

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID AFRIKA
(NOORD GAUTENG, PRETORIA)

Saaknommer: 47595/07

Datum aangehoor: 09/02/2010

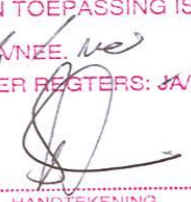
Datum van uitspraak: 23/02/2010

In die saak tussen:

Viervi Investments 1 BK h/a

Africa Game Farm Estates

EIESEKERS

HAAL DEUR WAT NIE VAN TOEPASSING IS	
(1) RAPPORTEERBAAR: JAWNEE	
(2) VAN BELANG VIR ANDER REGTERS: JAW	
EIESEKERS	
23/2/2010	
DATUM	HANDEKENING

en

Michael David Swart

EERSTE VERWEERDER

Meier Elran

TWEEDE VERWEERDER

UITSpraak

DU PLESSIS R:

Die eiser is 'n beslote korporasie wat onder die naam African Game Farm Estates as 'n eiendomsagent handel dryf. Op 20 Januarie 2005 het die eerste verweerder, mnr MD Swart, en die tweede verweerder, mnr M Elran, 'n skriftelike kontrak gesluit ingevolge waarvan Swart van Elran al die aandele in die maatskappy MacKenna Game Farm (Edms) Bpk gekoop het vir R13 miljoen.

Die maatskappy was te alle ter saaklike tye die eienaar van 'n aantal plase wat saam die Nyati Game Farm ("Nyati") gevorm het.

Die eiser beweer dat hy mondeling met die eerste verweerder (Swart) ooreengekom het dat laasgenoemde ten aansien van die koop van die aandele aan die eiser agentekommissie sou betaal. Luidens die ooreenkoms sou die kommissie 7,5% van die koopprys plus BTW wees. In die alternatief beweer die eiser dat die ooreenkoms was dat Swart die eiser se "redelike en billike" kommissie of sy "normale agentekommissie" sou betaal. Met die aangaan van die ooreenkoms is die eiser na bewering deur sy enigste lid, mnr RJ Swanepoel, verteenwoordig en die eerste verweerder sou persoonlik opgetree het.

Die eerste verweerder ontken die mondelinge ooreenkoms waarop die eiser steun. Voorts, luidens 'n latere wysiging van die sy pleit, voer die eerste verweerder ook aan dat die eiser vanweë die bepalings van artikel 34A gelees met artikels 1 en 26 van die Wet op Eiendomsagente, 12 van 1976 nie geregtig is om eiendomsagente-kommissie te vorder nie. Dit is so, voer die eerste verweerder aan, omdat die eiser of sy werknemer of verteenwoordiger nie op die ter saaklike tyd in besit was van 'n getrouheidswaarborg-sertifikaat soos deur die Wet vereis nie.

Alhoewel dit uiteindelik die aandele in MacKenna Game Farm (Edms) Bpk is wat verkoop is, het dit deurgaans om die plase wat die Nyatti Game Farm

vorm gegaan. Niks draai daarom dat die aandele en nie die grond nie, verkoop is en ek sal dus in hierdie uitspraak na die koopsaak as Nyati verwys tensy die konteks anders vereis. Die eiser vorder niks van die tweede verweerder, die verkoper nie en ek sal dus na die eerste verweerder as "die verweerder" of as "Swart" verwys. Na die tweede verweerder sal ek as "Elran" verwys. Die eiser se enigste lid is mnr RJ Swanepoel. Ek sal na hom as Swanepoel verwys. Soos sal blyk het sy vader, ook mnr RJ Swanepoel, 'n wesentlike rol in die aanloop tot Nyati se verkoop gespeel. Na Swanepoel se vader sal ek as "Swanepoel sr" verwys.

Swanepoel jr het getuig dat Elran hom gekontak het nadat laasgenoemde die eiser se webtuiste besoek het. Elran het vir die getuie gesê hy wil sy plaas by Melkrivier verkoop. Omdat Swanepoel sr in Melkrivier gebly het, het sy seun hom gekontak om meer oor die plaas uit te vind. Senior, 'n veldkenner, het die plaas geken en vir die getuie gesê dit is 'n goeie plaas. Later het Elran deurgery Melkrivier toe en saam met die Swanepoels na die plaas, Nyati, gaan kyk. Elran se vraprys was R16 miljoen.

