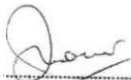


IN DIE NOORD GAUTENGSE HOËHOF, PRETORIA
(REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA)

HAAL DEUR WAT NIE VAN TOEPASSING IS NIE	
(1) RAPPORTEERSAAR: JANEE	
(2) VAN BELANG VIR ANDER REGTERS: JANEE	
(3) HERSIEN ✓	
30/8/11	
TATJA	HANDTEKENING

21/9/2011
Saaknommer: A218/2010

In die saak tussen:

PIETER MARTHINUS VAN AARDT N.O.	Appellant/Eiser
en	
IZAK JOHANNES MATHYS VAN NIEKERK	1 st Respondent/Verweerder
KIRCHNER EIENDOMME	2de Respondent/Verweerder
OLIVIER, CRONJÉ & STIGLINGH PROKUREURS	3de Respondent/Verweerder

UITSPRAAK

J W LOUW, R:

- 11 Die appellant is die eksekuteur in die boedel van wyle Gideon Johannes Louw ("die eiser"). Die eiser het voor sy afsterwe 'n aksie in die landdroshof, Brits teen die eerste, tweede en derde respondente as eerste, tweede en derde verweerders ingestel. Die landdros het na aanhoor van die eiser se getuienis en sluiting van sy saak, 'n bevel van absolusie van die instansie met koste toegestaan. Hierdie is 'n appèl teen die bevel van die landdros.

- [2] Die eiser se eis teen die respondente het voortgespruit uit 'n koopkontrak wat die eiser met die eerste respondent gesluit het ingevolge waarvan die eiser 'n onroerende eiendom van die eerste respondent gekoop het vir 'n koopprijs van R 450 000,00. Die eiser se skuldoorsaak teen die eerste respondent is 'n *condictio indebiti*. Die bewerings in die dagvaarding is dat die eiser gedurende Oktober 2006 op aandrang en versoek van die eerste respondent, alternatiewelik die tweede respondent en derde respondent, 'n bedrag van R55 263,00 aan die eerste respondent betaal het ten opsigte van BTW wat deur die respondente aan die eiser voorgehou is as synde regtens deur hom betaalbaar aan die eerste respondent uit hoofde van die koopkontrak terwyl die koopkontrak, op 'n korrekte interpretasie daarvan, die BTW ingesluit het; dat die eiser oorreed is om 'n lening by die tweede respondent aan te gaan om die BTW betaling te kan doen; en dat die eiser die gemelde bedrag in die bona fide en redelike geloof dat dit deur hom betaalbaar was, aan die eerste respondent betaal het.
- [3] Die eiser se skuldoorsaak teen die eerste en tweede respondente, wat onderskeidelik die betrokke eiendomsagentskap en die prokureurs wat moes toesien tot die registrasie van oordrag van die eiendom was, was dat daar 'n regsplig op die tweede en derde respondente gerus het om die eiser te adviseer dat die BTW by die koopprijs van die eiendom ingesluit was, dat hulle wederegterlik en opsetlik, alternatiewelik nalatiglik versuim het om die korrekte advies aan hom te gee, dat hy daardeur beïnvloed en oorreed is om die BTW aan die eerste respondent te betaal wat hy nie regtens verplig was om

te doen nie, en dat hy as gevolg van die tweede en derde respondente se verbreking van hulle regsplig skade gely het.

- 4] Die eiser se getuienis was dat die eerste respondent ongeveer tien maande na sluiting van die koop-ooreenkoms vir hom gesê het dat hy vir BTW geregistreer is en dat die eiser die BTW van ongeveer R60 000,00 moes betaal. Die eiser was baie ongelukkig dat dit eers op daardie stadium vir hom gesê is en hy het nie die geld daarvoor beskikbaar gehad nie. Hy wou hê die eerste respondent moet dit betaal. Die verteenwoordiger van die tweede respondent het vir hom gesê dat hy nie bekommerd moet wees nie, hulle sal 'n plan maak. Ongeveer 'n week daarna is die eiser deur die eerste respondent gekontak en meegedeel dat hy hom in sy kantoor moet gaan sien aangesien hy iemand gekry het om 'n lening aan hom toe te staan.

- 5] Die eiser se getuienis in kruisverhoor oor sy gesprek met die eerste respondent was die volgende:

"Indien die verweerder sou kom getuig dat op 27 Julie 2006 daar 'n vergadering was waaronder uself en die eerste verweerder teenwoordig was, en u 'n skikking met die eerste verweerder bereik het ---nee ek het geen skikking met iemand gesluit nie.

