2/12/2010
NOT REPORTABLE

DIE NOORD GAUTENG HOë HOF, PRETORIA
(REPUBLIEK VAN SUID AFRIKA)

SAAKNOMMER: 28781/09

In die saak tussen:

R. J. Jansen van Niewenhuizen **Eiser**

DELETE WHICHEVER IS NOT APPLICABLE
(1) REPORTABLE: ~~YES~~/NO.
(2) OF INTEREST TO OTHER JUDGES: ~~YES~~/NO.
(3) REVISED. ✓

25/11/2010.
DATE SIGNATURE

en

Harvey Nortje Ingelyf **Verweerder**

UITSPRAAK: ENGELBRECHT WR:

1. Die eiser, verteenwoodig deur advokaat Ellis SC, spreek die verweerder in hulle professionele hoedanigheid as prokureurs, verteenwoodig deur advokaat Griesel, vir skadevergoeding aan vir gelede skade wat die eiser sou gely het Die eiser beweer in sy besonderhede van vordering dat daar 'n ooreenkoms tussen die eiser en die verweerder was, wat as inhoud het dat die verweerder as die eiser se prokureur die volgende professionele dienste sou verrig:

   3.1 To effect the transfer of Portion 6 of Plot 57, Seekoeiwater Agricultural Holdings to the purchaser thereof, D.H.S. Stander;

   3.2 To put up security for the installation of bulk services as required by the Emalahleni Local Municipality in respect of the subdivision of plot 57, Seekoeiwater Agricultural Holdings, and to utilize for such purpose the guarantees and/or purchase price together with any payment in respect of bulk services made by Stander, the purchaser of Portion 6 of Plot 57 Seekoeiwater;

   3.3 Not to make any payment to the contractor, Zeranza Electrical Engineering Services (Pty) Limited (hereinlater "Zeranza"), which contractor had been contracted to effect the bulk services at Plot 57 Seekoeiwater by Plaintiff, before all services had been installed to Plaintiff's satisfaction, and before Plaintiff specifically instructed Defendant to make such payment.

   4. It was an implied term of the agreement between the parties that the Defendant would perform the services in a proper and professional manner and without negligence.

Strydig met hierdie mandaat het die verweerder die bedrag van R256 308-52 aan Zeranza uitbetaal.

2. Die verweerder ontken die bewerings en pleit dat die eiser 'n mandaat met die volgende terme uitgreik het:
   4.1.1 Op 16 Februarie 2006 te Witbank het die eiser handelende persoonlik aan die verweerder opdrag gegee om namens hom 'n waarborg of onderneming vir betaling aan Zeranza (die kontakteur) vir sekere dienste wat hulle moes lewer uit te reik aan prokureurs Marais & Basson wat op of na datum van registrasie van transport van Gedeelte 6 van Hoewe 57 Seekoeiwater Landbouhoewes sou uitbetaal.
3. Die eiser het blykens die getuienis geen ondervinding en kennis as eiendomsontwikkelaar gehad nie en spoedig agtergekom dat hy 'n kontantvloeiprobleem het omdat hy, anders as wat hy gedink het, hy verantantwoordelik was vir die verskaffing van die nodige infra strukture soos water en elekrisiteit. Om vir hierdie onvoorsiene uitgawes voorsiening te maak is een van die gedeeltes aan Stander vir R205 000-00 verkoop. Dit is onoding om verder met die koop van Pinto te handel aangesien die geen verdere rol in hierdie saak gepeel het nie. Stander het ook 'n bydrae addisioneel tot die koopprys gemaak.
4. Die verweerder was die prokureur van die verkoper (eiser) en die koper Stander. Daar word nie met Standard Bank gehandel nie want dit is gemeensaak dat na registrasie van die verband is die bedrag aan die verweerder uitbetaal en dit is verder gemeensaak dat die waarborg waarna in paragraaf 2 verwys word wel uitgereik is sonder dat die eiser kennis gedra het van die inhoud daarvan. Dit is ook gemeensaak dat die kontrakteur betaal is voordat die werk voltooi is en dat die kontrakteur met geld en al verdwyn het.
5. Die eiser se getuienis is dat hy die mandaat soos uiteengesit in paragraaf 3 van sy besonderhede van vordering aan die verweerder gegee het ten opsigte van dié geld. Die eiser se getuienis is dat die geld strydig met sy mandaat uitbetaal is. Die verweerder se saak is gevoer op die basis soos uiteengesit in paragraaf 4.1.1 van sy pleit.
6. Ten einde hierdie geskilpunt te besleg is die hof geroepe om 'n geloofwaarigheids bevinding te maak. Sodanige bevinding kan gemaak word sonder om in detail na die getuienis te verwys.
7. Ek hou in gedagte dat die eiser 'n enkel getuie is, dat hy skade gely het en gevolglik 'n motief kan hê om sy getuienis so te plooi om sy saak te bevorder. Ek het die geleentheid gehad om die eiser dop te hou en ek stem met advokaat Ellis SC saam dat die eiser 'n onkundige en naïwe getuie was. Dit is so dat die eiser nie al die gebeure kon onthou nie maar dit is te verwagte indien die tydsverloop in aanmerking geneem word en die eiser het seer sekerlik nie verwag dat hy later oor die gebeure in die hof as getuie sal staan nie. By die evaluering van die eiser se geloofwaardigheid hou ek in gedagte Advokaat Griessel se kritiek oor die geloofwaardigheid van die eiser.
8. Advokaat Griessel bevraagteken in paragraaf 24 van sy hoofde van betoog die egtheid van Bewysstuk A. Ek sal aanvaar dat die inhoud van die faks eers op 16 Junie 2006 tot die kennis van die verweeder gekom het-dit is voor die 19 de September 2006, die dag van die konsultasie met die eiser en die

