

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
VRYSTAATSE AFDELING, BLOEMFONTEIN

Aansoeknommer : 3350/2014

In die aansoek tussen:-

DIE SASOLBURGSE GEMEENTE VAN DIE
NEDERDUITSE GEREFORMEERDE KERK
IN AFRIKA

Applikant

en

<u>MOLENAAR GRIFFITHS & MELATO ING.</u>	1e Respondent
<u>METSIMAHOLO PLAASLIKE MUNISIPALITEIT</u>	2e Respondent
<u>REGISTRATEUR VAN AKTES, BLOEMFONTEIN</u>	3e Respondent
<u>DIE SASOLBURGSE GEMEENTE VAN DIE</u> <u>VERENIGDE GEREFORMEERDE KERK IN</u> <u>SUIDER-AFRIKA</u>	4e Respondent

CORAM: VAN ZYL, R

GELEWER OP: 29 SEPTEMBER 2015

[1] Applikant het die hof by wyse van aansoekprosedure genader vir 'n bevel in die volgende terme:

- 1.1 Dat Molenaar Griffiths & Melato Geïnkorporeer gelas word om onmiddellik al die nodige transportdokumente, vir die oordrag van Erf 1026, Zamdela, Sasolburg, Vrystaat Provinsie, vanaf die Metsimaholo Plaaslike Munisipaliteit aan die Sasolburgse Gemeente van die Nederduitse Gereformeerde Kerk in Afrika, Sasolburg, Vrystaat Provinsie, op te stel en aan die partye voor te lê vir ondertekening.
- 1.2 Dat Molenaar Griffiths & Melato Geïnkorporeer gelas word om daarna toe te sien tot die oordrag en registrasie van gemelde erf in die naam van die Sasolburgse Gemeente van die Nederduitse Gereformeerde Kerk in Afrika in die Bloemfontein Akteskantoor.
- 1.3 Dat Molenaar Griffiths & Melato Geïnkorporeer gelas word om die koste van hierdie aansoek te betaal, alternatiewelik om Molenaar Griffiths & Melato en enige respondent wat hierdie aansoek opponeer, te gelas om die koste te betaal, gesamentlik en afsonderlik, die een betaal die ander om kwytgeskeld te word.
- 1.4 Verdere en/of alternatiewe regshulp.

[2] Eerste respondent het van meet af aan 'n kennisgewing van

berusting in die uitspraak van die hof, geliasseer. Derde respondent het ook nie die aansoek opponeer nie. 'n Kennisgewing van opponering was wel aanvanklik namens tweede en vierde respondente geliasseer. Die opponerende verklaring wat egter daaropvolgend geliasseer was, is slegs namens vierde respondent en is geen opponerende verklaring namens tweede respondent geliasseer nie. Nadat die repliserende verklaring geliasseer was, is daar 'n kennisgewing van terugtrekking van opponering namens tweede respondent geliasseer, tesame met 'n kennisgewing van berusting in die uitspraak van die hof.

- [3] Nadat die repliserende verklaring geliasseer was, het vierde respondent 'n interlokutêre aansoek geloods vir verlof om 'n dupliserende verklaring te liasseer. Hierdie aansoek het voor Murray, Wnd R, gediën, waarop sy wel verlof verleen het dat sodanige dupliserende verklaring geliasseer mag word en dat die applikant in die interlokutêre aansoek, dus die vierde respondent in die hoofaansoek, die koste van die aansoek moes betaal. Sodanige dupliserende verklaring is toe inderdaad daaropvolgend geliasseer en het dus deel gevorm van die aansoekstukke wat voor my gediën het.

- [4] Die onderhawige aansoek is gebaseer op 'n koopkontrak wat aldus applikant op 6 Desember 2011 tussen applikant en tweede respondent gesluit is en in terme waarvan tweede respondent Erf 1026, Zamdela, aldus applikant, aan applikant verkoop het teen 'n koopprys van R6 444-00. 'n Afskrif van die koopkontrak is aangeheg tot die funderende

verklaring as Aanhangsel "B". Volgens applikant het tweede respondent aan eerste respondent instruksies gegee om voortspruitend uit die koopkontrak toe te sien tot die transport van die erf in applikant se naam, welke eerste respondent versuim en/of weier om te doen.

