

25/6/2010
NOT REPORTABLE
IN DIE HOOGGEREEGSHOF VAN SUID-AFRIKA
(Transvaalse Provinsiale Afdeling)

HAAL DEUR WAT NIE VAN TOEPASSING IS NIE	
(1) RAPPORTEERBAAR: ☒ NEE.	
(2) VAN BELANG VIR ANDER REGTERS: ☒ NEE.	
(3) HERSIEN.	
18/6/2010 DATUM	<i>[Handwritten Signature]</i> HANDTEKENING

In die saak tussen:

SAAK NO. 38444/08

INYANGA TRADING 472 (EDMS) BPK
CARL BUCHNER VOS N O
CORNELIUS JOHANNES VOS N O
CARL BUCHNER VOS
CORNELIUS JOHANNES VOS

Eerste applikant
Tweede applikant
Derde applikant
Vierde applikant
Vyfde applikant

en

PAUL DANIEL KRUGER N O
SIMONÉ LIEZL MOGARDIE N O
G J EHLERS BOERDERY (EDMS) BPK
DIE REGISTRATEUR VAN AKTES

Eerste respondent
Tweede respondent
Derde respondent
Vierde respondent

UITSPRAAK

PRELLER:

Die eerste applikant is 'n privaat maatskappy wat in hierdie aansoek verteenwoordig word deur ene Magda Vos, wat vermoedelik die enigste direkteur en aandeelhouer van die maatskappy is - sy is nie duidelik daaroor nie. Die tweede applikant is haar man, wat saam met die derde applikant die trustees van die Wilnette Familietrust was voordat dit gesekwestreer is. Hulle is in hulle persoonlike hoedanighede die vierde en vyfde applikante. Die egpaar se familieverbintenis met die vyfde applikant word nie vermeld nie. Die eerste twee respondente is die kuratore van die gesekwestreerde trust, en die derde respondent is die koper wat 'n plaas van die trust in sekwestrasie gekoop het van die eerste twee respondente. Die vierde respondent is net amshalwe

gevoeg as 'n party.

Die doel van die aansoek is om die eerste twee respondente te verbied om die plaas aan die derde respondent oor te dra hangende afhandeling van 'n aksie wat die eerste applikant beoog om in te stel vir die tersydestelling van die koopkontrak. Die gronde waarop dit beoog word om die transaksie aan te veg word nie in die verklaring vermeld nie en 'n mens moet dit maar raai van die applikante se bewering omtrent wat die inhoud van aanhangsel "M" tot die vestigende verklaring sou wees. Dit is 'n brief gedateer 21 Julie 2008 van die eerste applikant se prokureur van rekord. In die verklaring word beweer dat onder andere die volgende blyk uit die brief:

1. Die eiendom is verkoop sonder dat met die eerste applikant, wat 'n skuldeiser is, gekonsulteer is;
2. Die verkoping is nie in die belang van skuldeisers nie;
3. Die waarde van die plaas is minstens R 4 500 000.

Nie een van hierdie bewerings word egter in die brief gemaak nie.

Die tersaaklike feite van die saak is verstrengel in 'n massa irrelevantheid maar die volgende blyk wel uit die verklarings:

Die trust is op 28 Julie 2006 finaal gesekwestreer, en nadat die eerste applikant se aanbod aan die eerste twee respondente in November 2006 om die plaas aan te koop teen R 1 800 000 geweier is, het dieselfde partye in Maart 2008 'n koopkontrak ten opsigte van die plaas gesluit teen 'n koopprijs van R 2 400 000. Die kuratore het opgetree kragtens 'n magtiging aan hulle verleen op die tweede vergadering van skuldeisers wat gehou is op 5 Oktober 2007. Dit het gebeur nadat die eerste applikant se prokureurs onderhandelings gevoer het met die Landbank, wat die houer van die eerste vier verbande oor die eiendom is. Hy het die bank oorrede om hulle eis te skik op 'n veel kleiner bedrag en het in die proses gewys op verskeie faktore wat die waarde van die eiendom verlaag, onder andere dat die spilpunte op die plaas nie aan die trust behoort nie, dat die waterregte aan 'n ongenoemde buitestaander behoort en dat 'n bejaarde egpaar met geen ander

heenkome nie'n bewoningsreg op die plaas het. Die Landbank het op die tweede vergadering 'n eis teen die boedel bewys vir 'n bedrag van R 3 607 382.81. Die eerste applikant het Firststrand Bank Bpk se eis van R624 000 gekoop en het aldus 'n skuldeiser geword.

Die koopkontak het verval omdat die kopers nie in staat was om die nodige waarborge vir betaling van die koopprys te lewer nie.

