

SAFLII Note: Certain personal/private details of parties or witnesses have been redacted from this document in compliance with the law and [SAFLII Policy](#)

IN DIE HOË HOF VAN SUID-AFRIKA
VRYSTAATSE AFDELING, BLOEMFONTEIN

Aansoeknommer: 1235/2014

In die aansoek tussen:

JOHANNES JURGENS DE VILLIERS

1ste Applikant

ALISON PORTIA DE VILLIERS

2de Applikant

en

LEONé ERSKINE N.O.

1ste Respondent

[In haar hoedanigheid as eksekutrise in
 die boedel van wyle N J Grobler,
 Boedelnommer 5532/2013]

REGISTRATEUR VAN AKTES, BLOEMFONTEIN

2de Respondent

BALJU VAN DIE HOë HOF, BLOEMFONTEIN

3de Respondent

MEESTER VAN DIE HOë HOF, BLOEMFONTEIN

4de Respondent

CORAM:

VAN ZYL, R

GELEWER OP:

16 April 2015

[1] Hierdie is 'n bestrede aansoek waarin applikante die volgende regshulp vorder:

- “1. That the deed of sale entered into and between the applicants and the late Nicolaas Johannes Grobler be binding upon the applicants and first respondent.
2. That first respondent be prohibited from selling, otherwise alienating and transferring the property known as E [.....], Sasolburg, district Parys, Free State Province, size 1174 square metres ('the property'), to any person other than applicants or in any way whatsoever encumbering the property;
3. That first respondent be ordered to within 5 (five) days of this order being granted, sign all necessary documents and do all things necessary in order to give effect to the order contained in prayer 4 below.
4. That first respondent be ordered to within 10 (ten) days of this order being granted, instruct the second respondent to finalise the conveyancing process of transferring the property into the first and second applicants' name, subject to the applicants paying the purchase amount and prescribed transfer costs.
5. That failing compliance by first respondent with the terms of the orders contained in prayers 2, 3 and 4 above, the third and/or fourth respondent is authorised to sign all necessary documents and generally do all things necessary and take whatever steps might be necessary to effect transfer of the property and ordering the second respondent to proceed with the lodgment, registration and transfer of the property into the name of the applicants and to comply with the first respondent's obligation arising out of the orders contained in prayers 2, 3 and 4 above.

6. That the first respondent pay the costs of the application.”

AGTERGROND TOT LOODS VAN AANSOEK:

- [2] Eerste applikant is 'n predikant in aktiewe diens van 'n Nederduitse Gereformeerde Kerk te Sasolburg. Die oorledene was 'n wewenaar en lid van sy gemeente. Volgens eerste applikant het hy voortspruitend uit sy verpligtinge as predikant, wat onder andere gemeenskapsbetrokkenheid, berading en ondersteuning aan lede van sy gemeente behels, die oorledene leer ken. Hy het betrokke geraak by die oorledene en omgee vir sy welsyn.
- [3] Die oorledene was die geregistreerde eienaar van E [.....], Ekstensie 43, distrik Parys, grootte 1474 vierkante meter, waar hy woonagtig was (“die eiendom”). Gedurende of omtrent Januarie 2013 het die oorledene eerste applikant gekontak ten einde 'n leidingskonsultasie te reël. Tydens hierdie ontmoeting het die oorledene aangedui dat vanweë die feit dat hy alleen oud word en geen familie en vriende het om na hom om te sien nie, wil hy versorg word in 'n ouderdomsversorgingsfasiliteit in die omgewing. Gevolglik wou die oorledene sy huis verkoop ten einde fondse te verkry vir sy versorging en verblyf by sodanige versorgingsfasiliteit. Hy het van eerste applikant verneem of daar nie 'n gemeentelid is wat sou belangstel om die eiendom te koop nie.
- [4] Nadat eerste applikant dit met sy eggenote, synde tweede applikant, bespreek het, het hulle besluit om die eiendom te koop en het hy aan die oorledene 'n formele aanbod gemaak. Die

oorledene het toe versoek dat 'n onafhanklike waardeerder aangestel word ten einde die eiendom te waardeer. Eerste Applikant het die waardasie verkry vanaf 'n eiendomsagent wie die eiendom waardeer het tussen R180 000-00 en R250 000-00.

- [5] Die oorledene was tevrede met die waardasie en was bereid om die eiendom te verkoop op voorwaarde dat hy die eiendom gratis kon bewoon.

- [6] Gegewe die waardasie van die eiendom en die feit dat die oorledene geregtig sou wees om gratis die eiendom te bewoon, tesame met die substansiële koste wat dit sou behels om die vervalle huis te herstel, is daar op 'n koopprys van R150 000-00 ooreengekom.

- [7] Eerste Applikant het sy prokureurs, Du Randt & Louw Ingelyf, versoek om 'n koopkontrak op te stel. Die koopkontrak, aangeheg tot die funderende verklaring as Aangangsel "JJD3", bepaal in klousule 17 daarvan as volg:

“Die verkoper (NJ Grobler) word verblyfreg gegee om die eiendom te bewoon sonder dat daar enige huur betaalbaar is aan die koper (JJ de Villiers). Die verblyfreg is onderhewig aan die volgende voorwaardes:

Solank Mnr Grobler sulke gesondheid geniet wat hom in staat stel om onafhanklik te funksioneer.

Alle belasting, water en heffings op betaal is.”

Die koopkontrak is op 29 Januarie 2013 te Sasolburg deur eerste en tweede applikante, die oorledene en twee getuies onderteken.

- [8] Op 14 Februarie 2013 het die oorledene ook 'n prokurasie om transport te gee onderteken, welke prokurasie aangeheg is tot die funderende verklaring as Aanhangsel "JJD4". Die prokurasie is deur die transportbesorger, Mnr Hartman van Du Randt & Louw Ingelyf, opgestel.
- [9] Die oorledene is oorlede op 1 April 2013, ten tyde waarvan transport van die eiendom in die naam van die applikante nog nie plaasgevind het nie.
- [10] Eerste respondent is die dogter van die oorledene en is sy verdermeer as eksekutrise in die boedel aangestel op 10 Oktober 2013.
- [11] Op of omtrent 10 Junie 2013 het eerste respondent se prokureurs van eerste instansie, AVT Prokureurs te Sasolburg, 'n skrywe aan Du Randt & Louw Ingelyf gerig waarin vermeld is dat eerste respondent in haar hoedanigheid as erfgenaam die koopkontrak kanselleer, aangesien die oorledene onbehoorlik beïnvloed was wat daartoe aanleiding gegee het dat daar op 'n onrealistiese lae koopprys op ooreengekom is.
- [12] Eerste applikant beweer dan voorts as volg in paragraaf 33 van sy funderende verklaring:

“Upon the appointment of the first respondent as executrix for the estate of the late Nicolaas Johannes Grobler (‘the seller’) it was evident of the facts that presented itself through correspondence that the first respondent will not approve and proceed with the transfer and the lodgment of the property at the offices of the second respondent.”

[13] Op 29 Januarie 2014 het eerste respondent ‘n koopkontrak ten opsigte van die eiendom gesluit met ene Jacques le Riche teen ‘n koopprijs van R572 000-00, onderhewig aan die goedkeuring van die Meester, welke koopkontrak aangeheg is tot die funderende verklaring as Aanhangsel “JJD8”.

[14] Gevolglik het applikante die onderhawige aansoek geloods.

OPPONERING VAN DIE AANSOEK:

[15] Slegs die eerste respondent opponeer die aansoek. Dit blyk uit haar opponerende verklaring dat sy die aansoek opponeer op die basis dat die oorledene onbehoorlik beïnvloed was deur eerste applikant wie in ‘n vertrouensverhouding teenoor die oorledene gestaan het, hom van advies en berading bedien het en hierdie situasie uitgebuit het deur hom te oorrede om die eiendom teen ‘n prijs ver onder markwaarde te verkoop. In die verband is daar, aldus eerste respondent, wanvoorstellings teenoor die oorledene gemaak ten opsigte van die markwaarde van die eiendom en ook deur valslik aan hom voor te hou dat die huis in so bouvallige toestand is dat dit gesloop moes word wat ‘n bedrag van R30 000-00 sou beloop en wat ook nog afgetrek moes word van die laagste bedrag op die sogenaamde waardasie. Verdermeer, aldus eerste respondent, was dit duidelik dat die oorledene ooreed was om die

eiendom te verkoop met die voorwaarde dat hy gratis die huis kon bewoon. Die wyse waarop hierdie voorwaarde egter bewoord is in die koopkontrak, het geensins behoorlike beskerming aan die oorledene gebied wat hierdie voorwaarde betref nie. Verdermeer is hierdie voorwaarde van bewoningsreg nie in die prokurasie vermeld nie en sou dit derhalwe nie in die transportdokumente vervat gewees het en in die aktekantoor geregistreer gewees het nie. Die gevolg dat is die oorledene se bewoningsreg geensins beskerm sou wees nie.

AD PUNTE IN LIMINE:

- [16] Daar is drie punte *in limine* deur eerste respondent in haar opponerende verklaring geopper, waarmee ek eerstens sal handel.

Hoorsê getuienis:

- [17] In paragraaf 13 van eerste applikant se funderende verklaring het hy verwys na 'n skrywe van ene E R Lombard, welke aangeheg is tot die funderende verklaring as Aanhangsel "JJD1", op welke skrywe eerste applikant steun ter staving van sy noue verbintenis met die oorledene en hoe baie hy na bewering vir hom omgee het. Hierdie skrywe is nie in die vorm van 'n beëdigde verklaring nie en het eerste respondent dus versoek dat dit geskrap word as synde ontoelaatbare hoorsê getuienis. Mnr Steenkamp, namens applikante, het by die aanvang van die aanhoor van die aansoek tereg toegegee dat Aanhangsel "JJD1" ontoelaatbare hoorsê

getuienis daarstel en dus geskrap behoort te word. Aanhangsel “JJD1” word aldus geskrap.

- [18] In paragraaf 20 van eerste applikant se funderende verklaring verwys hy na die “waardasie verslag” van ene Lizette Bester van Meredith Burns Estate Agents, welke aangeheg is tot die funderende verklaring as Aanhangsel “JJD2” en die waardasie van die eiendom vermeld as synde tussen R180 000-00 en R250 000-00. Dit is egter bloot ’n skrywe wat nie ondersteun is deur ’n beëdigde verklaring nie en het Mnr van Rhyn, namens eerste respondent, dus versoek dat dit ook geskrap word as synde ontoelaatbare hoorsê getuienis. Mnr Steenkamp het toegegee dat applikante nie daarop kan steun vir doeleindes van die korrektheid van die inhoud daarvan nie, maar het versoek dat dit nie geskrap word nie op die basis dat dit bloot as bewys dien van die destydse proses wat deur eerste applikant gevolg was voorafgaande die sluiting van die koopkontrak, met ander woorde, ter bewys daarvan dat hy wel ’n waardasie bekom het.
- [19] Uit die totaliteit van die aansoekstukke blyk dit nie in dispuut te wees dat hierdie waardasie wel deur eerste applikant aangevra en verkry was nie. Dit blyk dus na my mening in belang van geregtigheid te wees dat hierdie skrywe nie geskrap word nie, maar onderhewig aan die beperking dat daar nie deur applikante gesteun kan word op die inhoud daarvan as getuienis, of op die korrektheid van die inhoud daarvan, nie.
- [20] Eerste respondent het verder ook beswaar gemaak teen die toelaatbaarheid van ’n e-pos skrywe deur ene Portia Biggs, onder

die vaandel van Du Randt & Louw Ingelyf, aangeheg as Aanhangsel “JJD5” tot die funderende verklaring, op die basis dat dit insgelyks nie onder eed bevestig is nie en dus ook hoorsê getuienis daarstel. Mnr Steenkamp het ten opsigte van hierdie aanhangsel ook reeds by die aanvang van die aanhoor van die aansoek toegegee dat dit hoorsê getuienis daarstel en dus ontoelaatbaar is. Aanhangsel “JJD5” word gevolglik geskrap.

[21] Eerste respondent het ook beswaar gemaak teen die toelaatbaarheid van die skrywes van applikante se prokureurs aangeheg as Aanhangsels “JJD9”, “JJD10” en “JJD11” tot die funderende verklaring, deurdat dit insgelyks nie deur beëdigde verklarings ondersteun is nie. Dat hierdie skrywes gerig was en ontvang is blyk nie in dispuut te wees nie. Verdermeer blyk dit deel te vorm van die ketting van relevante gebeure in hierdie aangeleentheid. In die uitoefening van my diskresie ag ek dit in belang van geregtigheid dat dit nie geskrap word nie.

[22] In paragraaf 12.1 van die repliserende verklaring is daar verwys na ‘n onbeëdigde verklaring van OJ van der Berg en RC van der Berg, aangeheg tot die repliserende verklaring as Aanhangsel “JJD12”. Mnr van Rhyne het versoek dat hierdie verklaring geskrap word, aangesien dit hoorsê getuienis daarstel. Ten opsigte van hierdie verklaring het Mnr Steenkamp insgelyks by die aanvang van die aanhoor van die aansoek toegegee dat dit geskrap behoort te word. Dit stel inderdaad ontoelaatbare hoorsê getuienis daar en word Aanhangsel “JJD12” tot die repliserende verklaring gevolglik geskrap.

Nie-voeging:

[23] Dit is deur eerste respondent in haar opponerende verklaring beweer dat Mnr le Riche, synde die prsoon met wie eerste respondent die koopkontrak ten opsigte van die eiendom gesluit het, 'n direkte belang by die uitslag van hierdie aansoek het en derhalwe as 'n party gevoeg moes gewees het. Mnr van Rhyn het ten tyde van die aanhoor van die aansoek betoë aan my voorgehou ter ondersteuning hiervan. Mnr Steenkamp het aanvullende betoogshoofde ten opsigte van hierdie aspek geliasseer en ook betoë aan my voorgehou ter ondersteuning van sy submissie dat dit nie nodig was om Mnr le Riche as 'n party tot die aansoek te siteer nie.

[24] Vanwee die gevolgtrekkings waartoe ek later in hierdie uitspraak gaan kom, ag ek dit nie nodig om hierdie punt *in limine* te bereg nie.

Wesenlike feite dispuut:

[25] Eerste respondent het in haar opponerende verklaring aan die hand gedoen dat daar 'n wesenlike feite dispuut tussen die partye op die aansoekstukke bestaan, welke wesenlike feite dispuut applikante van bewus was voordat die aansoek geloods is en dat die aansoek derhalwe vanweë hierdie rede van die hand gewys behoort te word. Volledige feitlike bewerings is in die

opponerende verklaring gemaak ter ondersteuning van hierdie punt *in liminé*. Mnr van Rhyn het aanvanklik ten tyde van die aanhoor van die aansoek ook aldus aan die hand gedoen en het hy in sy betoogshoofde asook in sy mondelinge betoog submissies ter ondersteuning hiervan voorgehou.

- [26] In antwoord op Mnr van Rhyn se betoog, het Mnr Steenkamp aan die hand gedoen dat daar in die onderhawige geval nie 'n ware en/of wesenlike feite dispuut bestaan nie. Hy het betoog dat die feite in die onderhawige geval in essensie gemeensaak is en dat dit die gevolgtrekkings is wat uit die feite gemaak moet word, wat in dispuut is. In die verband het hy gesteun op die uitspraak in KOCK & SCHMIDT v ALMA MODEHUIS (EDMS) BPK 1959 (3) SA 308 (AD) op 316 G. Mnr Steenkamp het bygevolg aan die hand gedoen dat ek die meriete van die aansoek behoort te beslis.
- [27] In sy repliek het Mnr van Rhyn betoog dat aangesien dit blyk dat die applikante nie versoek dat die aansoek vir getuienis verwys word nie, maar eerder versoek dat die meriete van die aansoek bereg moet word, eerste respondent insgelyks versoek dat die aansoek op sy meriete beslis moet word.
- [28] Die tersaaklike beginsels hieromtrent word opsommenderwys in ERASMUS SUPERIOR COURT PRACTICE, Farlam *et al*, op B1-48D tot B1-50 as volg uiteengesit:

“In every case the Court must examine an alleged dispute of fact and see whether in truth there is a real dispute of fact which cannot be satisfactorily determined without the aid of oral evidence.... It has been said that the Court must take a ‘robust, common-sense approach’ to a

dispute on motion and not hesitate to decide an issue on affidavit merely because it may be difficult to do so. This approach must, however, be adopted with caution and the Court should not be tempted to settle disputes of fact solely on the probabilities emerging from the affidavit without giving due consideration to the advantages of viva voce evidence.

As a general rule, decisions of fact cannot properly be founded on a consideration of the probabilities unless the court is satisfied that there is no real and genuine dispute on the facts in question....or that viva voce evidence would not disturb the balance of probabilities appearing from the affidavit."

[29] In die bogemelde KOCK AND SCHMIDT-beslissing waarop Mnr Steenkamp steun, is as volg beslis op 316 G:

"Ek het oorweeg of dit nodig is om die saak terug te verwys vir *viva voce* getuienis ingevolge die desbetreffende hof-reël. Dit sou in die algemeen die aangewese weg wees waar daar betwiste feite is waaromtrent geen bevredigende bevinding sonder mondelinge getuienis gedoen kan word nie. (*Peterson v Cuthbert & Co.Ltd.*, 1945 AD 420 op bl. 428.) Na my mening is hierdie nie so 'n geval nie. In hoofsaak word die feite erken en gaan die geskil oor gevolgtrekkings wat daaruit gemaak moet word. Ook die vraag insake die tydsduur van die ooreenkoms vind sy antwoord in die bewese strekking van die ooreenkoms self en in die respondent se eie erkennings en verklarings. Dit is onwaarskynlik dat daar verdere getuienis bestaan wat 'n ander lig op die saak sal werp, en van die advokate is geen aanduiding van sodanige getuienis of die aard daarvan ontvang nie. (Vgl. *Prinsloo v Shaw* 1938 AD 570.)"

[30] By nadere oorweging van die aansoekstukke, blyk dit dat ek met Mnr Steenkamp se submissie moet staamstem. Die essensie van

die feite blyk inderdaad tot die grootste mate gemeensaak te wees en is dit by die afleidings uit die feite waar die wesenlike dispuut lê. Insoverre daar wel feite is wat in dispuut is, stel dit na my mening nie wesenlike feite dispute daar wat nie op die aansoekstukke beslis kan word nie. Dit is onwaarskynlik dat daar verdere getuienis bestaan wat 'n ander lig op die saak sal werp en in ieder geval sal mondelinge getuienis nie die waarskynlikhede wat uit die beëdigde verklarings blyk, affekteer nie.

- [31] Hierdie punt *in limine* (hoewel Mnr van Rhyn dit eventueel nie meer versoek het nie) kan dus nie gehandhaaf word nie.

AD MERIETE:

- [32] Insoverre daar wel feite is wat in dispuut is, moet die beginsels toegepas word soos neergelê in STELLENBOSCH FARMERS' WINERY LIMITED v STELLENVALE WINERY (PTY) LTD 1957 (4) SA 234 (C) op 235 E – G:

“It seems to me that where there is a dispute as to the facts a final interdict should only be granted in notice of motion proceedings if the facts as stated by the respondents together with the admitted facts in the applicant's affidavit justifies such an order. I cannot agree with the learned Judge's view that he was confined to such facts as was substantially common cause. I shall accordingly only consider the facts alleged or admitted by the respondent. Where it is clear that the facts, though not formally admitted cannot be denied, they must be regarded as admitted.”

- [33] Laasgenoemde beginsels moet toegepas word ongeag wie die bewyslas dra, soos onder andere beslis in SH v GF AND OTHERS 2013 (6) SA 621 (SCA) op 626 G – H:

“It is trite that in the case of factual disputes in motion proceedings the version of the respondent must be accepted for purposes of determination thereof, irrespective of where the onus lies, unless that version consists of bald or uncreditworthy denials, raises fictitious disputes of facts, is palpably implausible, far-fetched or so clearly untenable that the court is justified in rejecting them merely on the papers. See *National Director of Public Prosecutions v ZUMA* 2009 (2) SA 277 (SCA) para 26.” (Eie beklemtoning.)

Sien ook NGQUMBA EN `N ANDER v STAATSPRESIDENT EN ANDERE 1988 (4) SA 224 (A) op 259 E – 263 C.

- [34] Soos reeds gemeld, speel onus nie ‘n rol by die wyse waarop die getuienis benader en oorweeg moet word nie. Die elemente waaruit onbehoorlike beïnvloeding bestaan, blyk egter uit die volgende passasie in PATEL v GROBBELAAR 1974 (1) SA 532 (A) op 533 H tot 534 B:

“Die onus om hierdie skuldoorsaak te bewys, het klaarblyklik op die respondent gerus en die geleerde verhoorregter het, na my oordeel, tereg bevind dat die respondent volgende moet bewys:

- (i) dat die appellant ‘n invloed oor hom gekry het;
- (ii) dat hierdie invloed sy teenstandsvermoë verswak en sy wil plooibaar gemaak het; en

- (iii) dat die appellant hierdie invloed op 'n gewetenlose wyse gebruik het om die respondent te oorrede om toe te stem tot 'n transaksie (a) wat tot sy nadeel (b) wat hy met normale wilsvryheid nie sou aangegaan het nie.”

[35] Wanneer kontraksluiting gevolg het op onbehoorlike beïnvloeding deur die een party van die ander party, het dit die volgende gevolge:

“Assuming that all the essentials of a contract are present in the agreement, there may nevertheless be some cause, or reason, or flaw existing at the time of the agreement, which entitles one of the parties to cancel the contract and to claim that both parties be restored, where possible, to their original position; such reinstatement being termed '*restitutio in integrum*'. These causes or flaws include the following: misrepresentation, duress and undue influence. A contract which has one or other of these flaws is voidable at the option of the party prejudiced. *Prima facie* the contract is valid and is binding on the parties, and it remains so unless and until it is justifiably cancelled by the party prejudiced. There is no necessity for an order of court to declare that the contract is rescinded. The order of court merely decides that the party in question was entitled to put an end to the contract.”

Sien WILLE'S PRINCIPLES OF SOUTH AFRICAN LAW, F du Bois, 9de Uitgawe, op p. 739

[36] Die agtergrondfeite blyk gemeensaak te wees. Die oorledene was 'n 70-jarige wewenaar wat alleen die eiendom bewoon het. Hy het eensaam en afgesonderd gelewe na die afsterwe van sy vrou gedurende Augustus 2009. Hy was ook sieklik. Hy het nie 'n motor gehad nie aangesien sy motor gesteel was, hy nie

versekering gehad het nie en ook nie finansieel in staat was om dit te vervang nie. Hy het op 'n stadium met 'n fiets oor die weg gekom. Die oorledene was nie baie godsdienstig nie, maar het weens sy omstandighede by die kerk betrokke geraak aangesien dit die enigste plek was waar hy geselskap kon kry. In paragraaf 15.1 van eerste respondent se opponerende verklaring het sy as volg beweer:

“Ek aanvaar dit is om daardie rede dat die eerste applikant hom baie ontferm het ('cared a lot') oor die oorledene en 'n groot invloed uitgeoefen het op die oorledene se geestestoestand, die oorledene beraad het en hom ook tot 'n mate verlos het van sy eensame bestaan.”

Dit is erken deur eerste applikant in sy repliserende verklaring. Eerste applikant het ook op sy eie weergawe die oorledene gereeld besoek en na hom omgesien. Die oorledene kon nie meer behoorlik na homself omsien nie en was die huis na sy dood in 'n wanordelike en vuil toestand gevind. Na sy dood is daar ook verskeie leë drankbottels aangetref in sy slaapkamer se kaste. Eerste respondent het nie lank voor sy afsterwe gepoog om die oorledene te oorreed om hom in 'n ouetehuis te vestig. Hy het haar egter meegedeel dat hy in sy huis sou bly tot en met sy dood. Hierdie bewering is as korrek aangedui deur eerste applikant in sy repliserende verklaring. Na die oorledene se afsterwe het eerste applikant vir eerste respondent meegedeel dat hy die oorledene probeer oorreed het om hom in 'n ouetehuis te gaan vestig, maar sonder sukses. (Eerste applikant beweer wel nou in sy repliserende verklaring dat die oorledene wel bereid was om na 'n aftreeoord in Koppies te gaan waar hy in 'n versorgingsfasiliteit

versorg sou kon word wanneer sy gesondheid afteruit gaan). Hoe dit ook al sy, dit is gemeensaak dat op die stadium toe die koopkontrak gesluit is, die oorledene beslis nog nie bereid was om na 'n versorgingsfasiliteit te trek nie, vandaar sy voorwaarde dat hy gratis bewoningsreg van die eiendom moes verkry.

[37] Soso reeds vermeld, is dit die eerste respondent se weergawe dat die oorledene haar meegedeel het dat hy tot sy dood in sy huis sal bly en ontken eerste respondent die weergawe van eerste applikant dat die oorledene bereid was om op 'n latere stadium na 'n versorgingsfasiliteit te verhuis. Waar eerste applikant dan in repliek bewerings maak dat die oorledene se naam met sy goedkeuring ingeskryf is by die versorgingsfasiliteit te Koppies, sou ek verwag dat daar onder die omstandighede stawende dokumentasie vanaf daardie versorgingsfasiliteit verkry sou word ter ondersteuning van hierdie wesenlike bewering. Dit is egter nie gedoen nie. In ieder geval moet ek egter, soos reeds vermeld, hierdie aangeleentheid beslis op eerste respondent se weergawe. Onder sodanige omstandighede blyk dit 'n redelike gevolgtrekking te wees dat die oorledene deur eerste applikant beïnvloed was om toe te stem tot die verkoping van sy eiendom.

[38] In die paragrawe 18 en 19 van die funderende verklaring beweer eerste applikant dat hy en sy eggenote besluit het om die eiendom te koop en dat hy daarna 'n formele aanbod vir die eiendom aan die oorledene gemaak het. Dit is egter, soos deur Mnr van Rhyn uitgewys, insiggewend dat eerste applikant geensins aandui wat die bedrag van hierdie aanbod was en/of waarop dit gebaseer was nie.

[39] Eerste applikant beweer dan in paragraaf 20 van sy funderende verklaring dat die oorledene “in dealing with the transaction in a professional manner then requested that an independant valuator should value the property for selling purposes”. Eerste applikant beweer voorts dat die waardasie wat verkry is tussen R180 000-00 en R250 000-00 was. Aangesien die tersaaklike skrywe, Aanhangsel “JJD2” hoorsê getuienis daarstel, moet dit geag word dat daar geen staving vir hierdie beweerde waardes voor die Hof dien nie, hoewel die skrywe as staving dien dat `n waardasie aangevra was. Indien ek egter wel na die inhoud van Aanhangsel “JJD2” sou let, blyk dit dat die skrywer van die skrywe spesifiek aandui dat eiendomsagente nie geswore waardeerders is nie. Eerste applikant het dus, strydig met die professionele wyse waarop die oorledene die transaksie wou doen, nie ‘n geswore waardeerder verkry nie. Nadat hierdie aspek uitgewys is in die opponerende verklaring, vererger eerste applikant nog sy situasie in repliek deurdat hy dan sy weergawe aanpas deur te beweer dat die oorledene hom versoek het om ‘n **eiendomsagent** te kontak ten einde ‘n markverwante prys vir die eiendom te verkry. Eerste applikant gaan dan verder deur nou skielik te beweer dat hy inderdaad twee waardasies van twee verskillende eiendomsagente verkry het. Hy versuim egter blatant om aan te dui wat die waardasie deur die ander eiendomsagent was, wat `n groot vraagteken laat.

[40] Hoewel eerste applikant in sy funderende verklaring verwys na die waardasie wat verkry is en die beperkende feit dat die oorledene bewoningsreg van die eiendom wou behou, tesame met die

beweerde substansiële koste wat dit sou kos om die beweerde vervalte huis te herstel, gee hy in die funderende verklaring geen basis waarop die berekening gedoen is om tot die eind-koopsom van R150 000-00 te gekom het nie, veral gegewe dat dit R30 000.00 minder is as die laagste waardasie. Uit Aanhangsel “OPP1” blyk dit egter dat die koopprys bereken is op die waarde van slegs die erf, die aftrekking van R30 000.00 vir beweerde nodige slopingskoste van die huis was en het die bewoningsreg van die oorledene nie so groot rol gespeel nie. Uit die geswore waardeerder se waardasie, Aanhangsel “OPP7” tot die opponerende verklaring (waarna ek meer volledig hieronder sal verwys), blyk dit egter dat die huis herstelbaar is.

[41] Dit is na my mening ook uiters insiggewend dat eerste applikant bloot in sy funderende verklaring vermeld dat hy en tweede applikant dit bespreek het en tot die gevolgtrekking gekom het dat hulle die eiendom sou verkoop. Nêrens word egter enige verduideliking gegee oor waarom hulle besluit het om self die eiendom te koop nie en wat hulle voorneme was om daarmee te maak. In die afwesigheid daarvan, is die mees waarskynlike rede, soos deur eerste respondent beweer, dat die applikante ‘n wins op die eiendom sou kon maak indien die eiendom sodanig onder markwaarde bekom kon word.

[42] Dit het duidelik tot eerste applikant se kennis gestrek hoe belangrik dit vir die oorledene was om gratis bewoningsreg van die eiendom te verkry. Wanneer die feite hieromtrent egter van naderby beskou word, blyk dit dat die oorledene geensins behoorlike beskerming in die verband verkry het nie:

1. Die verblyfreg is onderhewig gestel aan die voorwaarde dat dit sal geld solank die oorledene “sulke gesondheid geniet wat hom in staat stel om onafhanklik te funksioneer”. Dit het tot gevolg dat applikante eensydiglik en te enige tyd na transport van die eiendom op hul naam, sou kon bepaal dat die oorledene nie meer aan daardie vereiste voldoen nie, waarna hy die huis sou moes verlaat.
2. Dit is verdermeer onderhewig gestel aan die voorwaarde dat alle belastinge, water en heffings opbetaal is. Dit het met ander woorde tot gevolg dat indien dit nie aldus opbetaal was nie, die applikante onmiddellik die oorledene se bewoningsreg kon beeindig. Dit is duidelik uit die aansoekstukke en was dit ook tot eerste respondent se kennis ten tyde van die sluiting van die kontrak dat die oorledene finansiële armlastig was. Dit sou dus glad nie onwaarskynlik wees dat daardie betalings agterstallig sou wees nie.
3. Wat dan uiters insiggewend is, is die wyse waarop eerste applikant homself weerspreek het in sy repliserende verklaring hieromtrent. In paragraaf 18 daarvan verwys hy na hierdie bewoningsreg “until his health deteriorates”, wat klaar ‘n ander betekenis het as die bewoording van klousule 17 self. Verder teenstrydig hiermee, beweer eerste applikant in paragraaf 32.6 van sy repliserende verklaring dat hy aan die oorledene die bewoningsreg gegee het “as long as he lives”. Twee paragrawe later in die repliserende verklaring

word dit egter beweer dat die oorledene “had the right of occupation and could have stayed on the property for as long as he wanted to”. Die redelike afleiding op waarskynlikhede is dat dít wat die oorledene verlang het (en waarskynlik onder die wanindruk verkeer het dat hy dit wel gekry het), was `n lewenslange gratis bewoningsreg, terwyl dít wat wel in die kontrak verleen was, geensins dit aan hom verleen het nie.

4. Verdermeer, direk teenstrydig met voormelde bewoningsreg vervat in klousule 17 van die koopkontrak, bepaal klousule 4 van die koopkontrak as volg:

“Besit en vakante okkupasie van die eiendom sal aan die koper gegee word op datum van registrasie van transport waarna dit op die alleen risiko, wins of verlies van die koper sal wees.”

Laasgenoemde klousule negeer die bewoningsklousule.

5. Daar is ook geen melding gemaak van die bewoningsreg in die prokurasie wat deur die oorledene onderteken was nie. Dit sou tot gevolg gehad het dat hierdie bewoningsreg nie teen die titelakte geregistreer sou gewees het nie en sou die oorledene dus geensins in hierdie verband beskerming geniet het nie.

[43] Daar is geen bewering deur die applikante dat voormelde aspekte en probleme met betrekking tot die bewoningsreg spesifiek aan die oorledene uitgewys was en/of tot sy kennis en begrip was nie. Insoverre voormelde probleme of tekortkominge vanweë blote

oorsig was, sou ek verwag dat die persone wat die koopkontrak en die prokurasie opgestel het, dit as sodanig onder eed kom verduidelik het, wat kennelik versuim is om gedoen te word.

- [44] In eerste respondent se opponerende verklaring word verwys na 'n geswore waardasie wat van die eiendom bekom is, welke waardasie gedoen was op 15 Mei 2013. Hierdie waardasie, tesame met 'n beëdigde verklaring ter ondersteuning daarvan, is aangeheg tot die opponerende verklaring as Aanhangsels "OPP7" en "OPP8". Daarin is tot die gevolgtrekking gekom dat die vergelykbare markwaarde die bedrag van R600 000-00 beloop, minus die herstel en opknappingskoste in die bedrag van R200 000-00, wat 'n markwaarde van R390 000-00 daarstel. Mnr Steenkamp het aan die hand gedoen dat hierdie waardasie nie in ag geneem kan word nie, omdat dit nie iets is waarvan eerste applikant bewus was op datum van kontraksluiting nie. Die feit is egter dat hierdie waardasie verkry is slegs vier maande na die sogenaamde waardasie wat eerste applikant vanaf een van die twee eiendomsagente verkry het. Op die eerste respondent se weergawe moet dit dus aanvaar word dat dit min of meer die markwaarde van die eiendom was op datum van kontraksluiting tussen die applikante en die oorledene. Dit moet dus as 'n feit aanvaar word dat die eiendom ver onder markwaarde deur die oorledene aan die applikante verkoop was. Of applikante daarvan bewus was, is 'n afleiding wat uit die totaliteit van die feite gemaak moet word.
- [45] Eerste applikant se optrede onmiddellik na die dood van die oorledene, val ook uiters vreemd op:

1. Op 2 April 2013, 'n dag na die oorledene se dood, het eerste applikant vir eerste respondent meegedeel dat die oorledene intestaat gesterf het (wat nie so was nie) en ook dat hy die oorledene se huis gekoop het. Hy het voorts aan eerste respondent voorgestel dat hy en eerste respondent gesamentlik eksekuteurs van die oorledene se boedel moet wees en haar e-pos adres gevra waarheen hy die nodige dokumente vir haar kon aanstuur. Hierdie bewerings is nie ontken in die repliserende verklaring nie.
2. Gedurende die week na die oorledene se afsterwe het eerste applikant vir eerste respondent versoek of hy die oorledene se gereedskap kon kry om dit op 'n veiling te kon verkoop en die opbrengs daarvan aan haar te gee. Sy het die versoek geweier.
3. Hy het ook vir die eerste respondent gevra of hy 'n miniatuur treinstel en 'n versameling "dinky toys" wat die oorledene gehad het en wat baie werd was, vir sy seun kon neem. Sy het ook hierdie versoek geweier.
4. Ongeveer 'n week na die oorledene se dood het die eerste applikant 'n dokument aan eerste respondent per e-pos versend, op haar swaer se e-pos adres wie in Sasolburg woonagtig is. Dit was 'n dokument waarin eerste applikant aangestel sou word as die enigste eksekuteur in die oorledene se boedel. Ook hierdie bewering is nie in die repliserende verklaring ontken nie.

5. Eerste applikant het ten spyte van hierdie bewerings in die opponerende verklaring, geensins 'n poging aangewend om 'n verduideliking vir hierdie gedrag aan die hof voor te lê nie. Volgens eerste applikant se kennis op daardie stadium het die oorledene intestaat gesterf. Eerste applikant kon derhalwe ook nie onder 'n wanindruk verkeer het dat hy moontlik 'n erfgenaam van die oorledene kan wees nie. Die enigste redelike gevolgtrekking is dat hy, wat andersins geen belang by of voordeel uit die bereddering van die boedel kon getrek het nie, wou toesien en verseker dat daar uitvoering gegee word aan die koopkontrak wat hy tot sy voordeel en tot die oorledene se nadeel beding het.

6. Direk teenstrydig met eerste applikant se weergawe in sy funderende verklaring dat die koopprys van R150 000-00 op objektiewe en matematiiese wyse bereken en op ooreengekom is as die markwaarde, is die volgende bewering in 'n skrywe deur applikante se prokureurs van eerste instansie, gedateer 18 Junie 2013 en aangeheg as Aanhangsel "JJD9" tot die funderende verklaring, gemaak:

“Die verdere grondslag vir die verlaagde prys sal alleenlik deur die verkoper verduidelik kon word. Die moontlikheid bestaan sekerlik dat hy aan iemand 'n guns wou bewys vir hulpverlening en ondersteuning en daarmee saam dalk 'n ander minder wou laat erf.”

In hierdie skrywe word dus toegegee dat dit 'n verlaagde prys is en word gesinspeel dat dit vanweë subjektiewe redes

aldus deur die oorledene goedgekeur was - `n totaal ander weergawe as dié van eerste applikant in die aansoekstukke.

- [47] Die totaliteit van bogemelde feite en omstandighede val na my mening vierkantig binne die kader van die volgende opmerking met betrekking tot onbehoorlike beïnvloeding, soos vervat in CONTRACT GENERAL PRINCIPLES, Van Der Merwe *et al*, 4de uitgawe, op p. 108:

“The question arises whether only the factors mentioned above are relevant in determining the quality of the conduct, and in fact whether they should at all enjoy the status of specific requirements for the proof of undue influence as a ground for rescission. *Disadvantage* to the party who is influenced, or *advantage* to the wrongdoer, are other possible factors. So also is *knowledge* of the extent of the influence which the wrongdoer wields. Likewise, where a *special relationship* exists between the parties, there may be a duty to exercise restraint and to act carefully to guard against *abusing* the influence.

Failure to comply with the standard of reasonable conduct expected of a contractant who has an influence over another may in fact be best expressed as an abuse of the influence. Situations in which contracts may be rescinded on the ground of undue influence in the strict sense of the term will generally amount to an abuse of some *personal dependance* on the part of the contractant being influenced, or some *ascendency* which the other party may have over him. Relationships which often play a role in claims for rescission based on undue influence, such as those between doctor and patient, attorney and client or husband and wife, are typical examples of factual situations in which personal dependence or ascendency may exist or may arise.”

[48] Uit bogemelde getuienis wat meestal gemeensaak is, en waar dit nie is nie, berus op eerste respondent se weergawe, is die afleidings op die waarskynlikhede onteenseglik die volgende:

1. Eerste applikant het 'n spesiale en noue verbintenis met die oorledene opgebou en invloed oor die oorledene verkry vanweë die totaliteit van die omstandighede.
2. Voormelde invloed het die oorledene se teenstandsvermoë verswak en sy wil plooibaar maak het. Die oorledene het afhanklik geraak van eerste applikant se hulp, advies en leiding.
3. Vanweë voormelde spesiale verhouding en invloed, sou 'n mens van eerste applikant verwag het om juis daarteen te waak om dit te misbruik en eerder uit sy pad te gaan om te alle tye in die oorledene se beste belang op te tree. Eerste applikant het egter tot die teendeel gehandel en die situasie tot sy voordeel manipuleer. Hy het voormelde invloed misbruik om die oorledene te oorrede om die koopkontrak te sluit teen 'n bedrag wat ver onder die markwaarde van die eiendom was en wat aldus tot die kennis van eerste applikant was, terwyl eerste applikant ook die oorledene oortuig het dat die huis gesloop sou moes word, wat nie die geval is nie. Verdermeer, vanweë die redes reeds hierbo vermeld, was die oorledene se bewoningsreg geensins vir lewenslank en verskans soos wat hy versoek het en waarskynlik onder die indruk verkeer het wel suksesvol so beding was nie. Eerste applikant het dus sy invloed oor die

oorledene misbruik deur hom te oorreed om 'n kontrak te sluit wat tot sy nadeel strek (en wat daarenteen tot applikante se voordeel strek) en wat die oorledene nie sou aangegaan het, alternatiewelik nie op daardie terme sou aangegaan het, indien hy nie daartoe beïnvloed was nie. Eerste applikant se vreemde angstigheid om as eksekuteur aangestel te word is aanduidend daarvan dat hy terdeë bewus was van al hierdie feite en willens en wetens die oorledene onbehoorlik beïnvloed het om tot sy nadeel te handel.

[49] Onder die omstandighede was eerste respondent in haar gesiteerde hoedanigheid as eksekutrise en in haar hoedanigheid as enigste erfgenaam geregtig om die koopkontrak te kanselleer en te weier om daaraan uitvoering te gee.

[50] Die applikante is gevolglik nie geregtig op hul gevorderde regshulp nie.

KOSTE:

[51] Daar is geen rede waarom die koste nie die uitslag van die aansoek moet volg nie.

[52] Die aansoek is verdermeer op 15 Mei 2014 by ooreenkoms tussen die partye uitgestel. Hierdie uitstel was genoodsaak deur 'n prosedurele fout wat die applikante begaan het deur van die kort vorm kennisgewing van mosie gebruik te maak in plaas van die lang vorm. Mnr van Rhyen het gevolglik versoek dat applikante

glas moet word om ook daardie oorgestane koste te betaal. Dit blyk 'n geregverdigde versoek te wees en het Mnr Steenkamp tereg aangedui dat hy nie enige gefundeerde submitisie tot die teendeel kan maak nie.

BEVEL:

[53] Die aansoek word van die hand gewys, met koste, wat insluit die oorgestane koste van 15 Mei 2014.

C. VAN ZYL, R

Namens applikante:

Adv. M. D. J. Steenkamp
In opdrag van:
Van Pletzen Lambrechts
Prokureurs
BLOEMFONTEIN

Namens eerste respondent:

Adv. A. J. R. van Rhyn
In opdrag van:
Symington & de Kok Prokureurs
BLOEMFONTEIN