THE JUDICIARY · REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA /ES

(GAUTENG AFDELING, PRETORIA)

HAAL DEUR WAT NIE VAN TOEPASSING IS NIE
(1) RAPPORTEERBAAR: ~~JA~~ / NEE
(2) VAN BELANG VIR ANDER REGTERS: ~~JA~~ / NEE
(3) HERSIEN
DATUM 24/2/17 HANDTEKENING

SAAK NO: 60438/2015

DATUM: 2/3/2017.

IN DIE SAAK TUSSEN

ANDRE PRETORIUS	EISER
EN	
SAMUEL DEMOCRACY ZWANE NO	1STE VERWEERDER
SAMUEL DEMOCRACY ZWANE	2DE VERWEERDER

UITSPRAAK

PRINSLOO, R

[1] Die eiser voer aan dat hy die eienaar is van 692 bale veevoer en dat die eerste, alternatiewelik die tweede verweerder in onregmatige besit van hierdie bale is. Die eiser vorder teruggawe van die 692 bale.

[2] In die alternatief, en slegs indien dit bevind sou word dat die eerste of die tweede verweerder nie meer in besit van die bale is nie voer die eiser aan dat die bale, teen R500,00 per baal, R346 000,00 werd is en vra hy vir betaling van hierdie bedrag met rente. Die eiser voer aan dat die verweerders bewus was van sy eiendomsreg ten aansien van die bale en dat hulle daarvan ontslae geraak het ten spyte van hierdie kennis.

[3] Die eiser pleit dat die verweerders, die een of die ander, weier om die bale aan hom terug te gee.

[4] By die aanvang van die verhoor, het die partye aansoek gedoen dat die alternatiewe eis waarna ek verwys het, geskei moet word vir latere beregting in terme van reël 33(4). Ek het 'n gepaste bevel gemaak in terme van die genoemde subreël.

Ek voeg by dat dit uit die getuienis geblyk het dat die verweerders nie meer in besit is van al die bale nie en daarvan blykbaar as voer beskikbaar gestel het vir hulle eie beeste. Ek is nie gevra om hierdie deel van die saak te bereg nie en geen getuienis wat nodig sou wees vir die beregting van die alternatiewe eis is aangebied nie. Die Reël 33(4) bevel bly dus van krag, en, vir doeleindes van die uitspraak, sal ek slegs hou by die beregting van die hoofeis, naamlik dié vir lewering van die bale.

[5] In hulle verweerskrif, voer die verweerders aan dat die eerste verweerder (die Democracy Zwane Familietrust, waarvan die tweede verweerder die enigste trustee is) die eienaar is van al die bale veevoer op die plaas bekend as die Resterende

Gedeelte van Gedeelte 11 van die Plaas Uitgevallen 134. Die verweerders pleit dat die eerste verweerder in besit is van al die bale op die genoemde plaas ("die plaas").

[6] Die verweerders erken dat hulle, ten spyte van behoorlike aanmaning, weier om die eiser toe te laat om die bale van die plaas af te verwyder, omdat die eerste verweerder die eienaar daarvan is.

[7] Voor my, het mnr Uys vir die eiser verskyn en mnr Keet vir die verweerders.

Agtergrondsfeite wat nie in geskil is nie

[8] Die plaas het aanvanklik aan wyle Lesley Megan Pretorius behoort. Sy was die eggenote van Theunis Dirkse Pretorius, die broer van die eiser ("broer Theunis" of "Theunis").

[9] Me Pretorius is in Oktober 2013 oorlede en Theunis het, saam met een van sy seuns, aangegaan met die boerdery op die plaas. In Mei 2014 is Theunis deur die Meester as die eksekuteur van sy wyle eggenote se boedel aangestel.

[10] In terme van die testament is daar ook 'n Lesley Megan Pretorius Trust gestig, iets wat gedoen moes word by die afsterwe van een van die twee egliede. Die stigting van hierdie Trust het nie 'n direkte invloed op die beregting van die saak nie.

[11] Die plaas is net meer as 180 hektaar groot. Dit is in die Ermelo distrik geleë. Fotos van die verbeterings op die plaas is ingedien as bewysstukke "D1" tot "D8". Op die oog af is die verbeterings van 'n baie indrukwekkende aard. Daar is ook 'n

sogenaamde "trou venue" op die plaas, 'n klein kerkie waar die huwelike bevestig word, groot onthaal areas en selfs 'n sogenaamde "lodge", bekend as die Barnyard Lodge. Ietwat teen my sin, gebruik ek die woorde "venue" en "lodge" omdat dit blykbaar meer en meer algemeen in die volksmond geuiter word. Op die oog af, was dit 'n baie eksklusiewe en netjiese plaas en, aldus broer Theunis en die eiser, te alle wesenlike tye behoorlik onderhou. Die tweede verweerder, mnr Samuel Democracy Zwane, (na wie ek sal verwys as "Zwane" sonder om enigsins disrespekvol te wees) het getuig dat die plaas op 'n stadium ietwat vervalle geraak het en nie meer behoorlik onderhou is nie, maar dit is betwis.

[12] Wat van uiterste belang is vir doeleindes van die beregting van hierdie saak, is die feit dat 'n aantal kampe op die plaas te alle wesenlike tye beplant was met 'n baie spesiale grassoort, bekend onder die boere as Oulandsgras, met die wetenskaplike naam van Eragrostis. Volgens die bron wat ek nagevors het is Eragrostis 'n groot en wyd verspreide *genus* van plante in die *gras familie* wat in baie lande en op al die vastelande aangetref word. Dit is bekend daarvoor dat dit as veevoer aangewend word en staan ook bekend as "lovegrass" of "cane grass". Dit is 'n samestelling van die Griekse woorde *eros* wat liefde beteken en *agrostus* wat gras beteken. Ek hoef my nie verder met hierdie tegnikaliteite te bemoei nie en sal bloot daarna verwys as "die gras", of as "Eragrostis" of as Oulandsgras.

[13] Die bale wat die onderwerp van hierdie saak vorm, bestaan uit die gras wat op die plaas verbou is en wat deur die eiser gesny en gebaal is met sy implemente. Meer inligting hieroor blyk uit die getuienis van broer Theunis en die eiser.

[14] Na die afsterwe van me Pretorius het broer Theunis, in oorleg met sy seuns en sy ouditeur, besluit om die plaas te verkoop en dit so in die plaaslike koerantjie geadverteer. 'n Totale uitverkoping of veiling is ook geadverteer vir 29 November 2014.

[15] Voor die veiling, te wete in Oktober 2014, het Zwane broer Theunis genader en aangekondig dat hy belangstel daarin om die plaas te koop. Zwane is blykbaar 'n gesiene besigheidsman met uitgebreide belange in die Ermelo distrik.

[16] 'n Ooreenkoms is bereik, en die volgende het gebeur:

- Op 23 Oktober 2014, en te Ermelo, is die koopakte onderteken, met die boedel van wyle me Pretorius soos verteenwoordig deur broer Theunis as eksekuteur as die verkoper en die eerste verweerder Trust, verteenwoordig deur Zwane, as die koper. Die koopsom was R7,5 miljoen.

- Klousule 4, onder die kopstuk "Possession" bepaal –

  > "Possession and occupation of the property shall be given to the Purchaser on date of registration."

  'n Gedeelte van klousule 6 van die koopakte bepaal –

  > "The property is sold 'voetstoots' as it stands, the Seller giving no warranty in regard to the buildings and any improvements upon the property. The Seller shall not be liable for any defects in the property, either latent or patent."

- Die koop was onderworpe aan die ontbindende voorwaarde dat as die koper nie daarin sou slaag om 'n "bond" of lening vir die koopsom binne 30 dae na ondertekening van die kontrak te bekom nie, die kontrak sou verval en nietig sou wees. Dit is klousule 14. Zwane kon nie 'n lening bekom nie en die kontrak het verval.

- Klousule 18 van die kontrak, onder die kopstuk "benefits" bepaal –

  "Any benefit that the property may bear shall pass to the Purchaser on the same day that the sole risk, loss or profit of the property shall pass to the Purchaser."

  Voor my, was dit gemene saak dat hierdie datum, die dag verteenwoordig waarop die plaas in die naam van die eerste verweerder geregistreer is, soos dit hieronder sal blyk.

- Op 4 Desember 2014 is daar weer 'n kontrak tussen dieselfde partye aangegaan ("die tweede kontrak") waarby die bepalings van die eerste kontrak ingelyf is en wat ook onderworpe was aan 'n soortgelyke ontbindende klousule. Weer eens het Zwane nie daarin geslaag om 'n verband te bekom nie en die tweede kontrak het ook verval.

[17] Op 6 Februarie 2015 is 'n soortgelyke kontrak aangegaan ("die derde kontrak") en die bepalings van die eerste kontrak van 23 Oktober 2014 is weer ingelyf.

Hierdie keer is die koopsom verminder van R7,5 miljoen tot R7,2 miljoen. Zwane het 'n lening gekry.

[18] Dit is gemene saak dat die plaas toe op 4 Mei 2015 in die eerste verweerder Trust se naam geregistreer is.

Kort opsomming en ontleding van die getuienis

[19] Oor die algemeen is die getuies aan langdurige en breedvoerige kruisondervraging onderwerp. Ek sal poog om die opsomming te beperk tot wat myns insiens relevant is tot die beregting van hierdie saak.

(i) Theunis Dirkse Pretorius

[20] Ek het reeds tot 'n mate uitgewei oor die betrokkenheid van broer Theunis.

[21] Voor die veiling wat vir 29 November 2014 geadverteer was, het Zwane, soos ek gesê het, reeds in Oktober opgedaag en gesê hy stel belang in die plaas. Broer Theunis het vir hom gesê dat dit voetstoots in die mark is en hulle het deur die plaas gery met die bakkie. Dit was Oktober, na die winter. Die gras was kort gesny. Die laaste snysel is gewoonlik laat herfs. Dit sou 'n verwysing na die Eragrostis gewees het. Al die beeste was na die plaas geneem om hulle "af te rond" vir die veiling.

[22] Die Eragrostis of Oulandsgras moet goed bestuur word. Goeie bemesting is noodsaaklik en dit word gereeld gesny en gebaal voor die winter. Die gras is so bestuur.

[23] Die eerste kontrak is in Oktober geteken en het toe verval.

[24] Hulle het aangegaan met die veiling op 29 November 2014. Al die vee, implemente, los goed en die grond is aangebied. Die vee, implemente en los goed is verkoop, maar die reserwe op die grond kon nie gehaal word nie en die plaas is nie verkoop nie.

[25] Sy broer Andre (die eiser) het 67 beeste asook los goed en implemente gekoop.

[26] Van belang vir doeleindes van hierdie saak is dat die eiser sy broer na die veiling genader het en gevra het of die beeste wat hy gekoop het na die veiling steeds op die plaas kan wei. Dit het broer Theunis gehelp, want al sy implemente was verkoop, en hy kon die plaas self nie meer in stand hou nie. Dit was vir hom 'n uitkoms, want die eiser sou die plaas reg bestuur. Die volgende mondelinge ooreenkoms is toe aangegaan:

- die beeste kon op die plaas aanbly;
- die eiser sou die gras bestuur deur dit te bemes en te sny sodat die kwaliteit goed kon bly tot daar 'n koper vir die plaas opdaag.

[27] Die bale is die eiser se eiendom. Hy het die gras bemes en gesny en hy kan dit gebruik as voer vir sy beeste.

[28] Die gras (dit is deurgaans 'n verwysing na die Eragrostis of Oulandsgras) is in Desember bemes en in Januarie 2015 gesny.

[29] Die tweede kontrak is in Desember 2014 aangegaan, soos ek aangedui het, en het weer verval.