Die verweerder het volgens Swanepoel ook deur middel van die webtuiste met hom kontak gemaak. Swart wou grond koop vir sowat R4 milj. Die twee het gereël om mekaar op Vaalwater te ontmoet. Swart en sy broer het opgedaag en Swanepoel se vader was saam met hom. Volgens Swanepoel het hy daardie dag twee plase aan die verweerder gewys, Letavu Ranch en Nyati. Nyati was

heeltemal buite die verweerder se begroting, maar volgens Swanepoel het hy dit vir hom gewys met die idee dat die verweerder dit vir ontwikkeling kon koop.

Na hierdie eerste besoek het die verweerder Swanepoel 'n hele aantal keer weer gekontak en Swanepoel het hom ander plase gewys. Die verweerder het egter in Nyati belang gestel.

Op versoek van die verweerder het Swanepoel op omtrent 11 Desember 2004 'n kontrak opgestel ingevolge waarvan die Elran aan die verweerder die reg sou geen om MacKenna se aandele oor 24 maande te verkoop teen 'n totale gewaarborgde minimum van R12miljoen. Die verweerder sou dan sodanige hoër prys as wat die aandele behaal kry. Die eiser sou 7,5% kommissie op die verkoop van die aandele verdien. Swanepoel het die aanbod aan Elran voorgelê wat die nie aanvaar het nie.

Op versoek van die verweerder is 'n tweede aanbod wat nie aanvaar is nie op 30 Desember 2004 onderteken.

Swanepoel het getuig dat die verweerder, nadat die aanbod van 30 Desember verwerp is, gereeld met hom in verbinding getree om moontlike aanbiedinge te bespreek. Uiteindelik, toe Swanepoel, sy vader en die verweerder saam op Nyati was, het die verweerder aan Swanepoel gesê dat hy R13,5 miljoen vir die aandele sou aanbied. Volgens Swanepoel het hy vir Elran

gebel en dié het gesê hy sou die aanbod aanvaar mits die verweerder die agentekommissie betaal. Swanepoel het dit daar en dan vir die verweerder gesê. Die verweerder het hom gevra hoeveel sy kommissie is. Die getuie het vir die verweerder gesê die kommissie is 7,5% plus BTW en op die verweerder se versoek het hy die bedrag op sy selfoon uitgewerk en vir die verweerder gegee. Die verweerder het dit aanvaar en vir Swanepoel opdrag gegee om die kontrak op te stel.

Toe Swanepoel vir Elran bel om te sê dat die aanbod aanvaarbaar is, het Elran gesê hy sal sy prokureurs opdrag gee om die kontrak op te stel. Swanepoel het toe nie weer iets van die verweerder en Elran gehoor tot na die prokureurs, Fluxmans, die kontrak opgestel het nie. Die verweerder het op 'n datum voor 26 Januarie 2005 die getekende kontrak aan mnr Swanepoel se oorhandig om dit vir Swanepoel te gee.

In die kontrak wat Fluxmans opgestel het word die eiser as "the Agent" geïdentifiseer. Klousule 16 handel met "agent's commission" en 16.1 lui: "Any commission arising from the conclusion of the transaction contemplated herein shall be paid by the purchaser to the agent on the term sand conditions agreed between the agent and the purchaser" In terme van klousuel 16.2 het die verweerder vir Elran teen enige kommissie-eis gevrywaar. Klousule 16.3 maak voorsiening daarvoor dat die eiser die bepalings sou aanvaar deur die kontrak te teken, maar die eiser het dit nooit gedoen nie.

Swanepoel het getuig dat toe hy die bepalings van kl 16.1 sien was vies omdat die eiser nie daarin beskerm is nie. Hy wou egter nie op daardie stadium die verweerder daarvoor aanspreek nie omdat hy hom vertrou het en ander besigheid met hom gedoen het.

Nadat die kontrak geteken is, op 30 Januarie 2005 het Swanepoel sê die verweerder se opdrag sekere wild wat op Nyati was verkoop. Intussen geblyk dat die Bate Beslagaanheid besig was om Elran se sake te ondersoek dat hulle op Nyati beslag gelê het. Dit het veroorsaak dat die eiser nie op 'n kommissie aangedring het op daardie stadium nie. Swanepoel het egter vergetuig dat hulle op 'n stadium met die verweerder onderhandel het oor eer die grondstukke wat Nyati uitmaak. Swanepoel sê het in die huis op daardie grond ingetrek, maar die saak het nie tot finaliteit gekom nie en die verweerder het Swanepoel sê kennis gegee om die huis te verlaat.

Die eiser en die verweerder het egter nog besigheid gedoen en deur die eiser se bemiddeling het die verweerder 'n verdere plaas gekoop. Ingevolg die kontrak wat daarvoor aangegaan is sou die eiser 7,5% kommissie kry.

Dit is gemeensaak dat, kort nadat die kontrak tussen Elran en die verweerder aangegaan is, het die Bate Beslagaanheid op Nyati beslag gelê dat die probleme met die eenheid eers teen omtrent September 2006 vertoë.

Die aandele in MacKenna is toe in April 2007 aan die verweerder oorgedra. Op 14 Junie 2007 het die eiser se prokureur aan die verweerder 'n eisbrief gestuur waarin die kommissie geëis is.

In die eisbrief is geen melding van 'n mondelinge ooreenkoms gemaak. Die ter saaklike deel van die brief lui: "Die eis spruit voort uit die verkoop-ooreenkoms tussen u en ... Elran gesluit ... en verteenwoordig 'n bogemelde eisbedrag die ooreengekome, alternatiewelik redelike en billike agentekommissie in die transaksie ...".

Kort daarna is die dagvaarding uitgereik waarin daar wel van 'n mondelinge kontrak melding gemaak is.

Die rol wat Swanepoel sr by die gebeure wat die koop voorafgegaan het gespeel het is van belang by die vraag of die verweer gegrond op artikel 15(1) van die Wet moet slaag. Dit is tans voldoende om daarop te wys dat Swanepoel sr baie betrokke was en 'n aktiewe rol gespeel om die plaas vir die verwagte uitkomst te wys en hom op die ontwikkelingsmoontlikhede daarvan te wys. Dit is tans voldoende om daarop te wys dat Swanepoel in sy getuienis probeer teenstrydig met sy pa se latere getuienis, laasgenoemde se rol te probeer

Swanepoel sr het bevestig dat hy vanweë sy verldkennis en oos sy kennis van die betrokke deel van die Waterberg in staat was om potensiële grondkopers van goeie raad te bedien. Sy seun het hom dus saamgeneem as hy potensiële kopers neem om na plase te gaan kyk. Die getuie het getuig dat hy ook by die ontwikkeling van aandeleblokke betrokke was en daarvan ook kennis gehad het.

Vir Elran het Swanepoel sr geken voordat die verweerder op die toneel gekom het. Hy het vir Elran na Nyati omgesien. Vir die verweerder het mnr Swanepoel ontmoet toe hy saam met sy seun aan die verweerder en sy broer plase gaan wys het. Op 'n latere geleentheid het die getuie se seun hom gebel en vir hom gevra om Nyati aan die verweerder te gaan wys. Swanepoel sr het toe vir Swart en sy vrou die plaas gewys. Hy het aanvanklik getuig dat sy seun saam was, maar in kruisverhoor toegegee dit kon net hy, Swart en dié se vrou gewees het. Die getuie was nie heeltemal duidelik waarom hy aanvanklik Nyati vir Swart gewys het nie want hy het later getuig dat hy eers daarna by Elran vasgestel het dat hy inderdaad die plek wil verkoop. Wat wel uit Swanepoel sr se getuienis geblyk het is dat hy Elran goed genoeg geken het om te weet dat hy in die moeilikheid is en waarskynlik die plek wou verkoop.

Kort voordat die probleme met die Bate Beslagaanheid waarna ek hierbo verwys het, uitgesorteer is het die verweerder vir doeleindes van die eenheid se ondersoek 'n eedsverklaring gemaak waarin hy die aanloop tot die koop uiteensit. Die verklaring bevestig dat Swanepoel sr 'n groot rol in die proses om

die plaas aan Swart te bemark gespeel het. Swanepoel sr het destyds die verweerder se verklaring by wyse van 'n eedsverklaring bevestig. In getuie het Swanepoel sr weer die verweerder se vermelde verklaring bevestig.

Oor die finale aanbod, wat aanvaar is, het mnr Swanepoel sr getuig en sy seun op die dag saam met Swart op Nyati by dié se kantore was. Alhoewel die getuie volgens hom nie direk by die gesprek betrokke was nie, hy die getuienis van sy seun bevestig dat daar ooreengekom is dat die verweerder aan die eiser kommissie sou betaal en ook die getuienis oor di omringende feite.

Oor presies wat sy rol by die aanloop tot die verkoop was het Swan sr nog getuienis gegee wat ek nie tans behandel nie.

Die verweerder het getuig dat hy deur 'n advertensie in die Landbouweekblad van die eiser te wete gekom het. Hy en sy vrou was toe soek na 'n klein stukkie grond in "die Bosveld". Hy het Swanepoel jr gekor op afspraak het die getuie en sy broer vir Swanepoel jr in Vaalwater ontmoet. Swanepoel sr was ook daar en is aan Swart voorgestel as Swanepoel se j saam met hom werk. Tydens daardie eerste besoek het hulle nie Nyati besoek nie, maar Swanepoel sr het wel aan Swart die moontlikheid uitgewys dat laasgenoemde 'n groter plaas kon oorweeg om te ontwikkel in iets soos 'n

Met die eerste besoek het die verweerder geen eiendom gesien waarin hy geïnteresseer was nie. Hy het egter telkens weer na plase gaan kyk, bykans uitsluitlik saam met Swanepoel sr het Swart getuig. Omtrent die vierde keer wat hy na plase gaan kyk het, het Swanepoel sr Nyati vir hom gaan wys.

Behalwe dat Swanepoel sr volgens hom die groter rol gespeel het, het Swart bevestig dat hy die aanbiedinge gemaak het op 11 en 30 Desember en dat dit deur Swanepoel jr opgestel is.

Nadat Elran die tweede aanbod verwerp het, het Swanepoel sr die verweerder daarvan ingelig en vir hom gesê Elran sal sy eie prokureurs kry om 'n aanbod op te stel.

Vroeg in Januarie 2005 het Elran die verweerder gebel, vir hom gesê die kontrakte wat Swanepoel opstel is "rubbish" en dat hy wat Elran is sy eie prokureurs sal kry om 'n kontrak op te stel.

Elran en die verweerder het begin onderhandel en Elran het aangedui dat hy R13,5 miljoen sou aanvaar mits die verweerder die kommissie betaal. Die verweerder het gesê dit sou vir hom te veel wees waarop Elran gesê het hy weet die Swanepoels sal een van die grondstukke waaruit Nyati bestaan as kommissie neem omdat hy so met hulle gepraat het. Die stuk grond, het Elran gesê is sowat R200 000 werd. Op die verwagting dat hy dienooreenkomstig met

die Swanepoels sou kon ooreenkom was die verweerder bereid om die kontrak aan te gaan wat later opgestel en op 20 Januarie geteken is.

Swart het bevestig dat die kontrak geteken is, aan Swanepoel sr afgelewer is en dat die dag na dit onderteken is, die Skerpioene op die toneel verskyn het en later ook die Bate Beslagaanheid. In die geharwar en onsekerheid wat daarop gevolg het, het hy nooit so ver gekom om met die eiser oor die kommissie ooreen te kom nie. Dit is ook nie deur Swanepoel te berde gebring nie en die eerste wat hy daarvan gehoor het is toe hy die eiser se dagvaarding ontvang het. Swart het getuig dat hy nie die voorafgaande eisbrief ontvang het nie.

Voordat ek die eerste geskilpunt oorweeg, is dit nodig om daarop te wys dat, alhoewel die getuienis daaromtrent eintlik terloops gelever is, dit tog nie in geskil is dat Swanepoel sr eers vir Elran na Nyati omgesien het nie. Nadat Swa begin belangstel het, was daar die een of ander reëling tussen hom en Elran waarvolgens Swart blykbaar ten minste gedeeltelik okkupasie van Nyati geneer het en verantwoordelikheid aanvaar het vir lopende uitgawes ten aansien van die plaas. Toe het Swanepoel sr weer ten behoeve van Swart na die plaas omgesien.

Die eiser moes bewys dat daar ongeveer 'n week voor 20 Januarie 2005 mondeling ooreengekom is dat die verweerder die volle kommissie wat geëis

word aan die eiser sou betaal. Alhoewel daar oor die gebeure voor en na daardie dag merkwaardig baie ooreenstemming tussen die partye is, is daar ten opsigte van die kernvraag direk teenstrydige weergawes voor die hof geplaas.

Namens die eiser het mnr Pelser betoog dat Swart se weergawe onwaarskynlik is omdat daar, nadat die aanbod van 30 Desember verwerp is, niks “op die tafel was” wat Elran sou noop om vir Swart te bel nie. Ek stem nie saam nie. Aan die begin van Januarie 2005 was daar reeds 'n verstandhouding tussen Elran en Swart, waarskynlik deur bemiddel van Swanepoel sr, waarvolgens Swart finansiële by Nyati se dag tot dag bestuur betrokke was. Dit sou genoeg wees om Elran te laat dink Swart stel nog in die koop belang. Selfs al is ek verkeerd, dan sou Elran geweet het hy het Swart se aanbod hoofsaaklik verwerp omdat die prys te laag was en omdat die terme van die kontrak wat aan hom voorgelê is nie aanvaarbaar was nie. Hy sou egter ook geweet het dat Swart wil koop en daar is geen rede waarom hy dit nie sou opvolg nie.

Tweedens het mnr Pelser betoog dat die bepalings van die skriftelike kontrak (klousule 16.1) onomwonde die eiser se weergawe staaf. Ook daarmee kan ek nie saamstem nie. Die klousule is vatbaar vir die betekenis dat 'n ooreenkoms tussen Swart en die eiser nog gesluit moes word of vir die betekenis dat dit reeds gesluit is. Dit staaf beide weergawes en is dus neutraal.

Swart het verduidelik waarom hy, in die lig van sy probleme met die Bate Beslagaanheid en later 'n grondeis nie sover gekom het met die eiser oor kommissie ooreen te kom nie. In elk geval meen ek nie dat die vermelde tydsverloop enige weergawe ondersteun nie: Die eiser het eweneens nie sy beweerde kontrak probeer afdwing voor verloop van twee jaar na sluiting van die kontrak nie.

Na my oordeel is die twee teenstrydige weergawes ten beste vir die eiser ewe waarskynlik. Daar is feite wat selfs daarop mag dui dat Swart se weergawe meer waarskynlik is maar dit is nie nodig om in besonderhede daarop in te gaan nie. Ek verwys byvoorbeeld na die feit dat die eiser as agent in die skriftelik kontrak vermeld word. As daar wel 'n mondelinge ooreenkoms was meen ek dat daardie ooreenkoms se terme in die kontrak vermeld sou gewees het of, as Swart die eiser wou inloop, dat niks van kommissie gemeld sou word nie. Voorts, as daar wel 'n mondelinge ooreenkoms was sou 'n mens verwag dat Swanepoel dit vir die eiser se prokureur sou gesê het en dat laasgenoemde dit in die aanmaning sou meld. Die blote feit dat in die alternatief gesteun word op "redelike" of "gebruiklike" kommissie is teenstrydig met die getuienis namens die eiser dat daar op 'n spesifieke bedrag ooreengekom is.

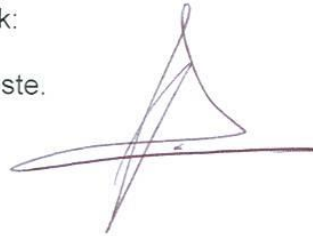
Alhoewel Swart 'n strygerige getuie was, meen ek nie dat daar enige grond bestaan om bloot op grond van sy voorkoms in die getuiebank sy getuienis te verwerp nie. Sy strygerigheid is klaarblyklik deel van sy persoonlikheid. Daar is in

elk geval heelwat kritiek op veral Swanepoel jr se getuienis te lewer. Ek laat dit daar met die opmerking dat ek nie meen dat enige getuie se getuienis bloot gegrond op sy optrede en voorkoms in die hof as vals verwerp kan word nie.

In die lig van wat ek gesê het meen ek dat die eiser nie daarin geslaag het om op 'n oorwig van waarskynlikhede te bewys dat daar mondeling met die eerste verweerder ooreengekom is soos beweer nie. Die gevolgtrekking maak dit onnodig om die verweer gebaseer op artikel 34A van die Wet te oorweeg.

Bygevolg word die volgende bevel gemaak:

Die eiser se eis word van die hand gewys met koste.

A handwritten signature in purple ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

B.R. du Plessis

Regter van die Hooggeregshof

Namens die tweede verweerder:

Geen verskyning

Namens die Eiser:

Rudi Kotze Prokureurs
p/a van der Walt & Hugo
Rosemary Forum
Rosemaryweg 356
Lynwood
Pretoria

Adv. Q Pelser SC

Namens die eerste verweerder:

DA Mata Prokureurs
p/a Jacobson & Levy Ingelyf
10de Vloer, SAAU gebou
H/v Andries & Schoemanstraat
Pretoria

Adv. E.F. Dippenaar

Namens die tweede verweerder:

Geen verskyning