Op 18 Julie 2008 het die kuratore die plaas aan die derde respondent verkoop teen R 3 600 000 netto. Hierbenewens moes hy nog 7.5 % agentekommissie plus AVB daarop betaal, wat die totale koopprys op R 3 907 800 te staan gebring het. Kort daarna het die kuratore waardasies van die eiendom verkry van onderskeidelik R 3 900 000 en R 4 300 000. Die applikante heg daarenteen 'n waardasie gedateer 4 Augustus 2008 by hulle aansoek aan waarvolgens die waarde van die plaas R 8 300 000 is. Al die waardasies is blykbaar gemaak op die foutiewe veronderstelling dat sowel die spilpunte op die plaas as die waterregte behoort aan die trust in sekwestrasie.

Die punt van dit alles is dat daar sedert die finale sekwestrasiebevel reeds feitlik twee jaar verloop het voordat die koop met die derde respondent gesluit is; intussen het die eerste applikant onderhandel met die Landbank en pogings aangewend om die plaas te koop; die eerste en mislukte koopkontrak wat tussen 'n gewillige koper en verkoper gesluit is, was vir 'n koopprys R 2 400 000; die twee waardasies wat die eerste twee respondente verkry het is in dieselfde orde as die prys waarteen die plaas nou verkoop is en daar is geen ander aanduiding van 'n aanbod of waardasie wat naby kom aan die bedrag van die applikante se waardasie nie. Ek meen dat op die waarskynlikhede die prys waarteen die plaas verkoop is, nie ver is van die ware markwaarde daarvan nie.

Die regsposisie van toepassing op hierdie feitestel is volledig en gesaghebbend oorweeg deur Botha R (soos hy toe nog was) in **Kruger v. Symington, 1958(2) SA 128 (O)**. Ek is deur die advokate ook verwys na verskeie ander beslissings, maar soos ek hulle lees is geen wesenlike afbreuk gedoen aan die beginsels in **Kruger** nie. Dit kom daarop neer dat 'n hof alleen sal inmeng met 'n verkoping deur 'n kurator indien die verkoping bedrieglik was of indien daar nie aan die voorgeskrewe formaliteite van so 'n verkoping voldoen is nie. Mnr Cilliers het namens die applikante betoog dat die magtiging om die eiendom te verkoop so gelees moet word dat die

skuldeisers en die insolvent se beste belange steeds gedien word en dat 'n verkoping teen minder as die markwaarde 'n ongemagtigde een sal wees en dus onderhewig aan tersydestelling deur die hof. Hierdie interpretasie is egter lynreg in stryd met die uitspraak van Botha R dat selfs 'n verkoping teen minder as die markwaarde steeds nie ongeldig is nie. Dit moet onthou word dat beide partye tot die kontrak tevrede is met die terme daarvan en dat die skuldeisers dit gemagtig het. Met hulle besluit sal die hof in die afwesigheid van bedrog of 'n ander onreëlmatigheid nie inneng nie, selfs as die verkoping onder die ware markwaarde is. Nie een van die partye sou die koopkontrak kon kanselleer nie, en die applikante as buitestaanders kan nie meer regte hê as die partye tot die kontrak nie. Die applikante as skuldeisers en ook weens die terugvallende belang wat hulle in die insolvente boedel het, se belange sou wel geraak word as die eiendom verkoop sou word teen minder as die markwaarde, maar hulle remedie is om agterna 'n skadevergoedingeis teen die kuratore in te stel indien hulle so geadviseer sou word. Aan 'n verkoping te goeder trou kan hulle in hierdie stadium niks doen nie. Dit beteken na my mening die einde van die applikante se aansoek.

Ongelukkig vind ek dit nodig om iets te sê omtrent die inhoud van die repliserende verklaring wat namens die applikante afgelê is. Prokureures sowel as advokate moet as deel van die akademiese kwalifikasie wat vereis word vir toelating tot hulle professie, op universiteitsvlak slaag in 'n kursus in Engels. Dit is verder 'n regspraktisyn se werk om sy kliënt se saak in korrekte en duidelike taal in pleitstukke en verklarings uiteen te sit. Die opsteller van die betrokke verklaring moes 'n toegelate regspraktisyn gewees het met die nodige akademiese kwalifikasies. Teen die tyd wat 'n gemiddelde Afrikaanssprekende leerling die laerskool verlaat weet hy minstens wat in Engels die verskil is tussen "is" en "are". Dit is maar een van die talle foute wat by herhaling in die verklaring voorkom en ek kan nie glo dat 'n praktiserende prokureur of advokaat nie van beter weet nie. Die verkeerde taalgebruik kan dus alleen opsetlik wees of anders weens growwe nalatigheid. Beide dui op blatante disrespek vir die hof voor wie hierdie stukke geplaas word en die kliënt het duidelik nie van sy verteenwoordigers gekry waarop hy geregtig is nie, naamlik behoorlike professionele diens. Ek dink nie die kliënt behoort aanspreeklik gehou te word vir die koste van werk van hierdie swak gehalte nie.

Ek maak gevolglik die volgende bevel:

-5-

1. Die aansoek word van die hand gewys met koste.
2. Geen koste word soos tussen prokureur en klient toegelaat vir die opstel van die repliserende verklaring nie.



F. G. PRELLER

REGTER VAN DIE HOOGGEREGSHOF