey...*”¹⁶⁷

¹⁶¹ Sien die verduideliking van die tweesydig aard van voorkeurooreenkomste hierbo.

¹⁶² Naudé T, *The rights and remedies of the holder of a right of first refusal or preferential right to contract*, 637.

¹⁶³ 1964 (3) A 702 (T); Naude T, *supra*, 638.

¹⁶⁴ 1967 (3) SA 310 (A). Sien hoofstuk 1 van die verhandeling vir `n wyer bespreking van die twee hofsake.

¹⁶⁵ *Supra*.

¹⁶⁶ Naude T, *The rights and remedies of the holder of a right of first refusal or preferential right to contract*, 637.

¹⁶⁷ W E Cooper, *The South African Law of Landlord and Tenant 2de uitgawe* (1994), 144; Naude T, *supra*, voetnoot 10 op 637.

Alhoewel Botha AR se bevinding nie korrek is nie, moet 'n opsteller seker maak dat dit duidelik uit die kontrak blyk dat die voorkeurooreenkoms en die regte en verpligtinge daarin gestipuleer slegs sal termineer wanneer die houer met 'n derde party kontrakkeer op terme waarvan die houer bewus was maar nie kon ewenaar nie.¹⁶⁸

Deur hierdie bepaling in die ooreenkoms in te bou, sal die houer se voorkeurreg bly voortbestaan ongeag daarvan of die gewer vrywilliglik 'n aanbod aan hom gemaak het met die doel om die voorkeurooreenkoms te beëindig.

4.2.6 Formaliteite van toepassing by voorkoopkontrakte van grond

Die reg vereis selde dat 'n aanbod en aanname geskrewe moet wees.¹⁶⁹ Artikel 2(1) van die Wet of Vervreemding van Grond¹⁷⁰ vereis egter die volgende:

No alienation of land after the commencement of this section shall, subject to the provisions of section 28, be of any force or effect unless it is contained in a deed of alienation signed by the parties thereto or by their agents acting on their written authority.

In *Hirschowitz v Moolman*¹⁷¹ word die volgende bevind:

“In general a pactum de contrahendo is required to comply with the requisites for validity, including requirements as to form, applicable to the second or main contract to which the parties have bound themselves (Montrose Diamond Mining Co v Dyer 1912 TPD 1, at p 5).”

Dit is met ander woorde duidelik dat 'n voorkoop-ooreenkoms ten aansien van grond wel moet voldoen aan formaliteitswetgewing.¹⁷²

In *Van Aardt v Weehuizen*¹⁷³ bevestig Swain R dat 'n koopkontrak van grond, wat voortvloei uit 'n voorkeurreg, slegs geldig sal wees indien dit aan die formaliteitswetgewing voldoen wat die volgende vereis:

... this would require in the present context:

¹⁶⁸ Naudé T, *Supra*, 647.

¹⁶⁹ Cornelius S, *Consensus and Contracts*, The Dairy Mail September 2011, 48.

¹⁷⁰ Alienation of Land Act 68 of 1981.

¹⁷¹ [1985] 2 All SA 319 (A), 333.

¹⁷² Hutchinson D en Pretorius CJ, *Kontraktereg in Suid-Afrika*, 2de uitgawe 2012, 70.

¹⁷³ [2006] JOL 16759 (N).

1. *Proof of the purchase of the property by the Trust and the terms and conditions of such purchase, ie fulfilment of the contingency bringing the right of preemption into operation.*
2. *Exercise by the applicants of the right of preemption by delivery, or registered posting to the first respondent, of a signed written offer to purchase the property, on the same conditions and terms as those contained in the offer of the Trust.*
3. *A signed acceptance by the first respondent, of such written offer, in performance of the first respondent's promise to sell the property to the applicants, in the event of the first respondent desiring to sell the properties in response to a written offer received from a third party.*¹⁷⁴

Swain R bevestig dus dat die aanbod en aanname ter sprake by `n koopkontrak van grond, wat voortvloei uit `n voorkoopkontrak, geskrewe en onderteken moet wees om aan die formaliteitswetgewing te voldoen. Die regter het dus die vraag oopgelaat in *Hirschowitz v Moolman*¹⁷⁵ positief beantwoord.¹⁷⁶

Wanneer dit kom by `n voorkoopreg van grond, moet die opsteller dit in die ooreenkoms stipuleer dat wanneer die gewer `n geskrewe aanbod vanaf `n derde ontvang (wat hy wil aanvaar) hy dit aan die houer moet stuur. Die houer moet dan `n sekere hoeveelheid tyd gegun word om die aanbod vanaf die derde te ewenaar. Indien die houer die aanbod vanaf `n derde kan ewenaar moet hy `n geskrewe en ondertekende aanbod aan die gewer maak wat die gewer dan op geskrewe wyse moet aanvaar of bloot die houer se geskrewe aanbod te onderteken.

4.2.7 Spesifieke nakoming of kansellasië van die ooreenkoms in die geval van kontrakbreuk

Die *Oryx-meganisme* is ontwikkel in *Associated South African Bakeries (Pty) Ltd v Oryx Verenigde Bäckereien (Pty) Ltd*¹⁷⁷. Hierdie meganisme stel `n houer in staat om deur middel van eensydige wilsverklaring in die skoene van `n derde te tree in die geval dat die gewer `n hoofooreenkoms met `n derde gesluit het sonder om 'die houer die geleentheid te gee om die

¹⁷⁴ *Supra*, 9 – 10.

¹⁷⁵ [1985] 2 All SA 319 (A), 331.

¹⁷⁶ Naudé T, *Annual Survey of SA Law (law of purchase and sale, rights of pre-emption)* 2006, 249.

¹⁷⁷ 1982 (3) SA 893 (A).

aanbod van of aan `n derde te ewenaar. Die *Oryx*-meganisme stel die houer dus in staat om spesifieke nakoming van die hoofoorenkoms te eis wanneer die gewer die terme van die voorkoopooorenkoms verbreek. Die meganisme is egter ontwikkel met die oog op spesifieke nakome van `n aandelettransaksie wat beteken dat daar geen formaliteitswetgewing ter sprake was nie. Daarom het `n vraag ontstaan of spesifieke nakoming van die hoofoorenkoms geëis kan word waar daar aan formaliteitswetgewing voldoen moet word.¹⁷⁸

In *Van Aardt & another v Weehuizen & another*¹⁷⁹ bevind Swain R dat wanneer `n voorkoopsoorenkoms ten aansien van grond ter sprake is vereis die formaliteitswetgewing dat die houer se aanbod geskrewe en onderteken moet wees. Die gewer moet dan die aanbod aanvaar by wyse van `n geskrewe en ondertekende kennisgewing van aanvaarding. As gevolg van hierdie vereistes kon die hof nie die *Oryx*-meganisme en sodoende spesifieke nakome van die hoofoorenkoms beveel nie. Die geleerde regter bevind egter dat `n hof die gewer kan beveel om `n geskrewe aanbod vanaf die houer te aanvaar by wyse van ondertekening. Indien die gewer weier om die aanbod vanaf die houer te onderteken moet die adjunk balju die aanbod namens die gewer onderteken¹⁸⁰ Hierdie benadering sal verseker dat daar aan die formaliteitswetgewing voldoen word.

Na aanleiding van die boonste is dit duidelik dat die opsteller van die voorkoopooorenkoms dit wel kan stipuleer dat in die geval van kontrakbreuk die houer geregtig sal wees om spesifieke nakoming van die hoofoorenkoms of van die voorkoopsoorenkoms kan eis afhangende of formaliteitswetgewing van toepassing is al dan nie.

4.3 Gevolgtrekking

In hierdie hoofstuk is daar eerstens onderskeid getref tussen die algemene voorkoopkontrak en voorwaardelike opsies.

Die opsteller moet slegs gebruik maak van `n algemene voorkeuroorenkoms indien:

1. Die gewer bereid is om aan die houer voorkeur te gee om te koop of te hernu by die plaasvind van die snelleraksie; en

¹⁷⁸ *Hirschowitz v Moolman* 1985 (3) SA 739 (A) at 762C-I; T Naude, n36, 249.

¹⁷⁹ [2006] JOL 16759 (N).

¹⁸⁰ *Supra*, F Naudé T, *Annual Survey of SA Law (law of purchase and sale, rights of pre-emption)* 2006, 249.

2. Die houer bereid is om `n aanbod aan die gewer te maak by die plaasvind van die snelleraksie wat `n aanbod van of aan `n derde party ewenaar.

