

22/9/2010

Saaknommer: 15473/10
Datum aangehoor: 2010-08-17
Datum van uitspraak:

IN DIE NOORD GAUTENG HOË HOF
(REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA)

DELETE WHICHEVER IS NOT APPLICABLE

(1) REPORTABLE: YES (NO)

(2) OF INTEREST TO OTHER JUDGES: YES (NO)

(3) REVISED.

DATE 2010-09-13

Hiemstra
SIGNATURE

In die saak tussen:

IVORY PARK TRADING 77 (EDMS) BPK

EISER
(RESPONDENT)

en

JOHANNES JACOBUS VAN DEVENTER

1^{STE} VERWEERDER

CHRISTOFFEL WESSEL JACOBUS
VAN DEVENTER

2^{DE} VERWEERDER
(EKSIPIËNT)

UITSpraak

Hiemstra WR

- [1] Hierdie is 'n eksepsie wat die Tweede Verweerder teen die Eiser se besonderhede van vordering aangeteken het op grond daarvan dat dit geen skuld-

oorsaak openbaar nie. Gerieflikheidshalwe sal na die partye verwys word soos in die hoofaksie. Die Eerste Verweerder het 'n verweerskrif geliasseer en is nie 'n party tot hierdie verrigtinge nie.

- [2] In die hoofaksie vorder die Eiser 'n verklarende bevel dat 'n geldige koopkontrak tot stand gekom het tussen die Eiser en die Eerste Verweerder by die uitoefening van 'n opsie wat die Eerste Verweerder aan die Eiser verleen het om 'n eiendom te koop, tesame met verwante regshulp wat daarop ingestel is om transport van die eiendom in sy naam te bewerkstellig.

- [3] Die Eiser het die betrokke eiendom ingevolge die testament van sy ouers geërf. Die testamentêre bepaling is in die titeltakte van die eiendom geïnkorporeer. Kousule B3 van die titeltakte lui as volg:

"Indien ons gesegde seun (die Eerste Verweerder), na afsterwe van die langsliewende van ons sou besluit om ons voormelde plaaseiendom te verkoop, sal ons seun CHRISTOFFEL WESSEL JOHANNES VAN DEVENTER (die Tweede Verweerder) die eerste opsie gegee word om die gemelde eiendom te koop teen die Landbankwaardasie soos vasgestel ten tye van sodanige verkoping. Die opsie moet skriftelik, binne 'n periode van 60 (sestig) dae nadat sodanige opsie gegee is, uitgeoefen word."

- [4] Die Tweede Verweerder voer aan dat die besonderhede van vordering nie 'n eisoorzaak openbaar nie omdat daar nie feite of 'n regsokonklusie gepleit word waarop bevind kan word dat daar 'n geldige en afdwingbare opsie deur die Eerste Verweerder aan die Tweede Verweerder gegee is, soos vereis deur die titeltakte nie. By gebrek aan 'n bewering dat hy sodanige opsie verleen het, openbaar hy nie 'n eisoorzaak nie.

- [5] Mnr van den Heever het namens die Eiser aangevoer dat die regsfiguur wat ter sprake is, in weerwil van die bewoording, nie 'n opsie is nie, maar wel 'n

voorkoopsreg. Hierdie selfde klousule het voor die Hoogste Hof van Appél gedien in 'n ander saak tussen die twee Verweerders.¹ Nugent AR, het die klousule aangehaal en en tussen hakies verklaar: *"Although expressed as an option the condition more accurately confers a right of pre-emption."*

- [6] Hoewel die terme "opsie" en voorkoopsreg soms verwar word, is die verskil eintlik duidelik en die hoewe het by verskeie geleenthede die onderskeid verduidelik. Ogilvie Thompson AR het dit in *Owsianick v African Consolidated Theatres (Pty) Ltd*² soos volg gestel:

"A right of pre-emption is well-known in our law... and is to be distinguished from an option to purchase. Upon exercise of the latter by the holder of the option, the grantor of the option is obliged to sell. The grantor of a right of pre-emption cannot be compelled to sell the subject of the right. Should he, however, decide to do so, he is obliged, before executing his decision to sell, to offer the property to the grantee of the right of pre-emption upon the terms reflected in the contract creating that right." (My beklemtoning)