- [5] Die agtergrond tot die ontstaan en die bestaan van sekere van die kerkgroepe in hierdie aangeleentheid ter sprake, is nodig om uiteengesit te word. Die meeste van hierdie tersaaklike agtergrondgebeure blyk uit die uitspraak in NEDERDUITSE GEREFORMEERDE KERK IN AFRIKA (OVS) EN 'N ANDER v VERENIGDE GEREFORMEERDE KERK IN SUIDER-AFRIKA 1999 (2) SA 156 (SCA). Vanweë die gevolgtrekkings waartoe ek in hierdie uitspraak gaan kom, meen ek egter nie dat dit in intense detail uiteengesit hoef te word nie. Voor 1994 was die gemeente wat die kerkgebou op die onderhawige erf gebruik het, die Sasolburgse Gemeente van die Nederduitse Gereformeerde Kerk in Afrika. Die algemene sinode van die Nederduitse Gereformeerde Kerk in Afrika ("*die NGKA*") het by sy gewone vergadering van Julie 1991 besluit om struktureel met die Nederduitse Gereformeerde Sendingkerk in Suid-Afrika ("*die NGSK*") te verenig ("*die kerkvereniging*"). Op 14 April 1994 is daar dus 'n stigtingsinode met verteenwoordigers van die NGSK gehou waar 'n nuwe kerk, die Verenigde Gereformeerde Kerk in Suider-Afrika ("*die VGK*") gestig en sy Grondwet goedgekeur is. Verskeie gemeentes van die NGKA in die Vrystaat ("*die NGKA-OVS*") en Noord-Kaap was van meet af nie gediend met die

kerkvereniging en die wysigings van die kerkorde wat dit voorafgegaan het nie. Hulle het die houding gehad dat die wysiging van die kerkorde en die kerkvereniging ongeldig was en nie hulle bestaan as gemeentes van die NGKA geraak het nie. Die VGK het op 26 Februarie 1996 'n aansoek gerig tot hierdie hof vir 'n verklarende bevel dat die NGKA en die NGSK op 14 April 1994 regsgeldig verenig het om die VGK te vorm, dat die NGKA gevolglik nie bestaan nie en dat alle regte, voorregte, eiendomme, bates en laste van die regspersone van die NGKA oorgedra is na die ooreenstemmende regspersone van die VGK. Die hof *a quo* het die aansoek toegestaan, maar daarop verlof verleen aan die twee tersaaklike respondente om teen die uitspraak en bevel na die Hoogste Hof van Appél te appelleer.

- [6] In die uitspraak van die Hoogste Hof van Appél is vermeld dat dit al meermale deur die hofe beslis is dat die algemene sinode se inherente bevoegdheid nie die reg insluit om sonder goedkeuring van al sy lede, d.w.s. al die gemeentes en die gemeentelede, die kerkverband te verander en 'n ander kerk te stig nie. Daar is gevolglik beslis dat die gehele besluit van die algemene sinode van die NGKA op sy vergadering van Julie 1991 om met die NGSK te verenig, sowel as die besluite wat daarmee in verband staan, *ultra vires* en ongeldig was. Gevolglik het die hof *a quo* verkeerdelik verklaar dat die NGKA nie meer bestaan nie, dat alle regte ensovoorts van die regspersone van die NGKA oorgedra is aan die ooreenstemmende regspersone van die VGK en dat die streeksinode NGKA-OVS geen

regsbevoegheid meer besit nie. Die appél het dus geslaag.

- [7] In die onderhawige aansoek is daar 'n dispuut tussen die partye oor die gebeure in die destydse Sasolburgse gemeente van die NGKA. Dit is applikant se weergawe dat slegs 'n meerderheidsgroep in die gemeente besluit het om aan te sluit en op te gaan in die nuwe VGK kerk, synde vierde respondent, en dat 'n minderheidsgroep dus voortbestaan het in die vorm van applikant. Aldus vierde respondent het die hele gemeente van die destydse Sasolburgse gemeente van die NGKA besluit om oor te beweeg ten einde 'n gemeente van die VGK te word, synde die vierde respondent, en 'n paar maande later eers het 'n klompie lede van die oorspronklike Sasolburgse gemeente van die NGKA besluit om terug te gaan vanaf die vierde respondent na die NGKA om die applikant weer daar te stel. Hoe dit ook al sy, hierdie dispuut is na my mening nie relevant vir doeleindes van die onderhawige uitspraak nie, aangesien die aansoek nie daarop gebaseer is nie. Applikant se saak is as volg in paragraaf 8.5 van die funderende verklaring vervat:

“Die vierde respondent het nie die uitspraak eerbiedig nie, maar die moontlike dispuut oor besit en okkupasie van die erf is nie tans tersake nie. Dit mag moontlik weer in die toekoms deur 'n ander hof bereg word. Die aansoek handel slegs met die koopkontrak tussen die applikant en die vierde respondent ten opsigte waarvan die eerste respondent weier of versuim om gevolg te gee aan vierde respondent se instruksies om die koopsaak aan die applikant oor te dra.”

Dit is weereens bevestig in paragraaf 9.4 van die repliserende verklaring van applikant waar as volg vermeld is:

“Ek beklemtoon eerbiediglik dat die huidige aansoek geensins handel oor die regmatige besit aldan nie van die betrokke erf nie.”

