

IN DIE GRONDWETLIKE HOF VAN SUID-AFRIKA

SAAKNOMMER: **CCT 105/10**

In die saak tussen:

EVERFRESH MARKET VIRGINIA (EDMS) BEPERK

[voorheen bekend as WILD BREAK 166 (EDMS) BEPERK]

Applikant

en

SHOPRITE CHECKERS (EDMS) BEPERK

Respondent

RESPONDENT SE OPPONERENDE EEDSVERKLARING

Hiermee verklaar ek

FRANCOIS FERREIRA

onder eed soos volg:

- 1 Ek is 'n volwassene man werksaam as 'n regsadviseur te die Respondent en is behoorlik deur die Respondent gemagtig om hierdie verklaring af te lê namens die Respondent.
- 2 Die feite soos in hierdie verklaring uiteengesit val binne my persoonlike kennis en wete tensy uit die konteks daarvan anders blyk en is beide waar en korrek. Submissies van 'n regsraad is gedoen op advies van die regsverteenwoordigers van die Respondent.
- 3 Die Respondent opponeer die aansoek om verlof tot appèl en ondersteun die gronde vir die bevinding en bevel deur die Hof *a quo* uitgereik.

- 4 By oorweging van die uitspraak van die Hof *a quo* is dit duidelik dat die geskilpunte gereduseer is tot twee aspekte naamlik die geldigheid en afdwingbaarheid van 'n opsie om 'n huurkontrak te hernu in die geval waar die huurbedrag nie vasgestel en ooreengekom was nie en heronderhandel moes word en tweedens of 'n ooreenkoms om te onderhandel ingevolge ons gemenerereg afdwingbaar is.
- 5 Die Hof *a quo* het wat betref die eerste geskilpunt, met verwysing na 'n lang lyn van uitsprake, bevind dat ingevolge ons gemenerereg 'n opsie ten opsigte van die hernuwing van 'n huurooreenkoms nie geldig en afdwingbaar is nie indien sekere van die terme, soos die huurbedrag, oorgelaat word aan die partye om opnuut beding en ooreengekom te word.
- 6 Wat die tweede geskilpunt betref het die Hof *a quo*, weer eens met verwysing na 'n lang lyn van beslissings, bevind dat daar ingevolge ons gemenerereg geen verpligting rus op 'n party om met 'n ander party te onderhandel aangesien 'n ooreenkoms om te onderhandel as te vaag geag word ten einde suksesvol en effektief af te dwing. Die rasionaal vir die bevinding van die Hof *a quo* in dié verband blyk uit paragraaf 9 van die uitspraak.
- 7 Soos tereg deur die geleerde Regter *a quo* uitgewys is enige onsekerheid wat mag bestaan het ten opsigte van die vraag of ons gemenerereg 'n ooreenkoms om te onderhandel as afdwingbaar beskou finaal uit die weg geruim deur die Appèlhof in **Letaba Sawmills (Edms) Bpk v Majovi (Edms) Bpk 1993 (1) SA 766 (AA)**.
- 8 Die Hof *a quo* het in dié verband ook gesteun op 'n onlangse uitspraak van die Hoogste Hof van Appèl in **Southernport Developments v Transnet Ltd 2005 (2) SA 202 (SCA)**.
- 9 In die vooropstelling is dit dus duidelik dat die aangeleentheid welke deur die Applikant op appèl geneem wil word nie alleenlik deur die Hof *a quo* behoorlik oorweeg en aangespreek is nie maar ook in bogemelde twee uitsprake van die Hoogste Hof van Appèl. Die Applikant het egter geen poging aangewend om aan te dui waarom die uitspraak van die Hof *a quo*, behoorlik gefundeer deur die voormelde twee uitsprake, verkeerd en ongegrond is nie. Die Applikant verlaat dit bloot op algemene en vae stellings dat die uitspraak van die Hof *a quo* teen die openbare beleid is sonder om aan te dui welke grondwetlike waardes, soos verskans in die handves van regte, ondergrawe is deur die Hof *a quo*.