- [7] Na my mening is dit nie werklik van belang vir die doeleindes van hierdie eksepsie of ons met 'n opsie of 'n voorkoopsreg te doen het nie. In beide gevalle het die titelakte die Eerste Verweerder verplig om die Tweede Verweerder die geleentheid te gee om die eiendom te koop sodra hy besluit om die eiendom te verkoop. Of hy hom die geleentheid gee by wyse van 'n opsie, of by wyse van 'n aanbod om te verkoop, maak nie saak nie. Dit is duidelik uit die bevoording van die klousule. In die eerste plek bepaal dit dat aan die Tweede Verweerder 'n opsie *gegee moet word*. Hy kry die geleentheid nie outomaties nie. Die Eerste Verweerder moet dit aan hom aanbied. Of dit nou 'n opsie of 'n aanbod om te erkoop is, die plig rus op die Eerste Verweerder om aktief die op te tree en dit aanbied aan die Tweede Verweerder. Hierdie konklusie word versterk deur die laaste sin van die klousule wat lui dat "[d]ie opsie moet

¹ Van Deventer v Van Deventer [2006] SCA 144 (RSA)

² 1967(3) SA 310 (A) op 316 D - E

skriftelik, binne 'n periode van 60 (sestig) dae nadat sodanige opsie gegee is, uitgeoefen word." Nie alleen word die woord "gegee" weer gebruik nie, maar die "gee" van die opsie of voorkoopsreg word die beginpunt van die periode van 60 dae waarbinne die Tweede Verweerder die opsie moet uitoefen. As dit nie die geval was nie, sou die 60 dae periode sinneloos wees. Die Eerste Verweerder kan dus nie gewoon voortgaan en die eiendom aan 'n derde verkoop voordat hy die geleentheid aan die Tweede Verweerder gegee het om die eiendom te koop nie. Hy kan dit doen deur 'n opsie te gee of om dit aan die Tweede Verweerder te koop aan te bied.

- [8] Daar word nie in die besonderhede van vordering beweer dat so 'n opsie gegee is nie, of dat die eiendom aan die Tweede Verweerder te koop aangebied is nie. Daar word ook nie beweer dat die Tweede Verweerder versuim het om die opsie uit te oefen nie, of dat hy die aanbod om te koop van die hand gewys het nie. Hierdie is die bewering wat volgens die Tweede Verweerder ontbreek in die besonderhede van vordering.

- [9] Wat egter wel beweer word deur die Eiser is dat die Tweede Verweerder bewus geword het gedurende November 2003 van die Eerste Verweerder se besluit om die eiendom te verkoop, en dat hy ten spyte van sodanige kennis sedert daardie tyd tot op datum van dagvaarding, naamlik 17 Maart 2010, niks gedoen het om sy regte af te dwing nie. Die Eiser beweer dat die Tweede Verweerder deur sy stilswye afstand gedoen het van sy reg.

- [10] Die Tweede Verweerder het verskeie remedies tot sy beskikking gehad. Hy kon spesifieke nakoming geëis het of 'n interdik verkry het.³ Indien die verkoping aan die Eiser voortgaan, kan hy skadevergoeding eis.

- [11] Die Tweede Verweerder kon sy regte afgedwing het toe hy bewus geword het dat die Eerste Verweerder besluit het om die eiendom te verkoop. Hy kon ook

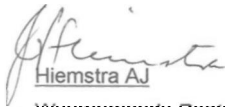
³ Hirschovitz v Moolman 1985 (3) SA 739 (A) op 756 - 762

van sy regte afstand gedoen het, en dit is wat die Eiser beweer. Die Eiser het 'n brief, gedateer 3 November 2003, van die Tweede Verweerder se prokureur aan die Eerste Verweerder se prokureur aangeheg tot die besonderhede van vordering. In hierdie brief verwys die Tweede Verweerder se prokureur na sy kliënt se "voorkoopsreg" en dring dan aan dat die Eerste Verweerder per kerende pos 'n skriftelike "opsie" aan die Tweede Verweerder stuur om die eiendom teen Landbankwaarde te koop. Dit is duidelik dat die Tweede Verweerder se prokureur die terme "opsie" en "voorkoopsreg" afwisselend gebruik. Hierdie brief dui duidelik aan dat die Tweede Verweerder aandrang op sy regte.

[12] 'n Verhoorhof mag bevind dat hierdie brief die bewering van afstanddoening weerlê, maar dit moet beslis word in die lig van die getuienis.

[15] Ek bevind derhalwe dat die Eiser se bewering dat die Tweede Verweerder van sy regte afstand gedoen het, voldoende is om 'n eisorsaak daar te stel.

In die gevolg word die eksepsie van die hand gewys met koste.



Hiemstra AJ

voornemende Regter van die Hoë Hof

Datum aangehoor:	2010-08-17
Datum van uitspraak:	2010-09-10
Advokaat vir die Applikant:	P. A. van Niekerk SC
Prokureur vir die Applikant:	De Beer & Janse van Vuuren Ing.
Advokaat vir die Respondent:	B. J. van den Heever SC
Prokureur vir die Respondent:	Couzyn Hertzog & Horak