

DELETE WHICHEVER IS NOT APPLICABLE

(1) REPORTABLE: YES/NO

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

(3) REVISED: ✓

28/9/2010

DATE



29/9/2010
NOT REPORTABLE

/bh

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

SAAK NO: 33035/09

IN DIE SAAK TUSSEN:

MARTHA FRANCINA VAN NIEKERK	1STE APPLIKANT
CHRISTOFFEL PETRUS PRINSLOO VAN NIEKERK	2DE APPLIKANT

EN

HORATIO STEPHEN MATHEWSON	1STE RESPONDENT
ANNEMI MARGERETHA MATHEWSON	2DE RESPONDENT
STANDARD BANK BEPERK	3DE RESPONDENT
DIE REGISTRATEUR VAN AKTES	4DE RESPONDENT
DITSOBOTLA PLAASLIKE MUNISIPALITEIT	5DE RESPONDENT
WILLEM CHRISTOFFEL JANSEN VAN RENSBURG	6DE RESPONDENT

CORAM EBERSOHN WR.

DATUM ANGEHOOR: 16 SEPTEMBER 2010

DATUM UITSPRAAK AFGEGEE: 29 SEPTEMBER 2010

UITSPRAAK

EBERSOHN, WR

1. By die aanvang van die verhoor is die aansoek om kondonasië deur die eerste, tweede en derde respondente ten aansien van die laat-liassering van hul antwoordende verklaring toegestaan.
2. In hierdie aansoek vorder die twee applikante, wat 'n koopkontrak met die eerste en tweede respondente gesluit het aangaande 'n eiendom wat bekend staan as gedeelte 177 ('n gedeelte van gedeelte 112) van die plaas Lichtenburg IP (die "eiendom") 'n bevel van hierdie hof dat die eiendom terug getransporeer word aan die eerste en tweede verweerders en dat die eerste en tweede verweerders die bedrag deur die applikante onder 'n verband ten gunste van Standard Bank, die derde respondent betaal en die balans van die koopprys aan die applikante betaal.
3. Die eiendom is geleë in die Noordwes provinsie maar die Registrateur van Aktes (die Registrateur") wat belas is met die

registrasie van aktes in die Lichtenburg distrik is gesetel in Pretoria waar die transporterings geskied.

4. Die eerste, tweede en sesde respondente (lg. is 'n prokureur wat tot die aansoek gevoeg is) het 'n kennisgewing van opponering van die aansoek ingelewer en ook 'n antwoordende verklaring geliasseer sowel as ook hoofde van argument.
5. By die aanhoor van die aansoek het Mnr. Scholtz, wat die hoofde van argument namens die eerste, tweede en sesde respondente opgestel het, die hof meegedeel dat hy net namens die eerste en tweede respondente optree. Daar was dus by die verhoor geen verskyning namens die sesde respondent nie en hy het ook nie sy opponering van die aansoek teruggetrek nie. Sy opponering van die aansoek is dus steeds op rekord.

6. Die stukke is behoorlik aan Standard Bank, die derde respondent, die Ditsobosa Plaaslike Munisipaliteit (wat Lichtenburg insluit) syne die vyfde respondent en die vierde respondent synde Registrateur van Aktes beteken – die Registrateur van Aktes, Standard Bank en die Munisipaliteit opponeer nie die aansoek nie. Die Registrateur het boonop geen verslag ingedien nie.
7. Die eerste, tweede en sesde respondente het in hul antwoordende verklaring kennis gegee van 'n punt *in limine* naamlik dat hierdie hof nie oor die jurisdiksie beskik om die aangeleentheid te besleg nie omrede die twee applikante en die eerste, tweede en sesde respondente woonagtig is in die regsgebied van die Noordwes Afdeling van die Hoërhof en die eiendom ook in die regsgebied van daardie hof geleë is.

8. Mnr. Ackerman, wat namens die applikante verskyn het, het geargumenteer dat hierdie hof, vanweë die feit dat die Registrateur in hierdie hof se regsgebied gesetel is en die registrasie van die transport deur hom moet geskied, hierdie hof wel jurisdiksie het omdat, as die hof wel 'n bevel verleen soos aangevra, hierdie hof die bevel teen die Registrateur kan afdwing. Mnr. Ackerman het gesteun op die *causae continentia* beginsel en ook die sogenaamde *lex solutionis* al is die kontrak in 'n ander hof se regsgebied gesluit.

9. Dit is duidelik dat daar geen hof is in wie se regsgebied al die partye gedomisileer is nie. Die Registrateur is gesetel in die regsgebied van hierdie hof en hierdie hof kan, as dit 'n bevel verleen in die aansoek die nakoming van die bevel afdwing aan die hand van gesag soos Voet 27.9.5; *NCS Plastics (Pty) Ltd v Erasmus and Others* 1973 (1) SA 275 (O); *Ex parte Reyneke* 1974 (2)

SA 120 (NK); *Hugo v Wessels* 1987 (3) SA 873 (A); *Roberts Construction v Willcox Bros* 1962 (4) SA 440 (A) op 331H.