[30] Die derde kontrak is in Februarie 2015 aangegaan en die koopsom is verminder na R7,2 miljoen. Zwane het die lening gekry. Die Trust (eerste verweerder) is die koper.

[31] Registrasie van die oordrag het op 4 Mei 2015 plaasgevind waarna die verweerders "alle reg" op die grond bekom het soos bepaal in die ooreenkoms. Zwane het besit van die plaas geneem na 4 Mei.

[32] Na 4 Mei het broer Theunis ook die eiser, wie se beeste nog daar was, asook sy bale wat in kampies gestoor was, meegedeel het van die oordrag wat geregistreer is en versoek het om sy eiendom te verwyder.

[33] Die voordeel en risiko op die plaas het op 4 Mei 2015 op die verweerders oorgegaan.

[34] Die bale word met 'n baler gemaak. Dit is groot bale, rond en met 'n deursnit van 1.5 meter.

[35] In kruisondervraging het die getuie bevestig dat die Oulandsgras begin Desember bemes is en die eerste keer in Januarie 2015 gesny is.

[36] Toe die derde kontrak in Februarie aangegaan is, was die eerste 400 bale reeds gesny en vervaardig.

[37] Die eiser het die reg gehad om op die plaas te wees en broer Theunis het hom toestemming gegee. Dit was 'n baie suksesvolle veiling. Dit sou die getuie pas as die eiser die plaas kon bestuur, en veral die weiding. Dit was die ooreenkoms. Daar was nie huurgeld ter sprake nie. Hy moet net na die plek kyk en die plaas onderhou, en "dit wat hy daaruit maak is sy voordeel".

[38] Hy is gekonfronteer met 'n stelling dat hy nie vir Zwane gesê het dat sy broer op die grond is en 'n belang daar het nie. Die antwoord was dat daar nog geen kontrak was nie. Toe hy weer gekonfronteer is daarmee dat hy tydens onderhandelinge nie vir Zwane gesê het dat sy broer op die plaas is en dat hy sekere regte daar uitoefen nie, het broer Theunis, heel eerlik, gesê dat dit bespreek kon gewees het maar hy kan dit nie spesifiek onthou nie. Broer Theunis het egter volgehou dat alhoewel hy dit dalk nie met Zwane bespreek het nie, laasgenoemde geweet het sy broer het beeste op die veiling gekoop en dat die beeste op die plaas gebly het. Daar was toe nog geen ooreenkoms nie en die plaas is toe nog nie verkoop nie.

[39] Hy het herhaal dat sy ooreenkoms met die eiser was dat as die plaas verkoop word moet die eiser sy vee en bale verwyder en "as hy die gras nie gesny het nie, het hy dit verloor".

[40] Dit is korrek dat Zwane twee keer op die plaas was. Die eerste keer in Oktober voor die veiling en die tweede keer in die geselskap van 'n "bank amptenaar" wat die plaas ook moes sien ten einde te besluit of 'n lening toegestaan moet word. Dit het later geblyk dat die "bank amptenaar" eintlik 'n munisipale verteenwoordiger was wat vroeër by die bank gewerk het en Zwane sou "adviseer" oor die koop van die plaas en

die verkryging van die lening. Hierdie persoon, mnr Shongwe, het later namens die verweerders getuig.

[41] Die eerste snysel en baal van die gras was in Januarie. Daarna het die "bankier" soos hy genoem is die plaas besoek. By daardie besoek sou daar bale (400) op die plaas gewees het. Dit word geberg in kampies agter die skuur.

[42] Tydens hierdie besoek (dit is gemene saak dat dit op 2 Februarie 2015 plaasgevind het) het hulle met die bakkie gery tot by die hoogste punt op die plaas en die plaas bekyk. Hulle het nie spesifiek na die hooi gery aan die ander kant nie.

[43] Dit beteken dat Zwane en die bankier nie die bale sou sien nie. Dit is nie vir hulle weggesteek nie maar hulle het nie spesifiek na die bale toe gegaan nie.

[44] Dit is ook aan hulle genoem dat die eiser die plaas onderhou en dat dit sy beeste is wat daar wei (by Zwane se eerste besoek voor die veiling was daar baie beeste wat daar aangehou is vir die veiling en "afgerond" is).

[45] Dit is aan die getuie gestel dat Zwane sal sê dat dit op geen stadium vir hom genoem is dat iemand anders op die grond is wat 'n reg het op die grond nie. Hierdie stelling is nie deur Theunis erken nie.

[46] Van belang is dat Theunis gevra is of hy onthou wat Zwane gesê het hoekom hy belangstel in die plaas. Die antwoord was dat Zwane geen rede gegee het hoekom hy belangstel nie. "Ek het hom dit pertinent gevra ook, daar was nie regtig 'n antwoord

nie." Dit is toe gestel dat Zwane sal sê dat daar pertinent 'n bespreking was hoekom hy belangstel in die plaas en Theunis het dit heftig ontken en herhaal dat hy Zwane gevra het wat toe gesê het dat sy seun in standerd 9 is en dat die outjie miskien eendag na die plaas sou kom.

Dit is toe aan hom gestel dat Zwane in die plaas belanggestel het "vanweë die goeie drakrag wat die spesifieke plaas het". Theunis het dit ontken. "My vraag was meer as een keer wat wil jy met die trou venue en die plaas maak, hy het net nooit regtig 'n antwoord gegee nie."

Daar is toe aan hom gestel dat Zwane vir hom gesê het hy het 150 stuks vee wat hy op die plaas wil jaag vir weiding. Dit is ontken.

Dit is toe gestel dat Zwane gesê het die weiding was die deurslaggewende faktor vir die koop. Die Oulandsgras wat geil op die lande staan was die deurslaggewende faktor vir die koop van die plaas. Die getuie het herhaal dat hy gevra het wat Zwane met die plaas wil maak en dit was nie sy antwoord nie. Hy weet nie van die vee wat Zwane wou bring nie. Die Oulandsgras is soos 'n mielie. As jy nie Oulandsgras reg bestuur en voldoende kunsmis gee nie, is daar geen waarborg dat daar 'n oes gaan wees nie.

[47] Die besoek van Zwane en die bankier was na die derde kontrak. Hy moes 'n waarborg kry toe kom die bankier "hy het dit net so gewaarborg met die oog". Die derde kontrak is op 6 Februarie 2015 geteken.

[48] Dit is aan hom gestel dat die eiser in Februarie 2015 definitief nie op die plaas was nie. Die antwoord was dat die eiser nie teenwoordig was die dag van die besoek met die bankier nie maar dat sy beeste daar gewei het en dat hy die gras bemes het.

[49] 'n Stelling dat daar nie beeste op die plaas was nie maar net perde toe die bankier daar was is ontken en broer Theunis het gesê daar was beeste.

[50] Dit is gestel dat Zwane sal sê dat toe hy na die 4 Mei registrasie op die plaas kom, op 6 of 7 Mei, was hy geskok om die eiser daar te sien. Die antwoord was dat broer Theunis die eiser na die registrasie laat weet het daarvan en dat hy sy beeste en bale moet verwyder. Die volgende dag het die eiser opgedaag om dit te doen en Zwane het eers geweier maar later toegegee dat hy die beeste kan vat maar nie die bale nie. Dit strook ook met die eiser se getuienis.

Theunis het gesê dat as eksekuteur van die boedel moes hy aanhou om die plaas te bestuur totdat oordrag plaasgevind het. Voordat waarborge gelewer is het hy geen sekerheid gehad dat die koop sou deurgaan nie.

[51] Toe hy gevra is of hy ooit die bale getel het, het hy gesê die eerste keer was dit 400 en die tweede keer 292.

[52] Op 'n vraag het hy uitdruklik gesê dat die eerste snysel in Januarie was en die tweede snysel in Maart 2015.

[53] Dit is gestel dat Zwane sal sê dat die eiser nie op die plaas was in Januarie en Februarie en tot minstens die middel van Maart nie. Sy beeste mag daar gewees het maar hy self het nie gebaal op daardie stadium nie. Die antwoord was dat die eiser in Januarie gras gesny en gebaal het. Sy beeste was daar. Hy of sy seuns het gekyk of alles in orde is. In Maart het die eiser weer gesny.

[54] Dit is gestel dat die eiser wel in Januarie en Februarie tot middel Maart gebaal het maar dit was op 'n ander plaas wat aan Zwane behoort. Dit is gemene saak dat Zwane 'n ander plaas of plase besit en dat die eiser, by ooreenkoms, vir hom gras op daardie plase gebaal het. Theunis het egter gesê dat dit baie maklik is om op verskeie plase te sny en te baal in een week.

[55] Theunis het teen die einde van Januarie na Howick verhuis toe hy 'n eiendom daar gekoop het en sy een seun het agtergebly om na die huis en die geboue en die werf om te sien. Dit is gestel dat dit die eiser se seun Regardt is wat vir die eiser toestemming gegee het om op die plaas te baal en nie Theunis self nie. Dit is ontken. Die ooreenkoms is tussen Theunis en die eiser aangegaan op 29 November na die veiling. Die eiser se vermoë was bekend aan Theunis en hy was nie bekommerd nie en het geweet dat die eiser die plaas reg sal bestuur en dieselfde geld die Oulandsgras.

[56] Toe hy gevra is hoekom al die beeste en los bates nie verwyder is die oomblik wat die lening toegestaan is nie (hierdie besonderhede het in elk geval nooit bekend geraak nie) het hy gesê omdat die koper eers 'n reg tot die eiendom verkry het na registrasie en niemand het geweet wanneer dit sou wees nie.

[57] Dit is gestel dat toe Zwane en die bank-man in Februarie besoek afgelê het daar geen bale op die plaas was nie. Dit het Theunis heftig ontken. Sy seun, Oric, het die bakkie bestuur en die bank-man het voor saam met hom gesit. Theunis en Zwane het agter op die bakkie gestaan. Hulle het na die hoogste punt van die plaas gery. Van daar kan jy al die bakens van die plaas sien. Hy het daarna gekyk en gesê hy is tevrede. Van daar kan jy dele van die Oulandsgras, die damme en die weikampe sien. Hulle het nie deur elke hoek en draai van die plaas gegaan nie. Die bank-man het gesê hy is tevrede, hy sien wat hy wil sien. Hy het geen opmetings gedoen of besonderhede daarvan gevra nie en geen data of niks anders gevra of in detail na iets gekyk nie. Na my mening is hierdie getuienis, op die waarskynlikhede, aanvaarbaar: Shongwe was toe nie "die bank-man" nie maar kennelik 'n vriend van Zwane wat voorheen by die bank gewerk het en hom nou net "geadviseer" het oor die plaas en die koop daarvan.

[58] Van die parkeerarea waar hulle gestop het, het die bank-man 'n draai deur die geboue geloop. Die seun het die bakkie van die motorhuis na die parkeerarea geneem waar die man se kar geparkeer was en hy het toe gery. Die bank-man het "ligtelik" na die geboue gekyk. Hy het geen detail gevra nie.

[59] Dit is gestel dat die toestand van die geboue en die heinings versleg het tussen die ondertekening van die kontrak en die okkupasie van die plaas. Dit is ontken.

[60] In herondervraging het Theunis gesê die grootte van die plaas was 180.2658 hektaar. Die drakrag vir vee was gemiddeld 3 hektaar per groot vee eenheid.

Die Oulandsgras of Eragrostis word verbou, gesny en gebaal en bewaar vir die winter. As die gras nie onderhou word nie dan vrek dit. Dit maak polle. Dan is dit "nie die moeite werd nie". Dit moet onderhou word om bevredigende produksie te gee.

[61] Theunis is gevra as die Oulandsgras, hipoteties gesproke, nie in Maart gesny is nie hoe dit sou gelyk het in Mei. Hy het gesê dat die droë Oulandsgras beteken niks. Daar is 'n manier om dit te bewaar. As dit nie gesny is nie en die gras op die land bly staan het sou dit "van geen waarde gewees het nie". As Zwane byvoorbeeld sy beeste daar ingejaag het in Mei, soos hy blykbaar van plan was om te doen, sou dit "baie swak gehalte kos gewees het".

[62] Theunis was na my mening 'n uitstekende getuie. Hy was duidelik eerlik en opreg met sy antwoorde. Daar is niks wat hy gesê het wat myns insiens inherent onwaarskynlik kan wees nie. Dit was duidelik dat hy weet waarvan hy praat.

(ii) <u>Andre Pretorius, die eiser</u>

[63] Hy het die getuienis van broer Theunis in alle wesenlike opsigte gestaaf.

[64] By die 29 November 2014 veiling het hy beeste, implemente en los goedere gekoop. Hy het vir Theunis gevra of dit moontlik is dat die 67 koeie wat hy gekoop het op die plaas geakkommodeer kan word. Theunis het ingestem. Theunis het gesê dat aangesien al sy implemente verkoop was die eiser ook die Oulandsgras kon bewerk.

[65] Hy het breedvoerig getuig oor wat dit behels om die Oulandsgras te bewerk. Dit is eintlik 'n baie duur proses. Heelwat implemente word benodig om dit in 'n goeie

gehalte voer te omskep. Dit moet goed bemes word met stikstof. Dit is 'n duur proses en die stikstof toediening moet van so 'n aard wees dat daar 'n goeie opbrengs verkry sal kan word. Dit was die verstandhouding tussen hom en Theunis dat hy die Oulandsgras goed sal onderhou sodat daar vorentoe 'n goeie opbrengs gelewer sal kan word. In begin Desember 2014 het hy stikstof aangekoop wat uitgestrooi is op al die Oulandsgras. Hy het die eerste snysel in Januarie gedoen en 400 bale was die opbrengs. Die proses hiervoor behels die aanwending van sny-masjiene en daarna word die gesnyde gras gehark na dit afgedroog het. Dit word in wind rye gerangskik waarna die baler agterna kom en die gras oprol en die bale produseer. Na die baal proses word die bale verwyder en in kampies, "hooikampies", naby die opstal geberg om dit te beskerm teen loslopende diere. Hy het die 400 bale self getel. In terme van sy ooreenkoms met Theunis sou hy die eienaar van die bale wees. "Die bale is myne, ek bewerk dit en dit is vir my rekening, my opbrengs."

Onmiddellik nadat die bale geberg is, is stikstof weer toegedien en die proses is herhaal en in Maart 2015 het die tweede snysel plaasgevind wat 292 bale opgelewer het. Hierdie bale is ook verpak by die 400 bale van die eerste snysel en die eiser het self die operateurswerk ten opsigte daarvan gedoen.

[66] Van verdere belang is die volgende: die eiser is gevra wanneer die Oulandsgras weer gesny sou word as die eiser in besit van die grond sou gebly het. Volgens hom neem die groei-seisoen af vir die "na seisoen" waaronder Maart verstaan word. Daar is weinig groei na Maart, so daar word nie weer gesny voor die nuwe seisoen in Oktober of soos wat die reën val en die hergroei plaasvind nie. Dit is 'n meerjarige plant. Dit loop uit tot 'n sekere hoogte van ongeveer 30cm tot 40cm en word dan weer gesny.

Hy is gevra wat sou gebeur het as die Oulandsgras nie in Maart gesny is nie. Oulandsgras, volgens hom, is 'n baie harde tipe gras wat jaarliks bemes moet word om smaaklikheid aan te bring. As dit nie gesny word nie verander dit in 'n baie swak gehalte van Oulandsgras wat ryp word en van kleur verander en baie min voedingswaarde vir 'n dier het.

[67] Ek voeg by dat al hierdie getuienis ten opsigte van die bemesting, bewerking en baal van die Oulandsgras, en ook die betrokke tye van die jaar en die seisoene wat van belang is, in wese onbetwis is. Later het die eiser ook getuig dat hy sedert 1979 betrokke is by die bemesting en bewerking en baling van Oulandsgras en dit ook doen vir ander boere, soos bv vir Zwane. Wat hy gesê het getuig van intieme kennis van die onderwerp. Dit is ook in wesenlike opsigte gestaaf deur Theunis.

[68] Die getuienis van die eiser oor sy skakeling met Zwane is ook van belang. Volgens hom het hy die eerste keer met Zwane te doen gekry toe hy by Theunis gehoor het dat Zwane 'n moontlike koper van die grond was. Hy was onseker oor die datum. Hy het ook 'n afspraak gemaak om Zwane by sy kantoor in Ennisstraat in Ermelo te besoek om die saak te bespreek. Later het dit geblyk dat die adres wat hy gegee het verkeerd is en dat die kantoor in De Jagerstraat geleë is. Die eiser het ruiterlik toegegee dat hy verkeerd kan wees aangesien hy nie die dorp goed ken nie maar wel die omgewing waar hy ook boer. Theunis het hom ook meegedeel dat die koop nie gefinaliseer is nie. Hy het Zwane by sy kantoor besoek om te hoor of daar 'n moontlikheid was dat hy die plaas kan huur as die transaksie beklink sou word. Hy het gesê dat Zwane bewus was daarvan dat hy beeste het wat op die plaas loop. Hy het pertinent vir

Zwane gesê dat dit sy beeste is wat op die grond loop. By geleentheid, terwyl hy besig was op die trekker met die bewerking van die gras het Zwane ook naby hom met sy motor gestop en met hom gesels. Toe Zwane hom daar op die trekker aangetref het was dit in Maart toe hy besig was om die tweede snysel af te sny.

By die eerste ontmoeting in Zwane se kantoor het hy hom gevra of hy die grond kan huur as die transaksie sou plaasvind. Zwane het toe gesê dat hy nog geen reg op die grond het nie. Hy het hom gevra dat as die transaksie beklink sou word hy 'n opsie sou wou hê om te huur, naamlik die weiding en die lande op die plaas. Zwane het toe nie 'n definitiewe antwoord gegee nie. By die ontmoeting in Maart is daar nie besigheid gepraat oor die plaas of die verhuring daarvan nie.

Die plaas het 'n pad na die opstal. Die eiser het daarna verwys as 'n "gang". Zwane het in hierdie "gang" stilgehou naby die trekker waarop die eiser besig was om die voer te baal. Net 'n normale gesprek het gevolg. Zwane het hom geken en hulle het ook gepraat oor 'n ander eiendom van Zwane waar die eiser ook al Eragrostis bewerk het. Uitgevallen is noord-oos van Ermelo en die ander eiendom van Zwane is suid van Ermelo. Dit is op die Amersfoort pad. Die eiser het ook soortgelyke dienste gelewer op Zwane se plaas Grasslands, "so hy ken my daardeur".

[69] Broer Theunis het hom op 4 Mei 2015 gebel en gesê die grond is in Zwane se naam geregistreer op die betrokke dag. Die eiser het onmiddellik vir Zwane gebel en weer gevra of daar 'n moontlikheid is van verhuring van die plaas Uitgevallen. Zwane het gesê "it is too expensive for farming". Toe hy die boodskap kry dat daar nie verhuring sou kon wees nie het hy vir Zwane gesê dat hy van die volgende dag af sy bates sal

verwyder van die plaas af. Die volgende dag het hy en sy twee seuns wat saam met hom boer met sy vragmotor en sleepwa gegaan om die beeste op te laai. Zwane was ongelukkig dat hy die beeste kom oplaai en die eiser weet nie om watter rede nie. Zwane het sy seun probeer verhoed om die vragmotor te trek op die laaibank waar die beeste opgelaai moes word. Die eiser het tussenbeide getree en hulle het voortgegaan met die laai van die beeste. Op daardie stadium was die bale nog net so in die twee hooikampies verpak. Die eiser het toe nog geen bale verwyder nie. Hy sê toe vir Zwane hy gaan so gou moontlik die bale verwyder en Zwane het gesê hy gaan eers die saak met Theunis opvolg. Daar was geen reaksie nie. Hy het Zwane verskeie kere oor die bale gebel. Zwane het toe gesê hy weier en sy perseel mag nie betree word nie.

Op 4 en 5 Mei het die eiser 'n "draad span" aangestel om die heinings na te gaan en enige defekte te herstel en nuwe ysterpale in te sit waar nodig.

Zwane het 'n ysterhek opgerig by die betrokke "gang" waarna verwys is, die hoof ingang waar jy die plaas betree, en die hek met 'n ketting en slot gesluit. Die eiser het Zwane verskeie kere geskakel en probeer om die saak op 'n ordentlike manier by te lê maar sonder sukses. Hy is toegang tot die plaas geweier.

[70] In kruisondervraging het die eiser gesê die bale is 1,5 meter in deursnee, rond en word met 'n laaigraaf verwyder. 'n Baal weeg 332kg. Die hooikampies is direk langs die plaaswerf.

Daar is gestel dat jy nie by die werf kan kom sonder om die bale te sien nie. Die antwoord was dat die bale agter die store is waar die implemente gestaan het. As jy

van die hoof ingang roete kom sal jy nie die bale sien nie. Jy moet eers deur die werf kom. Dit is aan die agterkant. Vanaf die huis waar jy inbeweeg sal jy dit nie sien nie. As jy om die trou venue gaan sal jy dit sien. Die trou venue is deel van die werf.

[71] Dit is aan hom gestel dat daar op 2 Februarie met die besoek saam met die bank amptenaar geen bale op die plaas was nie. Die eiser het dit ontken en bevestig dat die eerste snysel reeds verpak was in die kampie. Dit was alles verpak, bymekaar in reguit lyne.

[72] Dit is aan hom gestel dat hy Zwane net twee keer gesien het, die eerste keer op die plaas Grasslands toe hy daar gebaal het en die tweede keer op 6 Mei na die registrasie van die oordrag. Dit is ontken. Die eerste keer het hy hom op die veiling gesien op 29 November en toe ook in sy kantoor en ook op die plaas soos hy beskryf het. Hy was op die plaas toe die eiser besig was met die derde snysel in Maart.

[73] Die beeste op die plaas het nie op die Eragrostis gewei nie maar op die "natuurlike veld". Die plaas bestaan uit weikampe sowel as lande-kampe. Die beeste het op die weikampe gewei. Lande-kampe het die aangeplante weiding waar die Oulandsgras verbou was.

[74] Op 'n vraag of hy 'n deskundige is met die verbouing van Eragrostis het hy gesê, soos ek genoem het, dat hy dit reeds sedert 1979 bewerk en hy meen dat hy kennis het van Eragrostis. Hy het bevestig dat die bale finansiële waarde het. In sy geval wend hy dit aan om die beeste mee te laat oorwinter. Daar is wel 'n mark vir sulke bale.

[75] Hy het nie geweet van die lening wat goedgekeur is nie want dit het niks met hom te doen nie.

[76] Dit is aan hom gestel dat R7,2 miljoen baie is vir 'n relatiewe klein plasie van 181 hektaar. Dit is gestel dat die prys beïnvloed is deur die bestaan van die Eragrostis. Hy het dit ontken en gesê hy dink dit is geregverdig as gevolg van al die geboue wat op die plaas aangebring is. Die plaas bestaan uit 'n baie groot woonhuis, groot onthaal areas asook 'n woonstel met motorhuise en buitegeboue.