Indien die partye die hoofooreenkoms tot stand wil laat kom deur middel van blote aanvaarding van `n aanbod by die vestiging van die gewer se wil om te verkoop moet die opsteller eerder gebruik maak van `n voorwaardelike opsiekontrak. Bhana waarsku egter teen die gebruik van voorwaardelike opsies omdat dit die onderskeid tussen voorkoopsregte en opsies vertroebel.¹⁸¹

Tweedens is die snelleraksie bespreek. Self in die geval dat partye nie ooreenkoms watter aksie of gebeurtenis die snelleraksie daarstel nie, behoort die standaard posisie te wees dat slegs `n aanbod aan of van `n derde party die snelleraksie sal daarstel. Dit behoort vir die gewer moontlik te wees om met derde partye te onderhandel en sodoende die beste moontlike aanbod te verkry.¹⁸²

Derdens moes bepaal word of die houer of die gewer `n aanbod moet maak by die plaasvind van die snelleraksie. Wanneer die gewer `n aanbod ontvang vanaf `n derde wat hy wil aanvaar moet hy `n afskrif van die aanbod aan die houer gee. Die houer moet dan binne `n bepaalde tydperk `n aanbod aan die gewer maak wat die derde se aanbod ewenaar. Deur die ooreenkoms op die wyse op te stel verseker die opsteller dat die gewer die houer se aanbod (wat die aanbod vanaf `n derde ewenaar) kan verwerp as die houer op `n latere stadium besluit om nie die eiendom te verkoop nie of `n beter aanbod ontvang.

Ten aansien van formaliteitswetgewing bevestig Swain R in *Van Aardt & another v Weehuizen & another*¹⁸³ dat `n koopkontrak van grond, wat voortvloei uit `n voorkoopsreg, slegs geldig sal wees indien dit aan Artikel 2(1) van die Wet of Vervreemding van Grond voldoen.¹⁸⁴ Dit word ook bevestig in *Hirschowitz v Moolman*¹⁸⁵ dat *pacta de contrahendo* aan formaliteitswetgewing moet voldoen.

¹⁸¹ Bhana D, *Pre-emption as an option? The saga continues in van Aardt v Weehuizen*, SALJ 2008 (Vol 125), 685 – 686. Sien bronne daar gesitueer.

¹⁸² Naude T, *The rights and remedies of the holder of a right of first refusal or preferential right to contract*, SALJ 2004, 646 - 647.

¹⁸³ [2006] JOL 16759 (N).

¹⁸⁴ Alienation of Land Act 68 of 1981.

¹⁸⁵ [1985] 2 All SA 319 (A), 333.

HOOFTUK 5

VERSKYNINGSVORME VAN *PACTA DE CONTRAHENDO* IN DIE SUID- AFRIKAANSE REG: GEVOLGTREKKING

5.1 Gevolgtrekking

Ooreenkomste om ooreen te kom het in die afgelope tyd aansienlik aandag geniet as gevolg van die regsonsekerhede wat rondom hierdie ooreenkomste bestaan. In hierdie mini-verhandeling is voorkeurregte, opsies en ook ooreenkomste om in goeie trou te onderhandel bespreek.

Die doel van hoofstuk 2 van die mini-verhandeling was om die aard van 'n opsiekontrak te verduidelik en ook regsprobleme wat dikwels gepaard gaan met die gebruik van opsies te bespreek.

In hoofstuk 3 is daar gekyk na die remedies wat beskikbaar is 'n party onderhandel bloot om die ander party te verhoed om die saak na arbitrasie te verwys. Ter beantwoording van hierdie vraag is daar na *South African Forestry Co v York Timbers Ltd*¹⁸⁶ verwys. Die tweede onderwerp wat bespreek is was of 'n onderhandelingsstilstandverbrekingsmeganisme altyd nodig om 'n ooreenkoms om ooreen te kom afdwingbaar te maak? In die verband is daar onder andere verwys na *Evangelos Antoniou Soteriou v Retco Poyntons (Pty) Ltd*.¹⁸⁷ Laastens is daar verwys na *Makate v Vodacom (Pty) Ltd*¹⁸⁸ om te illustreer dat 'n verbrekingsmeganisme nie noodwendig 'n arbitrasieklousule hoef te wees nie en dat die persoon wat dien as verbrekingsmeganisme ook nie onpartydig hoef te wees nie.

In hoofstuk 4 is daar eerstens onderskeid getref tussen die algemene voorkoopkontrak en voorwaardelike opsies. Tweedens is die snelleraksie van 'n voorkeurooreenkoms bespreek. Laastens is die vraag of die houer of die gewer 'n aanbod moet maak by die plaasvind van die snelleraksie bespreek.

Na die lees van hierdie mini-verhandeling behoort die leser 'n beter idee te hê oor die aard van van opsies, voorkeurregte en ooreenkomste om te onderhandel onderhewig aan 'n verbrekingsmeganisme. Die leser sal ook bewus wees van die probleme wat gepaard gaan met *pacta de contrahendo* en sal hierdie probleme kan vermei by die opstel van hierdie kontrakte.

¹⁸⁶ 2005(3) SA 323 (SCA).

¹⁸⁷ (1) (381/83) [1985] ZASCA 15.

¹⁸⁸ [2016] ZACC 13.

BRONNELYS

Wetgewing

Wet op Vervreemding van Grond 68 van 1981

Handboeke

1. Hutchinson D & Pretorius C 2de uitgawe (2012) *Kontraktereg in Suid-Afrika* Oxford: Oxford University Press;
2. Christie RH *et al* (2011) *Christie's the Law of Contract in South Africa* 5de uitgawe Durban: Lexis Nexus;
3. Cooper WE (1994) *The South African Law of Landlord and Tenant Cooper* 2de uitgawe Kenwyn: Juta and Co. Ltd

Akademiese Artikels

1. Bhana D “The contract of pre-emption as an agreement to agree” (2008) 71 *Tyskrif vir die Hedendaagse Roemeins Hollandsereg* 568
2. Bhana D “Pre-emption as an option? The saga continuous in Van Aardt vs Weehuizen” (2008) 125 *South African Law Journal* 680
3. Cornelius S “Consensus and Contracts” (2011) *The Diary Mail* September 48
4. Delport H “Auction sales “subject to confirmation” and formation for contracts – Withok Small Farms (Pty) Ltd vs Amber Sunrise Properties 5 (Pty) Ltd 2009 2 SA 504 (SCA)” (2009) 30 *Obiter* 396.
5. Hawthorne L *The first traces of the Relational Contract Theory – The Implicit Dimensions of Co-operation* (2007) 19 *South African Journal for Mercantile Law* 234.
6. Hutchinson A “Agreements to agree: Can there ever be an enforceable duty to negotiate in good faith?” (2011) 128 *South African Law Journal* 274
7. Lötze DJ “Law of Purchase and Sale” (2011) *Annual Survey of South African Law* 972
8. Naude T “The rights and remedies of the holder of a right of first refusal or preferential right to contract” (2004) 121 *South African Law Journal* 636

9. Naude T “Law of Purchase and Sale: Rights of pre-emption” (2006) *Annual Survey of South African Law* 239

Hofsake

1. *Afrox Healthcare Bpk v Strydom* 2002 (6) SA 21 (SCA);
2. *AH Ling v Community Development Board* 1972 (4) SA 35 (E);
3. *Asiatic Co Ltd v Hansen* 1933 NPd
4. *Associated South African Bakeries (Pty) Ltd v Oryx Vereenigde Bäckereien (Pty) Ltd* 1982 (3) SA 893 (A)
5. *Benlo Properties (Pty) Ltd v Vector Graphics* 1993 (1) SA 179 (A);
6. *Brand v Spies* 1960 (4) SA 14(OK)
7. *Brisley v Drotzky* 2002 (4) SA 1 (SCA);
8. *CGEE Alstom Equipments et Enterprises Electriques, South African Division v GKN Sankey (Pty) Ltd* 1987 3 ALL SA 619 (AD);
9. *Coal Cliff Collieries (Pty) Ltd v Sijehama (Pty) Ltd* (1991) 24 NSWLR1;
10. *Driftwood Properties v McLean* 1971 (3) SA 591 (A);
11. *Du Plessis (NO) and Another v Goldco Motor and Cycle Supplies* 2009 (6) SA 617 (SCA);
12. *Evangelos Antoniou Soteriou v Retco Poyntons (Pty) Ltd* (1) (381/83) [1985] ZASCA 15;
13. *Everfresh Market Virginia (Pty) Ltd v Shoprite Checkers (Pty) Ltd* [2011] ZACC 30; 2012 (1) SA 256 (CC); 2012 (3) BCLR 219 (CC);
14. *Hartsrivier Boerderye (Edms) Bpk v Van Niekerk* 1964 (3) SA 702 (T);
15. *Hirsch v Nel* 1948 (3) SA 686 (A);
16. *Hirschowitz v Moolman* 1985(3)SA739(A);
17. *JRM Furniture Holdings v Cowling* 1983 (4) SA 541 (W)
18. *Koenig v Johnson and Co Ltd* 1935 AD
19. *Lombaard v Drop Prop CC and Others* 377/09) [2010] ZASCA 86; 2010 (5) SA 1 (SCA); [2010] 4 All SA 229 (SCA) (31 May 2010)
20. *Macduff and Co Ltd (in Liquidation) v Johannesburg Consolidated Investment Co Ltd* 1924 AD;
21. *Makate v Vodacom (Pty) Ltd* [2016] ZACC 13;
22. *Montrose Diamond Mining Co v Dreyer* 1912 TPD 1;
23. *Mostert v Van Der Westhuizen en ander* [2007] JOL 19635 (C);
24. *Owsianick v African Consolidated Theatres (Pty) Ltd* 1967 (3) SA 310 (A);

25. *Pillay v Schaik* [2008] ZASCA 159 (27 November 2008); [2009] 2 ALL SA 65 (SCA);
26. *Premier Free State v Firechem Free State (Pty) Ltd* 2002 (4) SA 413 (HHA);
27. *Reid v Jeffery's Bay Property Holdings (Pty) Ltd* 1976 (3) SA 134 (C);
28. *South African Forestry v York Timbers Ltd* 2005(3)SA323(SCA);
29. *Southern Port Developments (Pty) Ltd v Transnet Ltd* [2005] 2 All SA (SCA);
30. *University of the North v Franks* [2002] 8 BLLR 701 (AAH);
31. *Van Aardt v Van Weehuizen* [2006] JOL 16759 (N);
32. *Van Wyk v Rottcher's Saw Mills (Pty) Ltd* 1948 (1) SA 938 (A);
33. *Van Zyl v Government of the Republic of South Africa* 2008 (3) SA 294 (SCA);
34. *Venter v Birkholtz* 1972 (1) SA 276 (A) 19
35. *Withok Small Farms (Pty) Ltd v Amber Sunrise Properties Ltd* [2008] ZASCA 131 (21 November 2008); 2009(2) SA 504 (SCA);
36. *Woods v Walters* 1921 AD 303;

VERKLARING VAN OORSPRONKLIKHEID

UNIVERSITEIT VAN PRETORIA

Die Departement handelsreg lê sterk klem op integriteit en etiese gedrag in die voorbereiding van alle geskrewe werk wat vir akademiese evaluering ingedien word. Terwyl akademiese personeel u leer hoe om verwysingstegnieke te gebruik en plagiaat te vermy, het u ook 'n verantwoordelikheid in hierdie verband. Indien u in enige stadium onseker is oor wat van u verwag word, moet u u dosent raadpleeg voordat u enige geskrewe werk indien. U is skuldig aan plagiaat wanneer u iets uit 'n ander outeur se werk (bv 'n boek, artikel of webtuiste) kopieer sonder om erkenning aan die bron te gee en dit as u eie werk aanbied. U is in werklikheid besig om iets wat aan iemand anders behoort, te steel. Dit geld nie slegs wanneer u werk woordeliks kopieer nie, maar ook wanneer u iemand anders se werk in 'n effense gewysigde formaat (geparafraseer) aanbied of 'n argument gebruik sonder om erkenning daaraan te gee. U mag nie werk indien wat voorheen deur 'n ander student geskep is nie. U mag ook niemand toelaat om u werk te kopieer met die bedoeling om dit as sy/haar eie werk aan te bied nie. Studente wat hulle skuldig maak aan plagiaat, sal geen krediet vir die geplagieerde werk ontvang nie. Die aangeleentheid kan ook na die Komitee vir Dissipline (Studente) verwys word vir 'n beslissing. Plagiaat word as 'n ernstige oortreding van die Universiteit se reëls beskou en kan tot skorsing uit die Universiteit lei. Alle geskrewe werk wat u indien terwyl u 'n student in die Departement handelsreg is, moet van die volgende verklaring vergesel word. Geen geskrewe werk sal aanvaar word indien die verklaring nie voltooi en aangeheg is nie.

Student se volle name: Louis Francois Taljard

Studentenommer: 28235704

Onderwerp van werkstuk: VERSKYNINGSVORME VAN PACTA DE CONTRAHENDO IN DIE SUID-AFRIKAANSE REG

Verklaring

1. Ek verstaan wat plagiaat is en is bewus van die Universiteit se beleid in hierdie verband.
2. Ek verklaar dat hierdie mini-verhandeling my eie, oorspronklike werk is. Indien ander mense se werk gebruik is (hetsy uit 'n gedrukte bron, die Internet of enige ander bron), is dit behoorlik erken en is daarna verwys in ooreenstemming met die departementele vereistes.
3. Ek het nie werk wat voorheen deur 'n ander student of enige ander persoon geskep is, gebruik om dit as my eie in te dien nie.

4. Ek het nie en sal nie toelaat dat enigiemand my werk kopieer met die bedoeling om dit as sy/haar eie werk aan te bied nie.

HANDTEKENING