*En dan as die verweerder sou getuig u 'n addisionele bedrag van R55 263,00.
---ja dit is waar.*

*Bo en behalwe die bedrag van R450 000,00.
---maar daar was geen skikking nie, ek het geweet dit is die VAT wat betaal moet word op 'n stadium, ek kan nie die datums onthou presies nie. Maar ek was nie lus vir 'n bakleiery nie, dit is hoekom ek die lening aanvaar het. En omdat ek alreeds R100 000,00 deposito gegee het en het ek al verskeie, ek het geld spandeer op die eiendom al was*

dit nog nie op my naam nie. As die eiendom se prys meer sou raak as R450 000,00 sou ek ook nie belanggestel het om dit te koop nie."

- 15 Die lening is deur die tweede respondent aan die eiser toegestaan. Die bedrag van die lening was R61 300,00 en het die eiser in staat gestel om nie slegs die BTW van R 55 263,00 te betaal nie, maar ook 'n gedeelte van die transportkoste en die koste vir die registrasie van sy verbandlening, ten aansien waarvan hy slegs 'n gedeelte van die bedrag beskikbaar gehad het.
- 21 Dit is duidelik uit die eiser se getuienis dat die rede waarom hy die BTW betaal het, nie was omdat hy bona fide maar verkeerdelik geglo het dat hy verplig is om dit te betaal nie. Die rede was dat die eerste respondent nie die BTW wou betaal nie en die eiser toe ingestem het om dit te betaal omdat hy nie in 'n bakleiery betrokke wou raak nie en omdat hy reeds die deposito betaal het en geld op die eiendom spandeer het. Op daardie getuienis kon die conditio indebiti teen die eerste verweerder nie geslaag het nie.
- 18 Wat die eis teen die tweede en derde respondente betref, het die eiser in sy dagvaarding bloot die bewering gemaak dat die tweede en derde verweerders 'n regsplig gehad het om die eiser te adviseer dat hy nie die BTW hoef te betaal nie. Dit is 'n konklusie wat in die dagvaarding gepleit is sonder dat enige feite daarvoor beweer is. Die getuienis wat deur die eiser aangebied is het ook nie enige staving vir so 'n regsplig gebied nie. Die argument namens die appellant was dat die tweede respondent en die derde respondent onderskeidelik 'n eiendomsagentskap en 'n prokureursfirma is wat behoort te weet dat artikel 10(2)(ii) van die Wet op Belasting op Toegevoegde Waarde,

89 van 1991, bepaal dat waar 'n koopkontrak nie voorsiening maak vir betaling van BTW deur die koper nie, die BTW geag word by die koopprys ingesluit te wees. Selfs al het die tweede en derde respondente dit geweet, en onderhewig aan wat hierna oor klousule 3 van die koopkontrak gesê word, volg dit myns insiens nie dat hulle 'n regsplig gehad het om die eiser daaroor te adviseer nie. Die eiser het hulle ook nie vir hulle advies gevra toe die eerste respondent die standpunt ingeneem het dat hy nie die BTW wil betaal nie. Hy het, omdat hy nie in 'n bakleiery betrokke wou raak nie en omdat hy nie die transaksie wou laat skipbreuk ly nie, ingestem om die BTW te betaal. Op die eiser se getuienis kon die eis teen die tweede en derde respondente gegrond op die verbreking van 'n beweerde regsplig teenoor die eiser, derhalwe ook nie geslaag het nie.

[9] In die lig van die voorgaande, was die landdros se bevel van absolusie van die instansie met koste na my mening korrek.

[4] Dit is nodig om na klousule 3 van die koopkontrak te verwys. Dit lees soos volg:

“Die Koper sal aanspreeklik wees vir betaling van Transportkoste, hereregte en of BTW, seëlregte en koste in verband daarmee, en sal sodanige gelde op aanvraag aan die Transportprokureur betaal.”

Daarvolgens was die eiser in elk geval aanspreeklik vir betaling van of die hereregte of die BTW wat op die transaksie betaalbaar sou wees. In die lig

daarvan dat die eerste respondent vir BTW geregistreer was, was daar nie hereregte nie, maar wel BTW betaalbaar. Die eerste respondent se standpunt dat hy nie die BTW wou betaal nie, was dus geregverdig, en die eiser se instemming om die BTW te betaal was dus in elk geval in ooreenstemming met sy aanspreeklikheid ingevolge klousule 3 van die koopkontrak.

- [11] Die respondente het op 4 Augustus 2011, ongeveer twee en 'n half weke voor die aanhoor van die appèl, 'n aansoek geliasseer waarin gevra word dat die appèl van die rol geskrap word, alternatiewelik dat die appèl opgeskort word en die appellant gelas word om binne sewe dae 'n behoorlik ondertekende volmag te liasseer waarin die appellant se prokureurs gemagtig word om die appèl voort te sit, om binne sewe dae sekuriteit in die bedrag van R50 000,00 vir die koste van die appèl te stel en om binne sewe dae 'n volledige appèl rekord te liasseer.
- [12] Wat die volmag betref, het dit geblyk dat die appellant se prokureurs reeds op 1 Augustus 2011 'n kennisgewing geliasseer het waarby 'n brief van die appellant aangeheg was waarin hy sy prokureurs se mandaat bevestig het. Wat die gebrekkige rekord betref, het die appellant se prokureurs op 19 Augustus 2011, twee dae voor die aanhoor van die appèl, 'n aansoek om kondonاسe geliasseer waarby die ontbrekende gedeeltes van die oorkonde aangeheg is. Die appellant se prokureur het in haar ondersteunende eedsverklaring gesê dat sy die betrokke dokumente uit die rekord weggelaat het omdat sy van mening was dat dit nie nodig was om dit by die rekord in te sluit nie. Die dokumente was bewysstuk "A" in die landdroshof, wat uit 47

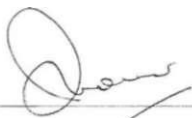
bladsye bestaan het, die landdros se uitspraak en bladsye 1 tot 5 van die verhoor transkripsie. Hoewel nie al die dokumente noodsaaklik was vir die appèl nie, was die landdros se uitspraak klaarblyklik noodsaaklik en moes 'n aantal bladsye van bewysstuk "A" ook by die rekord ingesluit gewees het. Bladsye 1 tot 5 van die transkripsie van die verhoor het bestaan uit die openingsbetoog van die partye se regsverteenvoordigers, en was nie nodig nie. Die aansoek vir sekuriteit vir koste is nie beslis nie aangesien die appèl op die meriete geargumenteer en afgehandel is.

[11] Die respondente se bogenoemde aansoek was dus gedeeltelik suksesvol. Na my mening is die respondente geregtig op die helfte van die koste van die aansoek. Die appellant het die koste veroorsaak deur die liassering van sy kondonasië aansoek getender.

Advokaat Klopper, wat namens die respondente verskyn het, het gevra dat, indien die appèl van die hand gewys word, die appellant en sy prokureurs gelas moet word om die bonis proprië die respondente se koste te betaal aangesien dit uit briewe wat deur die appellant aan die derde respondent geskryf het geblyk het dat daar geen fondse in die boedel is om die appèl mee te voer nie, en dat die respondente nie hul koste sal kan verhaal indien so 'n bevel nie gemaak word nie. Dit blyk egter dat daar 'n onroerende eiendom in die boedel is en dat die boedelrekening nog gefinaliseer moet word. Dit is ook nie geargumenteer dat die appellant of sy prokureurs rockeloos opgetree het om die appèl voort te sit nie. In die omstandighede meen ek nie dat 'n kostebevel soos deur meneer Klopper versoek geregverdig is nie.

[14] In die omstandighede word die volgende bevel gemaak:

1. Die appêl word van die hand gewys met koste;
2. Die appellant word gelas om die koste van sy kondonasië aansoek van 17 Augustus 2011 asook die helfte van die koste van die respondente se aansoek van 4 Augustus 2011 te betaal.


J.W. LOUW, R

Ek stem saam:


S.W. SAPIRE, W.R.

APPELLANT/EISER SE ADVOKAAT: ADV N KRUGER-HECKROODT

Tel: 012-424 4000

Sel: 076 824 0070

PROKUREURS VIR DIE APPELLANT/EISER:

RINA RHEEDERS PROKUREURS
Brooklynweg 361
BROOKLYN, PRETORIA

Verw: R Scheffer/Rv0055
Tel: 012-460 9819

RESPONDENT SE ADVOKAAT: Onbekend

**EERSTE, TWEEDE EN DERDE VERWEERDERS/
RESPONDENTE SE PROKUREURS:**

**OLIVIER, CRONJé & STIGHLINGH
PROKUREURS**
Harringtonstraat 70
BRITS

Verw: **MMS/ar/KIR3/0073**