10 Die gesag waarop die Applikant poog om te steun ter fundering van voormelde vae argumente ondersteun egter nie die Applikant nie om die volgende redes:

10.1 In die **Biloden** saak, soos na verwys in paragraaf 26(a) van die Funderende Verklaring, het die Hof spesifiek aangedui dat daar nie sekerheid in ons reg bestaan ten opsigte van die vraag of daar 'n plig op 'n verhuurder rus om in omstandighede soos in die onderhawige geval in goeie trou op te tree nie en selfs indien so 'n plig wel sou bestaan sou dit onmoontlik wees om die aard en omvang van sodanige plig te omskryf en te definieer. Soos duidelik blyk uit die gesag hierbo na verwys, is daar sedertdien onomwonde beslis dat ons gemenerereg nie 'n verpligting om te onderhandel in omstandighede soos in die onderhawige geval erken nie.

10.2 Die aanhaling vanuit die **Southernport Developments** saak, soos aangehaal in paragraaf 26(b) van die Funderende Verklaring, moet in die konteks van die uitspraak gelees word. Die aangehaalde opmerking was gemaak nadat bevind is dat die ooreenkoms "*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...*" (sien bladsy 211, paragraaf 17 op B-C van die uitspraak.)

Dit is ook belangrik om die volgende opmerking wat direk volg na die aangehaalde gedeelte in gedagte te hou:

"Nor, for that matter, could it be suggested that the second agreement constituted an agreement to agree which was dependent on the absolute discretion of the parties. For what elevates this agreement to a legally enforceable one and distinguishes it from an agreement to agree is the dispute resolution mechanism to which the parties have bound themselves. Their express undertaking to negotiate in good faith in this case is not an isolated edifice. It is linked to a provision that the parties, in the event of their failing to reach agreement, will refer such dispute to an arbitrator whose decision will be final and binding. The final and binding nature of the arbitrator's decision renders certain and enforceable, what would otherwise have been an unenforceable

preliminary agreement." (sien bladsy 211, paragraaf 17 op E-G van die uitspraak.)

- 11 In wese, sonder om dit egter in terme so te formuleer, kom die aansoek van die Applikant daarop neer dat dit die Agbare Hof versoek om die gemenereg, soos onlangs opnuut oorweeg en geformuleer deur die Hoogste Hof van Appèl, te wysig en/of uit te brei. Die Applikant het egter versuim om enige grondige redes vir sodanige drastiese ingryping aan te voer anders as die algemene en ongefundeerde vae stellings en verwysings na openbare beleid en die handves van regte. Die Applikant het verder versuim om aan te dui waarom die rasionaal van die Hof *a quo*, en dus ook die Hoogste Hof van Appèl, in die analisering, formulering en neerlegging van die gemenereg in die verband verkeerd is of indruis teen die openbare belang en behoef derhalwe geen antwoord of teenargument van die Respondent nie.
- 12 Ten einde die Respondent se antwoord so samehangend as moontlik te maak het ek slegs gehandel met die hoofargumente soos uiteengesit in die Funderende Verklaring in stede daarvan om op iedere en elke bewering daarin te antwoord. Tot die mate egter wat die Applikant die indruk probeer skep dat die Respondent die voorgestelde huurbedrag as redelik beskou het word dit betwis. (Sien paragrawe 6 en 28 van die redes van die Hof *a quo*.)
- 13 Die Respondent versoek dat die aansoek om verlof tot appèl met koste van die hand gewys word.

FRANCOIS FERREIRA

Ek sertifiseer dat die bovermelde handtekening die juiste handtekening is van **FRANCOIS FERREIRA** en dat hy aan my erken het dat hy die inhoud van die bovermelde Beëdigde Verklaring ken en begryp, welke verklaring geteken en beëdig is voor my by my kantoor te _____ op hierdie _____ dag van JANUARIE

2011 ooreenkomstig die voorskrifte van Regulasie R.1258 gedateer 21 Julie 1972 soos gewysig deur Regulasie Nr. 1648 gedateer 19 Augustus 1977 en soos verder gewysig deur Regulasie nr R.1428 gedateer 11 Julie 1980.

KOMMISSARIS VAN EDE

Volle naam in drukletters:

Besigheidsadres:

Hoedanigheid:

Area: