Wat is die relevansie van artikel 34 van die Insolvensiewet by die verkoop van ‘n eiendom wat ‘n inkomste verdien?

Eienaars van ‘n besigheidsentiteit, of dit nou ‘n kafee, ‘n groot kommersiële maatskappy of selfs net ‘n gewone eiendom is waaruit ‘n huurinkomste verdien word is totaal oningelig oor die bepalings van Artikel 34 van die Insolvensiewet, Wet 24 van 1936 en wat die implikasie daarvan kan wees.

Artikel 34 het onlangs pertinent geword in die konteks van die verkoop van ‘n eiendom, wat met ‘n verband beswaar is, deur ‘n entiteit of individu wat een of ander vorm van besigheid op die eiendom bedryf asook waar die koper van die eiendom die eiendom met ‘n verband wil beswaar.

Artikel 34 lui as volg:

“34. Vernietigbare verkoop van besigheid

Indien ‘n handelaar ‘n besigheid wat aan hom behoort, of die klandisie van so ‘n besigheid, of goedere of eiendom wat ‘n deel daarvan oordra ingevolge ‘n kontrak, behalwe in die gewone loop van daardie besigheid of tot versekering van die betaling van ‘n skuld, en so ‘n handelaar het nie ‘n kennisgewing van so ‘n voorgenome oordrag in die Staatskoerant, en in twee uitgawes van ‘n Afrikaanse en twee uitgawes van ‘n Engelse nuusblad in omloop in die distrik waarin daardie besigheid gedryf word, binne ‘n tydperk van minstens 30 dae en hoogstens 60 dae voor die datum van so ‘n oordrag publiseer nie, dan is so ‘n oordrag teenoor sy skuldeisers nietig vir ‘n tydperk van 6 maande na so ‘n oordrag en nietig teenoor die kurator van sy boedel, indien sy boedel te enige tyd binne bedoelde tydperk gesekwestreer word.”

Bovermelde artikel bepaal dus dat waar daar nie aan die vereistes gestel in artikel 34 voldoen is nie, dan kan ‘n krediteur van die verkoper, gedurende die periode van 6 maande na datum van transport, nogsteeds vonnis teen die verkoper verkry en eksekusie stappe teen die verkoper instel, ten aansien van die besigheid. Die

krediteur is derhalwe ook geregtig om beslag te lê op die eiendom of goedere al is dit alreeds oorgedra en in besit van die koper. Gedurende hierdie periode is die krediteure van die verkoper wie vonnis teen hom verkry het, ook geregtig om ‘n verklarende bevel by die hof te verkry teen die koper tot die effek dat die transport nietig is teen die krediteure van die verkoper. Die eiendom kan dan ter enige tyd in eksekusie verkoop word, selfs al is die eiendom verbind tgv van ‘n Finansiële instelling. Die effek is dan dat die verband derhalwe ook nietig verklaar kan word.

Die gevolg van nie voldoening aan hierdie artikel kan dus ook vir banke ‘n groot implikasie inhou, nie net vir die koper en verkoper nie. Die implikasie van die artikel word baie goed uitgebeeld in ‘n ongeraporteerde beslissing in die Transvaalse Provinsiale Afdeling van die Hooggeregshof, Anton Roos N.O. & Others v Kevin & Lasia Property Investments CC & Others onder saaknommer 30533/2001. In hierdie saak het die direkteure van ‘n eiendomsagentskap die besigheid vekoop aan ‘n ander agentskap. Die eindom het bestaan uit ‘n kompleks waar huurinkomste verdien is deur die maatskappy deur die verhuur van die verskeie winkels op die perseel. Die bestaande verband is gekanselleer en daar is ‘n verband geregistreer deur die nuwe eienaar om die koopprys te finansier. Kort daarna is die verkoper maatskappy gelikwideer en het die skuldeisers ‘n aansoek gebring by die hooggeregshof vir ‘n bevel in terme van Artikel 34 van die Insolvensiewet om die verkoop van die eiendom nietig te verklaar en beslag te lê op die eiendom

Die hof het op twee hoof argumente gefokus, nl of die verkoper binne die definisie van ‘n handelaar val soos in die wet gespesifiseer en ook of die verkoop van die eiendom binne die normale loop van die besigheid van die maatskappy geval het. Indien die hof sou beslis dat die verkoper nie ‘n handelaar is nie en die verkoop in die gewone loop van die besigheid van die maatskappy geval het, sou artikel 34 geen effek gehad het nie en sou die koopkontrak geldig wees. Die hof het die definisie in die gewone konteks daarvan geïnterpreteer en in hierdie geval egter beslis dat die maatskappy ‘n handelaar is, aangesien die definisie van ‘n handelaar soos bepaal in die Insolvensiewet, ook iemand insluit wat onroerende goed huur en verhuur, wat in hierdie geval so was. Die hof het verder beslis dat die maatskappy ‘n “property hoding” maatskappy is en sy normale besigheid juis is om eiendom te hou en inkomste deur middel van die verhuring van daardie eiendom of eiendomme te genereer. In hierdie geval het die maatskappy sy gehele

onderneming as ‘n lopende saak vervreem en oorgedra. Daarna was dit nie meer in staat om enige besigheid te bedryf nie. Dit kan dus nie geklasifiseer word as ‘n transaksie in die gewone loop van die besigheid van die maatskappy nie.

Die hof het derhalwe beslis dat die transport van die besigheidseiendom nietig verklaar word asook die verband geregistreer deur die koper.

Dit is duidelik dat die nie voldoening aan Artikel 34 ‘n groot implikasie inhou vir besigheidseienaars sowel as enige Finansiële instelling. Om saam te vat: As jy beplan om jou besigheid te vervreem om of om op die punt staan om ‘n nuwe besigheid te koop, wees versigtig vir die bepalings van hierdie artikel, speel veilig en publiseer die kennisgewing van die verkoop van die besigheid soos in die artikel bepaal. Dit kan geen skade doen nie, en op die ou einde jouself asook die verbandhouer oor jou eiendom beskerm.