[77] Hy herhaal dat dit 'n baie duur proses is om die gras te bewerk. Daar moet kunsmis soos stikstof aangekoop word wat uitgestrooi moet word. In hierdie geval het die koste van die stikstof alleen R110 000,00 beloop. Die onkoste met die masjinerie wat benodig word om die bale in te samel is ook 'n duur proses. Die snymasjien, hark, baler en trekkers moet onderhou word en verdere koste bestaan uit die dieselverbruik en die aankoop van bindmateriaal vir die bale.

[78] Ek herhaal dat hierdie getuienis, wat dui op intieme kennis van die onderwerp deur die getuie, in wese onbetwis is.

[79] Dit is aan die eiser gestel dat met Zwane se eerste besoek aan die plaas, teen die einde van 2014, net voor die veiling, (broer Theunis het gesê dit was in Oktober) die gras lank was. Die eiser het gesê die gras se her-groei begin eers na goeie reëns op die Hoëveld. 2014 se reënval het baie laat in die seisoen begin. Die laaste gras word verwyder met die masjiene, opgesny en gebaal voor die winter. Met die laat reëns en die kort gesnyde gras van die vorige seisoen was daar onmoontlike al lang gras.

[80] Dit is gestel toe Zwane die plaas op 2 Februarie saam met Shongwe (die "bank amptenaar") besoek het die gras "indrukwekkend was". Dit is gestel dat die gras nie teen 2 Februarie gesny was nie. Die eiser het dit ontken en herbevestig dat die gras reeds in Januarie vir die eerste keer gesny is. Met die tipe bemesting wat toegedien is het die gras 'n vinnige her-groei.

[81] Die eiser het bevestig dat hy gras vir Zwane op Grasslands gesny het, ook in Maart. Hy het Zwane meer kere gesien as wat aan hom gestel is naamlik dat die tweede keer eers was na die registrasie van die eiendom. Hy het herbevestig dat hy Zwane die dag met die veiling gesien het. Hy het hom nog gehelp om goed wat hy gekoop het op 'n waentjie te laai. Hy het hom ook op die ander kere gesien naamlik in sy kantoor en met die tweede snysel in Maart asook die dag toe hy die beeste verwyder het.

[82] Dit is aan hom gestel dat Zwane nooit bewus was dat die eiser hoegenaamd op die plaas is nie. Dit is heftig ontken. "Hy was deeglik bewus dat ek daar is."

[83] Hy het die stelling ontken dat dit Theunis se seun Regardt is, en nie eersgenoemde nie wat hom toestemming gegee het om op die plaas te wees. Theunis het hierdie getuienis van die eiser bevestig.

[84] Dit is aan hom gestel dat toe Zwane op die plaas was op 6 Mei daar nie 692 bale was nie maar 550. Dit het die eiser ontken. Hy het self die bale getel na dit verbou en verpak is in die twee kampies in netjiese rye.

Ek voeg by dat dit nie in die pleit vermeld word dat daar net 550 bale op die plaas was nie. Daar is net erken, of gepleit, dat Zwane die eienaar is van al die bale op die plaas.

Die eiser het gesê hy tel die bale vir rekordhouding vir die voer-vloei program en sy twee seuns het ook die bale getel. Ek vind hierdie getuienis oortuigend en die bewering inherent waarskynlik.

[85] Hy het herbevestig dat hy die beeste die dag na die registrasie van die oordrag verwyder het.

[86] Hierdie bewering is ontken. Dit is gestel dat Zwane op 6 Mei op die plaas gekom het en, toe hy arriveer, was die eiser steeds besig om te baal. Die eiser het dit heftig ontken en gesê dit is totaal onwaar. Daar was geen aktiwiteite op die lande nie. Hy was wel besig om beeste te verwyder.

Ek voeg by dat die stelling dat die eiser nog besig was om te baal na die registrasie van die eiendom nie aan broer Theuns gemaak is nie. Die bewering is ook, myns insiens, inherent onwaarskynlik in die lig van die oortuigende getuienis van broer Theunis en die eiser dat daar laastens teen Maart gesny moet word sodat dit in Meimaand reeds te laat sou wees om dit te doen.

Dit kom my voor asof die verweerders 'n verbete poging aangewend het om te probeer illustreer dat daar eers gebaal is nadat die oordrag geregistreer is. Ek vind hierdie poging onoortuigend en die bewerings onwaarskynlik.

[87] Dit is aan die eiser gestel dat hy nie die eienaar van die bale is nie maar "Zwane word die eienaar tydens registrasie en die feit dat die bale op daardie stadium nog op die plaas is". Die eiser se houding was dat volgens hom hy die eienaar van die bale is, dit is op sy risiko bewerk en die uitgawes daar aangegaan was ten volle vir sy rekening "so ek voel dit kom my toe".

[88] In herondervraging is die eiser gevra wat hy verwyder het of toegelaat is om te verwyder na die datum van die registrasie van die oordrag. Dit was die lek-bakke, asook die nekklamp waarmee die beeste hanteer word asook die 67 beeste wat op die eiendom gewei het. Hy is dus toegelaat om al die roerende bates te verwyder behalwe die bale. Dit val ook vreemd op, en daar skyn nie 'n realistiese verduideliking te wees vir hierdie onderskeid wat getref is nie.

[89] Soos broer Theunis, was die eiser, myns insiens, 'n eerlike en baie indrukwekkende getuie. Niks wat hy gesê het kan ek as inherent onwaarskynlik aanmerk nie. Hy het duidelik 'n wye en intieme kennis van die onderwerp van die verbouing van Eragrostis. Die tye wat hy sê hy die Eragrostis gesny het, strook met sy getuienis oor die tye wanneer die Eragrostis geoes behoort te word.

Dit is inherent onwaarskynlik dat hy belangrike dele van sy getuienis sou fabriseer, soos byvoorbeeld die tye wanneer hy Zwane ontmoet het, die feit dat hy glad nie op 6 Mei nog gebaal het nie en die pogings wat hy aangewend het om Zwane sy eienaarskap na die registrasie van die oordrag te respekteer en sy bates te verwyder. Sy getuienis dat hy uitgesluit is uit die eiendom is ook nie teenoor hom betwis nie.

Myns insiens is hy op geen manier gediskrediteer ten spyte van lang en deurtastende kruisondervraging nie. Ek het geen huiwering om sy getuienis te aanvaar nie.

[90] Hierna is die eiser se saak gesluit.

(iii) Samuel Democracy Zwane

[91] By ooreenkoms, is sy getuienis in Afrikaans oorgetolk deur die tolk me Monokoane. Op 'n latere stadium het dit geblyk dat hy moontlik gemakliker sou wees om self in Engels te getuig, en ek het hom toegelaat om dit te doen.

[92] Zwane is uitgevra oor die drie kontrakte wat geteken is en hy het daaroor getuig. Ek het hom gevra of hy kan lees en hy het gesê hy kan 'n bietjie lees.

[93] Hy was op die plaas voordat hy die eerste kontrak in Oktober geteken het. Dit strook ook met wat broer Theunis gesê het.

[94] Hy het Oulandsgras op die plaas gesien. Dit is eintlik waarom hy die plaas gekoop het want sy ander plaas het nie gras nie.

[95] Oor die toestand van die gras op daardie stadium het hy gesê daar was baie gras.

[96] Hy het nie belanggestel in al die verbeterings op die plaas in die vorm van huise en store nie. Daar was wel huise vir perde en perde opleiding maar dit was basies ou huise. Hy het geen belangstelling daarin gehad nie.

Gegewe die kwaliteit van die verbeterings, en die aard daarvan, soos reeds beskryf, onder andere met verwysing na die fotos, vind ek dit inherent onwaarskynlik dat die getuie geen belangstelling hierin sou gehad het nie.

Sy getuienis dat hy net in die gras belanggestel het is na my mening inherent onwaarskynlik. Dit moet ook in gedagte gehou word dat die onbetwiste getuienis van die eiser is dat dit 'n baie duur proses is om die gras te verbou en te onderhou. Hierdie getuienis is onbetwis.

[97] Daar was nog 'n inspeksie op die plaas, op 2 Februarie 2015 toe mnr Shongwe saam was. Shongwe werk vir die munisipaliteit en "evalueer" plekke in Ermelo. Dit is soos 'n waardasie of 'n prys vasstelling.

[98] Tydens beide besoeke was Theunis teenwoordig op die plaas. Hy het Theunis sekere vrae gevra. Hy het hom oor die gras gevra.

Sy vraag aan Theunis was of hulle by die bank kan motiveer hoeveel bale per jaar uit die gras sal kom. Theunis het geantwoord en gesê 2 000 bale en dat hy verder nie die gras kan sny nie omdat hy die plaas verkoop het met alles daarop insluitende die beeste. Hy het die gras nie meer nodig nie omdat hy reeds al die beeste verkoop het. Theunis het gesê hy sal nie weer die gras sny nie want daar is nie rede om dit te doen nie. Hy was haastig om die geld te kry want hy het 'n plek in Howick gekry.

[99] Hierdie getuienis (met die uitsondering van die Howick betrokkenheid) is glad nie aan Theunis gestel nie. Daarbenewens is dit myns insiens totaal onwaarskynlik: die

oorwig van die getuienis, wesenlik onbetwis, is dat Theunis 'n ooreenkoms met die eiser gehad het dat laasgenoemde op die plaas kan bly, die gras kan versorg en sy beeste daar kan laat. Teen hierdie agtergrond is dit inherent onwaarskynlik dat hy sou gesê het dat hy nou alles verkoop het, en nie meer nodig het om die gras te sny nie.

[100] Ek het die indruk uit sy getuienis gekry dat hy aan die hand gedoen het dat die gras lank was toe hy die plaas in Oktober 2014 geïnspekteer het. Dit strook nie met die eiser se getuienis dat daar nie lang gras kon wees aan die einde van 2014 nie, naamlik voor die veiling van November nie. Die eiser het gesê die gras se hergroei begin eers na goeie reëns op die Hoëveld en die reën was laat in 2014. Net voor die winter word die laaste gras verwyder met masjinerie, gesny en gebaal. Met die laat reëns en kort gesnyde gras van die vorige seisoen was daar "onmoontlik al lang gras".

[101] Dit is aan Zwane gestel dat Theunis gesê het dat hy vir Zwane ingelig het dat iemand anders op die plaas is. Dit is ontken.

[102] Hy is uitgevra oor klousule 18 van die kontrak onder "benefits" wat sal oorgaan op die koper "on the same day that the sole risk, loss or profit of the property shall pass to the purchaser". Ek het gevra of Zwane Engels kan lees en die antwoord was "ek probeer 'n bietjie". Hy het gesê dat klousule 18 aan hom verduidelik is.

[103] As iemand vir hom gesê het daar is iemand anders wat die gras wou sny en baal en wegneem sou hy nie die plaas gekoop het nie.

[104] Na die 4 Mei 2015 registrasie van die oordrag het hy op 6 Mei op die plaas gekom. Toe hy daar kom merk hy op dat die eiser besig is om die gras te sny. Hy het die eiser gekonfronteer en gevra waarom hy die gras sny en die eiser het gesê Theunis het hom toestemming gegee. Dit is nie so aan die eiser gestel in kruisondervraging nie. In elk geval is dit inherent onwaarskynlik omdat die laaste snysel in Maart (herfs) moes wees en nie in Mei sou wees op die onbetwiste getuienis van die eiser nie.

[105] Toe hy sien wat die eiser doen het hy vir Theunis geskakel en Theunis het gesê dat hy vir die eiser gesê het om met Zwane te praat en dat hy wat die eiser is nie op die plaas mag wees nie. Theunis het hierdie getuienis ontken toe dit aan hom gestel is.

[106] Nadat hy op die plaas met die eiser gepraat het, het hy die plaas geïnspekteer en gevind dat die drade stukkend is, van die "geysers" buite werking is en dat van hulle gelek het. Hierdie getuienis is deur die eiser en Theunis ontken in kruisondervraging.

[107] Hy het nie die bale getel op 6 Mei nie omdat die eiser nog besig was om die gras te sny. Die eiser het op daardie stadium nog bale gemaak. Na my mening is dit inherent onwaarskynlik vir al die redes wat ek genoem het, naamlik die tyd wanneer die gras gesny en gebaal word (wat onbetwis is) en verder is dit inherent onwaarskynlik dat die eiser die gras sou sny twee dae nadat Theunis vir hom op 4 Mei gesê het dat die oordrag geregistreer is en nadat die eiser vir Zwane laat weet het dat hy sy beeste en bale en ander bates gaan kom verwyder.

[108] Later het hy 550 bale getel. Dit is nie gepleit nie. Hy het gesê dat Theunis vir hom gesê het dat Absa Sekuriteit op die perseel sou bly nadat Theunis Howick toe verhuis

het en dat niemand skade op die plaas kon aanrig nie. Dit is ook nie aan Theunis gestel nie. Theunis se getuienis was dat sy seun daar was om die plek op te pas, en natuurlik ook dat die eiser daar was om na die gras en die instandhouding om te sien.

[109] In sy hoof getuienis het hy weer Theunis (en die eiser) se getuienis dat die gras kort was in Oktober 2014 betwis. Hierdie getuienis is totaal onoortuigend in die lig van die getuienis van Theuns en die eiser oor die groei siklus van die gras. Laasgenoemde getuienis is onbetwis. Trouens, op hierdie punt het Zwane deur middel van die tolk gedemonstreer dat die gras in Oktober 2014 'n meter hoog was.

[110] Met die 2 Februarie 2015 inspeksie was daar geen beeste op die plaas nie, net perde. Dit is inherent onwaarskynlik want die eiser het sy beeste eers in Mei verwyder. Op Zwane se weergawe moes die beeste op 'n stadium, wat Februarie insluit, verwyder gewees het en toe weer teruggebring gewees het na die plaas toe. Dit is inherent onwaarskynlik en eintlik ook onsinnig.

[111] In hoof is dit aan hom gestel dat beide Theunis en die eiser sê dat die eerste gras in Januarie gesny is. Sy antwoord was "ons sou dit gesien het met ons aankoms op die plaas, so ek stem nie saam nie". Hierdie ontkenning is totaal en al onoortuigend.

[112] Zwane het getuig dat met die 2 Februarie 2015 inspeksie het hulle nie bale gesien nie. Soos jy by die plaas inkom "kan 'n mens net die 2 kampe sien".

Hierdie getuienis is onoortuigend. Dit is inherent onwaarskynlik dat Theunis en die eiser getuienis sou fabriseer dat die gras in Januarie en Maart gesny is. Dit is in elk

geval iets wat normaalweg gedoen word inaggenome die groei siklus en verbouïngsmetode van die gras.

[113] Sy kantore in Ermelo is op die hoek van De Jager en Bekkerstrate. Hy het ontken dat die eiser hom besoek het in sy kantore op die dorp en gesê eiser het hom by sy kantore by die plaas Grasslands besoek. Dit is glad nie aan die eiser gestel nie. Dit is ook inherent onwaarskynlik dat die eiser 'n besoek aan Zwane sou noem as dit nie gebeur het nie: die eiser het in elk geval by herhaling gesê dat hy vir Zwane op verskillende geleenthede gevra het of dit moontlik is om die plaas te huur indien die koop sou deurgaan. Teen hierdie agtergrond, was daar geen denkbare rede waarom hy daarbenewens valslik moes getuig van 'n besoek aan Zwane by sy kantore in die dorp nie. Dit is gemene saak dat Zwane kantore in die dorp gehad het. Die eiser het ruiterlik erken dat hy 'n fout met die straat se naam gemaak het omdat hy nie so bekend is met die dorp self as met die omgewing nie.

[114] In kruisondervraging, en kennelik met die oog daarop om Zwane te konfronteer met baie van sy getuienis wat nooit aan die eiser en Theunis gestel is nie, het Zwane bevestig dat al sy getuienis wat hy gegee het aan sy regspan vertel is.

[115] Hy het bevestig dat, as 'n besigheidsman, hy bekend is met die teken van koopkontrakte. Hy weet nie werklik hoeveel eiendomme of plase hy besit nie.

[116] Dit is korrek dat die eiendom op 4 Mei 2015 in die Trust se naam geregistreer is. Hy het bevestig dat hy na 4 Mei geregtig sou wees om sy beeste op die plaas te laat

loop. Hy het bevestig dat hy verstaan dat sy reg eers na registrasie in die plaas en die gras vestig.

[117] Hy het weer herhaal dat toe Theunis vir hom die plaas gewys het laasgenoemde nie vir hom gesê het dat hy weer die gras gaan sny voor datum van registrasie nie. Dit is inherent onwaarskynlik, want die eiser was daar om die gras te sny met Theunis se toestemming en, in elk geval, het niemand geweet wanneer registrasie sou plaasvind nie.

[118] Hy is daarop gewys dat daar nie in die pleit vermelding is van die 550 bale nie. Dit is spesifiek in die eis gepleit dat daar 692 bale is en die aantal is nie ontken nie.

Toe hy gevra is hoekom hy nie vir die prokureur gesê het dat daar 550 bale op die plaas was nie het hy gesê dat hy wel dit vir die prokureur gesê het.

[119] Zwane het herbevestig dat die gras in Oktober 2014 lank was. Hy is daaraan herinner dat Theunis getuig het dat die gras kort was want dit was net na die winter en hierdie getuienis van Theunis is nooit betwis nie. Die antwoord was dat die gras nie gesny was in 2014 nie en dit gaan nie oor winter of somer nie. Dit gaan of die gras gesny is of nie. Dit is nog 'n nuwe argument wat nie aan Theunis of die eiser gestel is nie.

[120] By die aanvang van die verrigtinge op die derde dag het Zwane gevra om iets te sê. Hy het gevra waarom hy so moet sukkel as hy die plaas gekoop het. Hy het voorgestel dat sy geld met rente plus skade aan hom terugbetaal moet word en dat die plaas dan teruggeneem word.

Ek het die verrigtinge verdaag vir oorweging van hierdie verwikkeling deur die partye en is daarna meegedeel dat die saak moet voortgaan.

[121] Na die verdaging is die getuie gekonfronteer met sy getuienis dat die opstalle op die plaas en ander verbeterings van 'n swak gehalte was. Hy is toe gekonfronteer met die fotos bewysstukke "D1" tot "D8" waaroor hy ook toe met sy advokaat gekonsulteer het. Na 'n verdere verdaging is die fotos aan Zwane getoon. Sy reaksie was dat hy nie weer daarna wil kyk nie want hy het dit reeds gesien. Die getuie het van tyd tot tyd kwelsugtige neigings openbaar in die getuiebank. Ek was nie beïndruk met sy gedrag nie. Hy is wel met die fotos gekonfronteer onder andere met die Barnyard Lodge en die twee onthaal areas daarvan en die een wat meer as 200 gaste kan huisves. Hy het toegegee dat dit so kan wees en herhaal dat hy geen belang stel in die geboue of van voornemens is om dit te gebruik nie. Ek het reeds gesê dat ek dit inherent onwaarskynlik vind. Hy het volgehou dat hy eintlik net die plaas vir die gras gekoop het. Hy is toe gekonfronteer met bewysstuk "A1" tot "A8" wat 'n koopooreenkoms is tussen hom (eintlik die Democracy Zwane Familietrust, eerste verweerder, verteenwoordig deur Zwane) en, nie die boedel van wyle me Pretorius nie, soos die geval is met die drie koopaktes van die plaas nie, maar tussen hom en The Barnyard CC verteenwoordig deur broer Theunis. Die koopsaak is die roerende eiendom van die Barnyard Lodge. Die koopprys is R500 000,00. Dit is betaalbaar, met BTW, op die effektiewe datum, wat die oordrag van die plaas se datum is. Hy sal ook lewering daarvan aanvaar op die effektiewe datum. Die koop van hierdie bates van die Lodge is gekoppel aan die koop van die plaas.

Van belang is dat die bates van die Barnyard Lodge, wat Zwane gekoop het, uiteengesit word in 'n skedule wat aangeheg is by die kontrak. Dit is 'n indrukwekkende lys wat die bates uiteensit soos dit gevind word in gastekamers, die ontvangskamer, die eetkamer, die kroeg, die saal en die kombuis.

Die messegoed en breekgoed bestaan bv uit 200 van elke item. Daar is byvoorbeeld 28 stelle bedlinne, enkel en dubbel, 18 stelle handdoeke, 30 bedkussings en vele ander artikels, insluitende, byvoorbeeld, 'n inloop yskas/vrieskas. Dit is 'n baie indrukwekkende lys, en ek is nie voornemens om na al die items te verwys nie.

Toe Zwane gevra is hoekom hy al die goed gekoop het as hy nie daarin belangstel nie het hy volgehou dat hy die plaas gekoop het en hy moes die bates daarmee saam koop. Tot op die huidige stadium gebruik hy nie die gastehuis nie. In kruisondervraging is hierdie getuienis bevraagteken want hy het 'n aparte ooreenkoms geteken vir die los bates. In die algemeen vind ek dit inherent onwaarskynlik dat hy al hierdie bates sou koop as hy nie daarin belanggestel het nie.

[122] Dit is aan die getuie gestel dat hy valslik die indruk probeer skep het dat die verbeterings net bestaan uit perdestalle en 'n ou gebou. Hy het, onredelikerwys na my mening, by sy standpunt gebly.

[123] Hy is gekonfronteer met die feit dat Theunis nooit in kruisondervraging gekonfronteer is met die bewering dat hy 'n waarborg gegee het dat 2 000 bale van die gras geoes kan word nie. Toe hy gevra is hoekom sy advokaat dit nooit aan Theunis gestel het nie het hy geantwoord: "Hy vra die vraag so baie het hy nie ander vrae nie?" Hierdie is 'n

voorbeeld van die getuie se kwelsugtige, en soms disrespekvolle, houding wat hy in die getuiebank openbaar het.

[124] Zwane is daaraan herinner dat Theunis gesê het dat hy hom gevra het wat hy met die plaas wou doen en nooit 'n reguit antwoord gekry het nie. Sy antwoord het ek so genotuleer:

> "Dis duiwelse leuens. Jy kan nie vir my die bottel water verkoop nie, dan vra jy vir my wat gaan jy met die water maak nie. Hy het my nie gevra nie."

Dit is nog 'n voorbeeld van die gedrag van Zwane in die getuiebank.

[125] Hy is by herhaling gevra waarom sy advokaat nie aan Theunis gestel het dat laasgenoemde hom 2 000,00 bale per jaar beloof het nie. Hy het die vraag ontwyk deur te sê daar was nooit 'n stadium waar "ons die gras gesny het om te sien of Theunis Pretorius die waarheid praat nie daarom het ek nie vir my prokureur oor die 2 000 bale gesê nie".

[126] Op hierdie stadium het dit geblyk dat die getuie meer gemaklik sou wees om self in Engels te getuig. Ek het hom hieroor uitgevra en toegelaat om dit te doen.

[127] Hy is uitgevra oor sy vroeëre getuienis dat as jy die plaas binnekom en die huise nader jy die bale sal kan sien wat gestoor is. Hy het gesê as jy die plaas binnegaan by die spoorlyn by die grootpad dan kan jy die klein kampie sien met die bale. Dit is aan hom gestel dat toe Theunis getuig het hy gesê het dat die bale agter die geboue gestoor was en dat dit nie gesien sal word sonder om agter die geboue te wees nie. Hy is ook gekonfronteer met die feit dat sy weergawe hieroor nie aan Theunis gestel is nie.

[128] Verder is dit aan hom gestel dat sy weergawe dat hulle die hele plaas deurkruis het nie aan Theunis gestel is nie toe Theunis getuig het dat hulle net tot by die hoogste punt gery het en later ook net "ligtelik" na die geboue gekyk het. Hy weet nie waarom die advokaat dit nie so gestel het nie. Hy het ook in die hof gesit tydens die verrigtinge.

[129] Hy is daaraan herinner dat Theunis gesê het dat 400 bale in Januarie gesny is en nog 292 in Maart. Dit is aan hom genoem dat sy advokaat nooit aan Theunis gestel het dat daar net 550 bale (later) aangetref is en ook dat die eiser nog besig was om bale te sny toe hy op 6 Mei op die plaas aankom nie. Sy antwoord was dat dit 'n moeilike vraag is wat hy nie kan antwoord nie.

[130] As dit in wese onbetwis is dat daar twee snysels was, een in Januarie en een in Maart (soos beide Theunis en die eiser getuig het) moet dit, op die oorweldigende waarskynlikhede, aanvaar word dat die bale op die plaas was (die eerste 400) toe Zwane en Shongwe op 2 Februarie die inspeksie gedoen het.

Dit is geykte reg dat 'n teenparty se weergawe aan die opponent se getuie gestel moet word. As dit nie gedoen word nie, kan die hof nie gevra word om die betrokke weergawe te verwerp nie. In *Small v Smith* 1954 3 SA 434 (SWA) word die volgende gesê op 438E-H:

> "It is, in my opinion, elementary and standard practice for a party to put to each opposing witness so much of his own case or defence as concerns that witness and if need be to inform him, if he has not been given notice thereof, that other witnesses will contradict him, so as to give him fair warning and an

opportunity of explaining the contradiction and defending his own character. It is grossly unfair and improper to let a witness's evidence go unchallenged in cross-examination and afterwards argue that he must be disbelieved.

Once a witness's evidence on a point in dispute has been deliberately left unchallenged in cross-examination and particularly by a legal practitioner, the party calling that witness is normally entitled to assume in the absence of notice to the contrary that the witness' testimony is accepted as correct. More particularly is this the case if the witness is corroborated by several others, unless the testimony is so manifestly absurd, fantastic or of so romancing a character that no reasonable person can attach any credence to it whatsoever."

Die geleerde Regter, Claassen R, het verskeie gewysdes hieroor aangehaal. *Small v Smith* word gereeld op hierdie onderwerp aangehaal en goedgekeur. In hierdie saak was broer Theunis en die eiser besonder goeie getuies en daar is niks in hulle getuienis, veral wat betref die groeisiklus van die Eragrostis, wanneer dit gesny moet word ensovoorts wat nie oortuigend en geloofwaardig voorkom nie. Dit is nog 'n rede waarom hulle getuienis, myns insiens, aanvaar behoort te word, veral as daar in ag geneem word dat hulle weergawes in verskeie opsigte nooit betwis is nie.

[131] Dit is aan Zwane genoem dat sy weergawe op verskeie aspekte nie aan die getuies gestel is nie omdat hy sy weergawe aangepas het soos hy in die hof na die getuienis geluister het. Zwane het dit ontken deur te sê toe die Balju die dagvaarding gebring het daar verwys is na net 392 bale. As hy wou, kon hy dus gesê het dat daar net

392 bale was. Hierdie getuienis kan, op die waarskynlikhede, nie waar wees nie want die dagvaarding (voor en na dit gewysig is) verwys uitdruklik na 692 bale.

Zwane kon ook nie verduidelik waarom sy advokaat dan nie hierdie weergawe (oor die 392 bale) aan die getuies gestel het nie. Hy het gesê hy weet nie wat die rede is nie.

[132] Hy is gekonfronteer daarmee dat dit nooit aan Theunis gestel is dat laasgenoemde sou gesê het dat Absa Sekuriteit of "ACSU" die eiendom sou oppas in sy afwesigheid nie. Hiervoor kon hy ook nie 'n behoorlike verduideliking gee nie.

[133] Hy is gekonfronteer met sy getuienis die vorige dag dat, wat die gras betref, daar geen verskil is tussen die winter en die somer nie. Hy het dit weer bevestig.

Dit is aan hom gestel dat in Mei, dit winter is in Ermelo en die gras dan dood en droog is. Sy merkwaardige antwoord hierop het ek so aangeteken:

> "Not May, June. Oulandsgras you can cut even in July, cut it dry, put spray on, the animal eats it. To me nothing changed. We do that."

Dit is aan hom gestel dat Theunis gesê het dat die gras teen Mei dood is en dit moet gesny word wanneer dit nog sappig is, voor die winter. Hy is herinner daaraan dat beide die eiser en Theunis gesê het dat dit voor die winter, voor April of Mei, gesny moet word ten einde voordelig vir die vee te wees. Dit is gestel dat die eiser 'n deskundige is op die onderwerp wat reeds sedert 1979 met die gras werk. Zwane het

volgehou dat dit selfs tot in Julie gesny kan word en dat "spray" daaroor gesit kan word en dat die beeste dit steeds sal eet.

Hy is gekonfronteer daarmee dat toe beide Theunis en die eiser hieroor getuig het, Zwane se weergawe dat dit selfs in Julie gesny kan word nie aan hulle gestel is nie. Hy het volgehou, onredelikerwys, dat dit enige tyd gesny kan word en hy weet nie waarom dit nie aan die getuies gestel is nie.

[134] Dit is aan hom gestel dat in die lig van die getuienis oor wanneer die gras gesny moet word, dit nie waar kan wees dat die eiser nog in Meimaand toe Zwane besit van die plaas geneem het, nog die gras sou sny en baal nie. Hy het volgehou dat die gras nie alreeds voor Mei gesny is nie. Hierdie getuienis van hom, asook die getuienis dat die eiser besig was om te sny en te baal in Mei, is kennelik foutief, gemeet aan die indrukwekkende getuienis oor die groei fases van die gras wat die eiser en Theunis aangebied het.

[135] Dit is aan hom gestel dat sy weergawe van sy gesprek met die eiser op 6 Mei, naamlik dat hy hom gevra het waarom hy die gras sny en dat die eiser gesê het dat Theunis hom toestemming gegee het, ook nie aan die eiser gestel is nie. Hieroor kon hy ook nie 'n verduideliking gee nie.

[136] Dit is aan hom gestel dat dit voorkom asof hy sy getuienis aanpas terwyl hy in die getuiebank is. Hieroor was hy onthuts en het na "section 205" verwys. Dit is nie duidelik wat die doel hiervan was nie. Hy het ook vir die advokaat gesê

"You insult me. You must withdraw it." Hy het dit herhaaldelik gesê. Ek het hom gemaan om nie aggressief te raak nie.

[137] Soos ek reeds genoem het, het dit later uit sy getuienis geblyk dat die volle getal bale (of dit nou 550 of 692 is) nie meer op die plaas beskikbaar is nie. Hy het gesê dat hy dit gebruik het om sy diere mee te voer. As hy dit te lank hou dan word dit "vrot". Hy is gevra of hy sy regspan voor die saak begin het meegedeel het dat daar net 300 bale is. Sy antwoord was dat hy hulle gesê het dat hy die bale gebruik. Hy is daaraan herinner dat die saak daaroor gaan om die bale terug te kry, en dat sy regspan ingestem het dat die saak net sou voortgaan ten opsigte van hierdie eis en nie die alternatiewe eis oor die waarde van die bale nie. Ek het reeds vroeër hieroor uitgewei. Ek is net versoek om uitsluitsel te gee oor die eis om teruggawe van die bale.

[138] Vir die redes wat ek genoem het, het ek Zwane ervaar as 'n swak en onbetroubare getuie. Baie van wat hy gesê het, soos ek verduidelik het, is ook ongeloofwaardig en inherent onwaarskynlik. Waar sy weergawe in wesenlike opsigte van dié van Theunis en die eiser verskil, is ek nie bereid om dit te aanvaar nie.

(iv) <u>Zwelihle Shongwe</u>

[139] Hy ken vir Zwane. Hy het hom al geken toe hy wat Shongwe is nog vir die bank gewerk het. Hy weet dat Zwane 'n aantal besighede in en om Ermelo het.

[140] Op 2 Februarie 2015 was hy werksaam by die munisipaliteit in Ermelo. Hy en Zwane het die plaas Uitgevallen besoek. Theunis en sy seun was daar. Theunis het hulle daar verwelkom.

[141] Die doel van die besoek was vir hom om Zwane te help om te besluit of hy die plaas moet koop of nie. Die enigste doel hoekom hulle na die plaas wou kyk is omdat Zwane belanggestel het in die gras wat hy ook op sy ander plase kon gebruik.

[142] Hulle is deur 'n aantal van die geboue geneem asook die gebou wat na bewering 'n kerk was. Hulle is ook na die huis geneem en die kombuis is aan hulle gewys.

[143] Nadat hulle die geboue besigtig het is hulle met 'n voertuig deur die plaas geneem.

[144] Hy is gevra om meer uit te wei oor die gras. Hulle is deur die plaas geneem. Die doel was om te sien hoe groot die plaas is en om die aard van die gras te beskou. Wanneer jy aan die "einde" van die plaas kom het jy 'n goeie uitsig selfs tot by die plek waar jy langs die huis weggetrek het.

[145] Hy is gevra of hy kon sien of die gras gesny was. Die antwoord was dat daar geen teken was dat die gras gesny is nie. Na my mening moet dit inherent onwaarskynlik wees aangesien die eiser, op sy en Theunis se getuienis, wat ek aanvaar het, die gras in Januarie gesny het en 400 bale geoes het.

[146] Mnr Shongwe ("Shongwe" sonder om disrespekvol te wees) sê toe hy sien hoe mooi die gras is ("nice and green") hy vir Zwane geadviseer het om dit te oorweeg om die plaas te koop.

[147] Hulle is ook ander dele van die plaas gewys, wat drie damme insluit.

[148] Toe hulle terugkom by die hoofgebou "we were taken through the lower part of the farm which is where they keep the cattle and you could see from where we were standing, which was close by, that there were no cattle because the grass had already overgrown".

Dit is ook inherent onwaarskynlik. Dit is gemene saak dat die eiser sy beeste eers na die 4 Mei registrasie van die oordrag verwyder het. Dit is ook nie in geskil nie dat die beeste sedert die November 2014 veiling op die plaas was. Op hierdie getuienis van Shongwe, moes die beeste dus teen Februarie verwyder gewees het en toe teruggeneem gewees het voor Mei 2015. Daar is geen sodanige getuienis nie. Daar is geen aanvaarbare rede waarom so iets sou gebeur het nie. Die eiser het gesê dat sy beeste in die weikampe geloop het (nie waar die Eragrostis verbou word nie) en, op die aanvaarding dat die beeste daar was, is dit vreemd dat Shongwe nou die moeite sou gedoen het, en dit reggekry het, om vas te stel dat geen beeste daar gewei het nie.

[149] Hy het aangedui dat hy vir Zwane aangemoedig het om die plaas te koop. Toe hy gevra is hoekom, het hy gesê want Zwane wou die gras gehad het om sy beeste mee te voer op die ander plase.

Dit is van belang om daarop te let dat daar geen getuienis was dat Shongwe in 'n amptelike hoedanigheid die besoek meegemaak het nie: byvoorbeeld om 'n waardasie op te stel vir die bank of iets dergeliks. Op die oorwig van sy getuienis, is ek met die duidelike indruk gelaat dat hy en Zwane goeie vriende is. Hy het wel op 'n stadium ontken dat hulle huisvriende is, maar ek het dit onoortuigend gevind.