verweerder se verteenwoordigers by die verweerder se kantore op welke geleentheid die eiser na bewering te kenne sou gegee het dat daar geen nalatigheid aan die kant van die verweerder was nie. Ek is tevrede dat Bewysstuk A deur die eiser op skrif gestel is om en by die 18 de Januarie 2006 en dat die inhoud daarvan konsekwentheid aan die kant van die eser aantoon. Botha en Wagenaar was wel deeglik bewus van die moontlike bestaan van botsende belange-die inhoud van die mandaat. Wagenaar gee toe dat die eiser nie by die aanvang van die konsultasie verwittig is dat hy geregtig was om die dienste van 'n regsverteenwoordiger te bekom om na sy belange om te sien nie. Ek vind dit vreemd dat die aspek van nalatigheid en onprofessionaliteit op die agenda geplaas was. Indien die verweerder se weergawe korrek was oor die inhoud van die mandaat was so 'n besprekingspunt onnodig. Ek stem met Advokaat Ellis SC saam dat hierdie samesprekings niks anders as 'n "cover-up" vir die onaanvaarbare situasie rondom Zeranza was nie.

9. Die eiser se getuienis moet nie in isolasie beoordeel word nie. Die enigste ander getuie wat kan getuig oor die inhoud van die mandaat wat die eiser aan die verweerder gegee het is me Anette Joubert die aktesekretaresse in die kantoor van die verweerder. Volgens haar het die eiser aan die verweerder opdrag gegee om by registrasie van Gedeelte 6 op die naam van Stander die bedrag van R256 308-52 in die Trustrekening van Marais Basson Ing. te betaal. Sy het voldoen hieraan.
10. Die getuienis van Kasselman en Wagenaar lewer geen wesenlike bydrae tot die beslegting van die geskilpunt nie behalwe dat Wagenaar se beweerde onkunde oor die inhoud van die transaksie vir my onaanvaarbaar is. Hy word deur Joubert weerspreek waar sy getuig dat sy die versoek van Marais Basson met hom bespreek het.
11. Die getuienis van Joubert aangaande die inhoud van die mandaat word as vals verwerp. Die indruk wat sy as getuie by my gelaat het was dat sy haarself en die verweerder wou beskerm. Sonder dat sy daarom gevra word getuig sy dat die beleid in die katoor van die verweerder was om nie toe te laat dat 'n kontrakteur vir dienste betaal word voordat die dienste gelewer is nie. Sy bly 'n antwoord skuldig hoekom die beleid nie gevolg is met die eiser nie. Haar getuienis bots met die waarskynlikhede. Dit is ondenkbaar dat 'n persoon in die posisie van die eiser opdrag sal gee dat die volle bedrag uitbetaal moet word voordat die dienste gelewer is. Dit is meer aanvaarbaar dat die eiser betaling sou magtig soos wat die werk vorder en voltooi word.
12. Die getuienis van die eiser word as geloofwaardig en betroubaar aanvaar en sonder huiwering bevind ek dat die mandaat die term bevat het nl dat geen betaling moes plaasvind voordat die kontrakteur die dienste waarop oorgekom is gelewer het nie. Aan hierdie mandaat het die verweerder nie voldoen nie en teenstrydig met die mandaat wel die uitbetaling gemaak wat skade vir die eiser tot gevolg gehad het.

Die volgende bevel word gemaak.

1.Die verweerder is teenoor die eiser aanspreeklik vir die koste verbonde aan die installering van water en elektriese dienste ter voldoening aan die vereistes van die Emalahleni Plaaslike Munisipaliteit gedateer 24 November 2004.
2. Die bepaling van die eiser se quantum word sine die uitgestel.
3. Die verweerder moet die eiser se koste tot op datum betaal.