10. Die punt *in limine* kan derhalwe nie slaag nie.
11. Die respondente se argument dat die partye ingestem het in terme van klousule 7 van die koopkontrak tot slegs die jurisdiksie van die Lichtenburgse landdroshof en dat die applikante derhalwe nie die hooggeregshof kan nader nie het geen meriete nie.
12. Waar die respondente se advokaat in sy hoofde van argument kom aan die gesag, hetsy feitelik of juridies, dat die partye ingestem het tot die jurisdiksie van die Hoërhof van Noordwes is ook nie duidelik nie.

13. Die respondente beskou dit as "vreemd" dat die eerste applikante nie 'n funderende of stawende verklaring gemaak het nie; maar hulle betwis nie die bevoegdheid van die tweede applikant om ook namens haar op te tree in die aksie nie. Die tweede respondent is in elk geval 'n mede-koper met die bevoegdheid om die aangevraagde regshulp te eis. Die eerste applikant se eedsverklaring is in elk geval deel gemaak van die repliserende verklaring met die gevolg dat hierdie punt eintlik niks om die lyf het nie.

14. Sekere aspekte van die koopkontrak is belangrik:

- a) volgens die eerste klousule genummerd 3 gaan okkupasie en besit van die eiendom op die kopers oor op datum van registrasie van die eiendom in naam van die kopers;

- b) in terme van die tweede klousule genummerd 3 op bladsy 4 van die koopkontrak sal die kopers verplig wees om binne twee jaar na datum van transport 'n gebou vir residensiële doeleindes op die gekoopte eiendom op te rig;
- c) volgens klousule 11 van die koopkontrak is die koopkontrak die enigste ooreenkoms tussen die partye en dit kan slegs skriftelik gewysig word deur 'n akte onderteken deur die kopers en die verkopers of hul gemagtigde agente;
- d) klousule 17 van die koopkontrak lees soos volg:

“Die Ontwikkelaar waarborg dat die erwe voorsien sal wees met elektriese aansluiting, wateraansluiting sowel as riolering (septiese tenk of tenkstelsel soos goedgekeur deur die Plaaslike Munisipaliteit.”

15. Dit blyk oorvloediglik uit die stukke:
- a) die elektriese aansluiting was nie in plek nie;
 - b) die wateraansluiting was nie in plek nie; en
 - c) die riolering was nie in plek nie.
16. Klousule 8 van die koopkontrak maak slegs voorsiening vir kennisgewing om te presteer deur die verkopers aan die kopers en nie *vica versa* nie.
17. Die applikante, as kopers, het per kennisgewing gedateer die 6de Mei 2009 die verkopers in kennis gestel dat as die dienste nie verskaf is binne 7 dae die koop gekanselleer sal word. Aan hierdie aanmaning is nie voldoen deur die verkopers nie en die aansoek aan hierdie hof het gevolg.

18. Dit blyk onteenseglik so dat die verkopers inderdaad kontrakbreuk gepleeg het en die applikante is geregtig op die regshulp wat hulle vorder.
19. Koste moet uiteraard ook toegestaan te word. Om welke rede die sesde respondent die aansoek verdedig het, weet net hyself. Hy het nie sy verweer teruggetrek nie en koste sal toegeken word teen die eerste, tweede en sesde respondente.
20. Ek maak gevolglik die volgende bevel:
 1. Die eerste en tweede respondente word gelas om onverwyld die nodige stappe, welke afgehandel moet wees binne vier (4) maande vanaf datum van hierdie bevel, te doen ten einde die eiendom Gedeelte 177 ('n gedeelte van gedeelte 112) van die plaas Lichtenburg Town and Townlands, Nr 27 registrasie afdeling IP, uit naam van die

eerste applikant terug te transporteer in hulle name welke transport op hul eie koste sal geskied, teen ondertekening deur die eerste applikant van die nodige oordragdokumente.

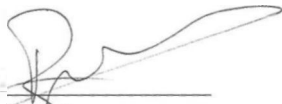
2 Die eerste en tweede respondente word gelas om die koopprys van R250 000-00 aan die applikante terug te betaal soos volg:

- a) die bedrag wat nodig is om die verband ten gunste van Standard Bank oor die betrokke eiendom te kanselleer, te betaal aan Standard Bank;
- b) die balans aan die eerste en tweede applikante.

3. Die eerste en tweede respondente moet ook die volgende aan die eerste en tweede applikante betaal binne vier (4) maande dae vanaf datum van hierdie bevel:
 - a) die regs- en ander koste deur die eerste en tweede applikante aangegaan ten aansien van die sluiting van die koopkontrak;
 - b) die koste en uitgawes verbonde aan die transport van die eiendom in naam van die eerste applikant;
 - c) die koste deur die eerste applikant aangegaan om die verband by Standard Bank te verkry en die koste van die registrasie van die verband in haar naam;
 - d) die koste om die verband van die eerste applikant met Standard Bank te kanselleer;

e) die bankkoste deur Standard Bank op die eerste applikant se rekening met betrekking tot die verband gedurende die duur daarvan gedebiteer.

4. Die eerste, tweede en sesde respondente moet die koste van hierdie aansoek betaal, betaling deur die een die ander te bevry.



P Z EBERSOHN
WAARNEMENDE REGTER VAN DIE HOOGEREGSHOF

Applikante se advokaat:
Applikante se prokureur:

Adv. M F Ackerman
Couzyn, Hertzog & Horak

Eerste, tweede en sesde respondente se advokaat:
Eerste, tweede en sesde respondente se prokureur:

Adv. HJS Scholtz
Riaan Bosch Prokureurs