[150] Shongwe het toe met die interessante brokkie nuus gekom dat hy gevra het (vermoedelik van Theunis) hoeveel bale van die gras per jaar geoes kan word. Hy is meegedeel 2 000 bale per jaar en as daar drie snysels is kan daar met elke snysel 'n gelyke getal van 700 bale geoes word. Dit is dan ongeveer 2 000.

Hierdie weergawe is natuurlik nooit aan Theunis of die eiser gestel nie.

Shongwe het toe getuig dat hy (blykbaar op sterkte van hierdie inligting) later vir Zwane geadviseer het om die plaas te koop want hy kan die koste oor 'n tydperk verhaal met die verskaffing van al hierdie bale gras aan sy ander plase.

[151] Op sy eie het hy toe bygevoeg dat hy op 'n stadium vir Zwane gevra het wat hy met die plaas wil doen vanweë die bestaan van die Lodge, die trou venue en ander geriewe en Zwane het gesê dat hy nie in die geboue belangstel nie maar net die plaas vir die gras wil koop.

[152] Shongwe het gesê hy het nêrens op die plaas 'n gedeelte gesien waar die gras gesny was nie. Vir die redes wat ek genoem het, is hierdie getuienis inherent onwaarskynlik.

[153] Hy is gevra of hy enige gras bale gesien het en in die negatief geantwoord. Dit is aan hom genoem dat Theunis en die eiser gesê het dat hulle voor 2 Februarie 400 bale geoes het. Sy antwoord was dat hy geen bale gesien het tydens sy besoek nie. Hy sê dat hulle 'n behoorlike inspeksie van die geboue gedoen het en ook buite die geboue mooi rondgekyk het. "As I said we were taken through the farm by the owner."

Hy het gesê dit sou maklik gewees het om die bale te sien toe hulle deur die plaas geneem is. Dit strook natuurlik nie met Theunis en die eiser se getuienis dat die bale in die hooikampies agter die geboue geberg word nie.

[154] Toe hy gevra is of hulle die geboue intensief geïnspekteer het of net vinnig daardeur geloop het, het hy gesê dat Theunis hulle deur die geboue geneem het. Dit was die geboue wat die eienaar (Theunis) as belangrik beskou het vir die plaas besoek soos die Lodge en die kerk. Hierdie getuienis dui minstens daarop dat Theunis nie onder die indruk gelaat is dat Zwane nie in die geboue belangstel nie maar net in die gras. Dit strook ook met Theunis se getuienis dat Zwane nooit vir hom 'n reguit antwoord gegee het oor wat hy met die plaas wil doen nie.

[155] Van belang is dat Shongwe in sy hoofgetuienis gevra is of die eiser, wat aan hom uitgewys is in die hof, op die plaas was tydens die 2 Februarie besoek, en Shongwe het bevestigend geantwoord en gesê dat hy die eiser daar gesien het. Hy is selfs gevra wat die eiser besig was om te doen en of hy besig was om gras te sny. Shongwe het gesê nee hy was nie besig om gras te sny nie.

[156] In kruisondervraging het Shongwe bevestig dat hy die vorige drie dae by die hof was en dat hy graag wil teruggaan Ermelo toe.

[157] Die kruisvraer het, in hierdie verband, gesê hy aanvaar dat Shongwe sy getuienis met die regspan van Zwane gedeel het. Die vreemde antwoord was die volgende: "To be honest, I haven't had the opportunity to meet with them." Hy het gesê hulle het hom net geskakel oor Zwane se saak. Hy is verder hieroor uitgevra en het volstaan daarby

dat: "As I said I haven't had the opportunity to consult with them extensively on this matter because I believe I would tell what I know." Dit is aan hom gestel dat hierdie getuienis onwaarskynlik blyk te wees maar hy het volstaan by sy weergawe. Na my mening is die getuienis inherent onwaarskynlik.

[158] Hy is toe uitgevra oor 'n dokument waaruit hy lees terwyl hy getuig. Volgens hom was dit sy notaboek waarin hy notas maak. Hy is gevra waarom hy nie bloot op sy geheue staatmaak nie: "The evidence I have given is primarily from my head. The notes I made for myself was during the course of the week as I was preparing myself."

Hy is gevra of hy tydens hierdie voorbereiding met Zwane gepraat het om sy geheue te verfris en dit het hy ontken. Hierdie getuienis vind ek ook inherent onwaarskynlik.

[159] Sy getuienis dat hy Zwane moes adviseer en oortuig om die plaas te koop is ook in geskil geplaas omdat Zwane, op sy eie weergawe, reeds maande tevore, in Oktober 2014, besluit het om die plaas te koop en koopaktes geteken het. Shongwe is nie op sy mond geval nie. Hy het die vraag op 'n lang en ietwat filosofiese wyse geantwoord deur te sê toe sy dogter op skool besluit het om die klavier te bespeel hy haar aangemoedig het om dit te doen: "The fact that Zwane showed an interest in the farm it means he had decided to look at the farm. You can't show an interest in something that you don't intend to pursue." Toe hy verder hieroor uitgevra is het hy weer die notaboek te voorskyn gehaal wat die advokaat hom versoek het om weg te sit. Toe hy gevra is waarom Zwane, 'n welgestelde man met uitgebreide besigheidsbelange, hom sou vra vir advies het hy gesê dat Zwane waarde geheg het aan sy mening en dit is meer as genoeg vir hom.

[160] Op die onderwerp van hierdie waardevolle advies is hy gevra wat die waarde van 'n baal is. Hy het gesê R200,00 of R250,00. Dit strook nie met die eiser se getuienis dat die waarde van die 692 bale wat hy gesny het R346 000,00 of R500,00 per baal is nie. Die eiser se getuienis was onbetwis. Hierdie besonderhede is ook so gepleit in die dagvaarding. Toe hy verder uitgevra is oor die waarde van 'n baal het Shongwe gesê "I said I would like to believe, it might be more or it might be less, I said from my experience." Hierdie getuienis is kennelik onbevredigend en dit laat 'n vraagteken oor die getuienis dat Shongwe daar was om Zwane te adviseer oor die koop van die plaas vanweë die toestand en waarde van die gras.

[161] Toe Shongwe gevra is hoeveel hektaar van die plaas met Eragrostis beplant is het hy nie geweet nie. Dit is aan hom gestel dat hy nie vir Zwane kon adviseer as hy nie die waarde van 'n baal ken of die aantal hektaar wat met die gras beplant is nie. Hy het 'n onbevredigende antwoord gegee naamlik met die 2 000 bale per jaar (wat nie gestel is aan die eiser en sy broer nie) die koste wel oor 'n tydperk verhaal sal kan word.

[162] Shongwe het ook by tye lang toesprake gemaak toe hy vrae moes antwoord. Toe dit aan hom gestel is dat hy nie openhartig met die hof is nie en bloot daar is om Zwane te ondersteun het hy heelwat oor die advokaat te sê gehad "It is also his responsibility to make sure that he gets to know about this matter. The statement about what he will argue later is also within his mandate to do that. I reiterate that his assertion on corroboration would not have been factual when the matter comes to a close." Hy het gesê dat hy 'n goeie samaritaan is wat ook skoene en komberse vir behoeftiges koop "giving comes naturally, no compensation is required".

[163] Daar is aan hom gestel dat dit in sy notaboek behoort te staan dat die eiser nie op 2 Februarie op die plaas was nie. Zwane sê so asook die eiser en Theunis. Hy is gevra of hy seker is dat die individu wat hy in die hof uitgewys het op 2 Februarie teenwoordig was. Hy het gesê toe hulle op 2 Februarie op die plaas kom is hulle deur Theunis Pretorius gegroet. Hy is gevra of hy baie seker is dat die persoon wat hy op 2 Februarie gesien het die een is wat hy in die hof uitgewys het en hy het dit bevestig. Hy het gesê as dit nie Theunis Pretorius is nie dan moet Theunis aan hom gewys word. Toe hy verder hieroor uitgevra is was sy antwoorde ontwykend. In die algemeen was sy getuienis hieroor, en oor ander onderwerpe, soos ek probeer aantoon het, onbevredigend.

[164] Laastens is hy in kruisondervraging gevra of dit korrek is dat hy op 2 Februarie op die plaas nie spesifiek uitgekyk het of gesoek het vir bale nie. Hy het dit bevestig "I was not looking specifically for bales, but because we were taken through the farm it would have been possible to see if there were bales or not." Dit strook nie met Theunis se getuienis dat dit nie moontlik is om uit elke hoek die bale te sien nie.

[165] Vir die redes wat ek genoem het, was ek nie beïndruk met Shongwe as 'n getuie nie. Sy getuienis was onbevredigend, en so ook sy gedrag in die getuiebank. Heelwat van die stellings wat hy gemaak het was inherent onwaarskynlik, soos ek probeer aantoon het.

Shongwe kon ook nie werklik 'n bydrae maak tot die vraag of daar bale op die plaas was op 2 Februarie nie. Op sy eie getuienis het hy nie daarvoor gesoek nie.

Op Theunis se onbetwiste getuienis is dit nie maklik om die bale uit enige hoek raak te sien nie. Dit is agter die geboue. As 400 bale in Januarie geoes is, wat ek sonder aarseling aanvaar gebeur het, moes dit in elk geval op die plaas gewees het.

[166] Vir al die redes wat ek genoem het, het ek geen aarseling om Shongwe se weergawe te verwerp, in soverre dit verskil van dié van Theunis en die eiser nie.

Gevolgtrekkings en enkele opmerkings oor die slot voordragte wat aangebied is

[167] By die ontleding van die getuienis het ek reeds aangedui watter getuienis ek aanvaar en ook wat ek verwerp, en die redes daarvoor verskaf. Dit is nie nodig om in besonderhede verder daaroor uit te wei nie.

[168] Van die feitebevindings en gevolgtrekkings wat ek maak uit hoofde van die ontleding van die getuienis sluit die volgende in:

- Na afhandeling van die 29 November 2014 veiling het die eiser en broer Theunis mondeling ooreengekom dat die eiser die plaas in stand sou hou, met besondere verwysing na die Eragrostis, totdat die plaas oorgedra is aan 'n nuwe koper;

- As teenprestasie hiervoor kon die eiser die Eragrostis bale wat hy self moes oes as sy eiendom behou. Die eiser moes ook die gras bemes en behoorlik versorg;

- Die eiser kon ook die 67 beeste wat hy op die veiling gekoop het op die plaas laat wei. Dit is in die weikampe en nie by die Eragrostis nie;

- By oordrag van die plaas aan die nuwe koper sou die eiser onverwyld sy bates, wat die bale en die beeste insluit, verwyder;

- Die twee broers het beide presteer in terme van die ooreenkoms;

- Die ooreenkoms was 'n wettige een in die sin dat Theunis, as eksekuteur van sy ontslape eggenote se boedel, wat die eienaar van die plaas was, die plaas in stand moes hou hangende die oordrag daarvan aan 'n nuwe koper. Hy was geregtig om as teenprestasie vir die instandhouding die vrugte van die plaas, in hierdie geval die bale Eragrostis, waarvoor die boedel geen nut meer gehad het nie, aan sy broer te vervreem;

- Zwane was bewus daarvan dat die eiser op die plaas is en sy beeste daar laat loop en ook die gras daar gesny het;

- Die eiser het die gras gesny in Januarie en Maart 2015. Daar is nie sprake daarvan dat hy dit op 6 Mei, na die oordrag van die plaas, gesny en gebaal het nie. Die bale was te alle wesenlike tye op die plaas gestoor. Op 2 Februarie 2015, met Zwane en Shongwe se besoek, was die eerste 400 bale op die plaas gestoor in die hooikampies;

- Die eiser het verskeie kere probeer om 'n huurkontrak met Zwane te beding ten opsigte van die plaas maar het nie daarin geslaag nie. Hy het Zwane ook by sy kantoor in Ermelo besoek;

- Daar is 400 bale in Januarie 2015 geoes en 292 in Maart, wat neerkom op 'n totaal van 692 bale;

- Toe die eiser op 4 Mei 2015 deur Theunis meegedeel is dat die oordrag op daardie dag geregistreer is het hy weer probeer om 'n huurkontrak met Zwane te beding, deur hom te skakel, maar nie daarin geslaag nie. Hy het onderneem om sy bates die volgende dag te verwyder wat hy probeer doen het. Zwane het, alhoewel hy aanvanklik geweier het, toegelaat dat die beeste en ander los goedere verwyder word maar nie die bale nie. Later het Zwane die eiser uitgesluit sodat hy nie toegang tot die plaas kon kry nie;

- 'n Dagvaarding vir die lewering van die bale is in Julie 2015 deur die eiser uitgereik en die pleit is op 19 November 2015 beteken. Die sluiting van pleitstukke sou dus geskied het na verstryking van die voorgeskrewe tydperk vir die liassering van 'n repliek, wat nie gebeur het nie. *Litis contestatio* sou dus eers teen ongeveer die einde van November 2015 plaasgevind het.

[169] Ek wend my kortliks tot 'n aantal submissies wat namens die partye gemaak is ten opsigte van die regsposisie waar die vrugte van die plaas toegeëien word deur iemand wat nie die eienaar daarvan is nie:

- Die onderwerp word volledig behandel deur die geleerde skrywer C G van der Merwe, *Sakereg*, 2de uitgawe vanaf p265 onder die opskrif **"Vrugtetrekking (*fructuum separatio, fructuum perceptio*)".**

Ek haal enkele grepe daaruit aan:

> "Vrugtetrekking as oorspronklike wyse van eiendomsverkryging geskied wanneer 'n persoon **wat die reg daartoe het** (my nota: ek het reeds bevind dat die eiser in terme van 'n geldige ooreenkoms met Theunis die reg tot die bale bekom het) eiendom verkry van die natuurlike of burgerlike vrugte van 'n saak deur afskeiding van die vrugtedraende saak of deur insameling van die vrugte.
>
> Terwyl die vrugte nog deel van die vrugtedraende saak vorm, word dit as bysake beskou wat die juridiese lotgevalle van die hoofsaak deel en dus die eienaar van die vrugtedraende saak toekom. Eers wanneer vrugte van die hoofsaak afgeskei word en 'n selfstandige bestaan voer, is dit vatbaar vir vrugtetrekking.
>
> In normale gevalle is die eienaar van die hoofsaak ook eienaar van die vrugte. In gepaste omstandighede kan die reg op die vrugte van 'n saak egter 'n ander persoon toekom en dan verkry hierdie persoon die vrugte in die plek van die eienaar (*domini loco*). Eiendomsverkryging geskied in hierdie gevalle óf deur blote afskeiding (*separatio*) óf deur daadwerklike insameling van die vrugte (*perceptio*). Anders as by insameling, is dit by afskeiding nie ter sake of die afskeiding deur menslike toedoen of deur natuurlike gebeurtenisse geskied het en of die persoon wat die reg tot die vrugte het, of 'n ander persoon, die afskeiding bewerkstellig het nie.

In die Romeinse Reg het *bona fide possessores* eiendom van die vrugte van die saak deur blote afskeiding daarvan van die hoofsaak verkry. Hoewel die *bona fide possessor* eienaar van die vrugte by afskeiding word, was hy in die Justiniaanse reg verplig om rekenskap te gee van alle vrugte wat nie reeds verteer was op die oomblik van *litis contestatio* nie. In die Romeins-Hollandse Reg is die posisie van 'n *bona fide possessor* egter gelykgestel aan dié van 'n vruggebruiker en is aanvaar dat 'n *bona fide possessor*, net soos 'n vruggebruiker, nie eienaar van vrugte word by blote afskeiding nie maar wel by insameling. Volgens die meerderheid van die Romeins-Hollandse skrywers, mag 'n *bona fide possessor* verder alle vrugte wat hy tot op die oomblik van *litis contestatio* ingesamel het, behou sonder om rekenskap van nie-verteerde vrugte te gee. Hierdie suiwer standpunt word na my wete slegs in twee Suid-Afrikaanse beslissings gevolg. In 'n reeks beslissings, sommige gebaseer op 'n dubbelsinnige passasie van Grotius, word die Justiniaanse mening egter aangehang. Let daarop dat 'n *bona fide possessor* van 'n grondstuk eiendomsreg van die oes deur insameling verkry alhoewel hy nie self die saad gesaai of die plante geplant het nie en alhoewel die oes nie die resultaat van sý ywer en arbeid was nie. Hy moet egter op die oomblik van die insameling van die oes *bona fide* wees: dit is nie voldoende dat hy *bona fide* was toe die saad gesaai of die plante geplant is nie. Indien die besetter 'n tyd lank *bona fide* was en daarna *mala fide* geword het, is hy slegs geregtig op die vrugte wat hy ingesamel het terwyl hy nog *bona fide*

was. By *litis contestatio* word veronderstel dat hy *mala fide* word en is hy nie geregtig op enige vrugte wat hy daarna insamel nie.

Die huurder en vruggebruiker verkry nie deur blote afskeiding eiendom van die vrugte van die saak wat hulle huur of in vruggebruik het nie. Daadwerklike inbesitname deur die reghebbende, soos waar vrugte gepluk en in kassies verpak word of waar mielies geoes en in 'n mied versamel word word vereis. Indien die vrugte bloot afgeskei en nog nie ingesamel is nie, word die eienaar van die vrugtedraende saak ook eienaar van die vrugte.";

- Ek haal nie al die verwysings aan wat in die voetnotas verskyn nie;

- Uit hoofde van die voorgaande meen ek dat die volgende gesê kan word ten opsigte van hierdie betrokke geval:

  (i) die eiser het die reg tot die gras bekom op sterkte van 'n geldige ooreenkoms met broer Theunis, soos ek aangedui het;

  (ii) die eiser was te alle tye *bona fide*;

  (iii) *litis contestatio*, in sover dit van toepassing mag wees, het eers plaasgevind lank nadat die bale geoes is. Teen daardie tyd, in soverre dit van belang mag wees, het die eiser nog glad nie van die bale gebruik of "verteer" nie;

  (iv) insameling het dus plaasgevind, en nie blote afskeiding nie;

  (v) waar die geleerde skrywer aan die hand doen dat volgens die meerderheid van die Romeins-Hollandse skrywers 'n *bona fide*

possessor alle vrugte wat hy tot op die oomblik van *litis contestatio* ingesamel het behou sonder om rekenskap van nie-verteerde vrugte te gee en waar die geleerde skrywer dit as 'n suiwer standpunt beskou, kan die eiser, op hierdie basis, en as dit sou blyk dat hy 'n *bona fide possessor* was, die vrugte of die bale behou;

(vi) die eiser het self die ywer en arbeid verskaf om die gras te sny en te baal en self betaal vir die bemesting en al die ander uitgawes waarna verwys is in die ontleding van die getuienis. Hy was ook op die oomblik van die insameling *bona fide*.

[170] In soverre die posisie van die eiser gelykgestel mag word aan dié van 'n vruggebruiker of huurder, word die eiser ook eienaar want daar het daadwerklike inbesitname plaasgevind in die sin daarvan dat die gras gesny, versamel en gebaal is.

- In Wille's *Principles of South African Law* 9de uitgawe op p508 sê die geleerde skrywer die volgende onder die opskrif "**Acquisition of fruits**" :

  "Someone with the right to take fruits (*ius fruendi*) acquires ownership of natural or civil fruits either by separation (*separatio*) or by gathering (*perceptio*) thereof. (My nota: die eiser het duidelik die reg tot die vrugte bekom in terme van die geldige ooreenkoms met Theunis en, in daardie sin, die *ius fruendi* bekom.) Unseparated fruits are accessories that follow the ownership of the fruit-bearing thing. Usually the owner of the principal (the fruit-bearing thing) becomes owner of the fruit on separation, regardless of whether separation was effected by natural forces (wind blowing fruits from a tree or an animal giving birth), by

human agency (corn being harvested), or by the person entitled to the *ius fruendi*.

If the *ius fruendi* is vested in a non-owner, the latter acquires ownership of the fruits instead of the owner (*domino loco*). The *ius fruendi* entitles a *bona fide* possessor to ownership of fruits on separation (harvesting), even though the crop is not the result of his or her industry and labour. *Bona fides* at the time of separation is required. Contrary to Justinian's law, the *bona fide* possessor, ie one who genuinely but mistakenly believes he or she is the owner, no longer has to account for unconsumed fruits (*fructus non consumpti*) at *litis contestatio*. However, he or she is still not entitled to fruits produced after he or she became *mala fide*, eg on *litis contestatio*."

(My nota: hier is niks geproduseer na *litis contestatio* nie. Beide partye het betoog dat die eiser in die posisie van 'n *bona fide possessor* is. Dit mag so wees, alhoewel *Wille* daarop wys dat 'n *bona possessor* iemand is "who genuinely but mistakenly believes he or she is the owner". In hierdie geval het die eiser regtens aanspraak op die vrugte, na my mening, in terme van die kontrak met Theunis. Dit mag dus wees dat die posisie van 'n *bona fide possessor* nie eers ter sprake kom nie, maar, as hierdie gevolgtrekking verkeerd is, blyk dit uit die gesag, soos dit aangehaal is, dat die eiser in elk geval in alle opsigte kwalifiseer vir eiendomsreg van die bale as hy 'n *bona fide possessor* is.)

Ek haal weer eens nie al die gesag aan wat in die voetnotas in *Wille* verskyn nie.

[171] Namens die verweerder is daar na sekere gewysdes verwys wat myns insiens, met respek, nie direk toepassing vind op hierdie geval nie. Om daardie rede gaan ek nie verder daaroor uitwei nie.

[172] Vir die redes wat ek genoem het en op grond van die gesag wat aangehaal is, het ek tot die gevolgtrekking geraak dat die eiser óf bloot vanweë sy kontrak met broer Theunis eiendomsreg van die bale verwerf het en geregtig is om dit van die verweerder te vorder óf in die posisie van 'n *bona fide possessor* is wat hom ook geregtig maak op eiendomsreg van die bale.

[173] Ek is gevolglik van oordeel dat die eis behoort te slaag.

[174] Ek het reeds daarop gewys dat die partye by ooreenkoms die alternatiewe eis vir betaling van die waarde van die bale geskei het vir latere beregting. Ek het genoem dat ek bloot die hoofeis beslis ten spyte daarvan dat daar getuienis is dat van die bale reeds deur een of ander van die verweerders, soos verteenwoordig deur mnr Zwane, vir die verweerders se vee aangewend is.

<u>Die koste</u>

[175] Daar is geen rede waarom die verweerders, soos gebruiklik, nie die koste hoort te betaal nie.

Die bevel

[176] Ek maak die volgende bevel:

1. Dit word gelas dat die eerste verweerder, alternatiewelik die tweede verweerder, alternatiewelik die twee verweerders gesamentlik, onverwyld die eiser se 692 bale Eragrostis aan die eiser moet lewer.

2. Die eerste en tweede verweerders, gesamentlik en afsonderlik, word gelas om die koste te betaal.

W R C PRINSLOO
REGTER VAN DIE GAUTENG AFDELING, PRETORIA

60438-2015

GEHOOR OP: 2 SEPTEMBER 2016
VIR DIE EISER: P L UYS
IN OPDRAG VAN: V F V PROKUREURS
VIR DIE VERWEERDERS: DE WET KEET
IN OPDRAG VAN: MORNÉ COETZEE PROKUREURS