- [8] Ek gaan vervolgens nie onnodiglik handel met die oor en weer bewerings ten opsigte van die feitelike gebeure wat tussen die verskillende faksies plaasgevind het ten opsigte van die kerkgebou nie.
- [9] By nalees van die kontrak, blyk dit op sigwaarde daarvan nie 'n kontrak te wees wat gesluit is tussen applikant en tweede respondent soos deur applikant beweer nie. In die kontrak word die “NG Kerk in Africa” as die koper aangedui, soos verteenwoordig deur klaarblyklik dieselfde persoon as die deponent tot applikant se verklarings. Dit is dus nie applikant wat as die koper aangedui word nie. Applikant se bewering dat dit 'n koopkontrak tussen applikant en tweede respondent daarstel, is dan ook namens vierde respondent in sy opponerende verklaring ontken met die volgende bewerings:

“8.2 Firstly it is pointed out that as can be seen from Annexure “B”, the church erf was not sold to the applicant. The applicant is a congregation which in terms of the church law relating to Reformed churches has its own *locus standi in iudicio* and is a separate

legal persona. And because it is a legal persona as a congregation, it is something else and/or a persona different than the bigger 'NG Kerk in Africa'. Accordingly the church erf was not sold to the applicant. The applicant's name does not appear on Annexure "B".

8.3 Furthermore, the deed of sale, Annexure "B", is not valid as it purports to be a deed of sale between the Municipality and the 'NG Kerk in Africa' which is a entity without legal standing and/or which is not a legal persona.

8.4 Furthermore, the person who signed as purchaser was Reverend Ephraim Hlabahlaba who is but a local reverend. He had no authority to bind the 'NG Kerk in Africa'. He could not legally sign for and on behalf of the whole church for purposes of the Alienation of Land Act."

[10] Daar is geensins in die funderende verklaring uitgewys of melding gemaak dat applikant verkeerdelik nie as die koper in die koopkontrak aangedui is nie. Geen enkele bewering of verduideliking hieromtrent is in applikant se funderende verklaring gemaak nie. Daar is gevolglik ook geen bede vir rektifikasie van die koopkontrak in die kennisgewing van mosie of enige vermelding van rektifikasie in die funderende verklaring nie.

[11] Eers nadat hierdie aspek in die opponerende verklaring geopper was, is die volgende bewerings namens applikant in die repliserende verklaring gemaak:

- “10.2.1 Weereens poog vierde respondent om onduidelikheid te skep wat geensins tussen die partye tot die koopkontrak bestaan het nie.
- 10.2.2
- 10.2.3 Uit al die aangehegte skrywes en korrespondensie tussen die partye is daar geen onduidelikheid hoegenaamd dat beide partye weet dat die koper die applikant is nie.
- 10.2.4
- 10.2.5 Daar is geen verklaring van die munisipaliteit dat hulle onder 'n wanindruk was dat hulle nie aan die Sasolburgse Gemeente van die Nederduitse Gereformeerde Kerk in Afrika (NGKA) die betrokke erf verkoop het nie, inteendeel.
- 10.2.6
- 10.2.7 Om enige onduidelikheid wat vierde respondent poog uit te byt te besweer, behoort die koopkontrak, Aanhangsel “B” tot die funderende stukke, gerektifiseer te word om voor die woorde “NGK in Africa” die volgende woorde in te voeg ‘Sasolburg Congregation’ (Sasolburgse Gemeente).
- 10.2.8 Dit is onbetwis dat Aanhangsel “B” tot die funderende beëdigde verklaring in skrif beliggaam is; dat op die interpretasie van vierde respondent die skriftelike beskrywing van die koper nie die gemeenskaplike

bedoeling van die partye weergee nie; dat beide partye die koopkontrak in skrif wou beliggaam waar die koper *bona fide* foutiewelik nie volledig beskryf is nie.

10.2.9 Dit is 'n noodsaaklike afleiding uit al die feite van die jare lange saga en al die korrespondensies dat dit gemeentes van die betrokke kerke was, soos applikant, met hulle eie identiteit, wat aanspraak op die eiendom maak.

10.2.10 Indien en soverre dit nodig sal wees, sal 'n verdere bede vir rektifikasie van die koopkontrak, Aanhangel "B", soos hierbo uiteengesit, versoek word. Hierdie repliek sal ook op die munisipaliteit beteken word."

BELANGE VAN DERDES:

[12] Ter aanvang moet in ag geneem word dat die koper soos tans beskryf, synde die NGKA, 'n bestaande regsentiteit is, apart van applikant. Die NGKA is egter nie gesiteer nie en is die aansoekstukke ook nie op die NGKA beteken nie. Na my mening het die NGKA 'n wesenlike belang in hierdie aansoek. In THE LAW OF CONTRACT IN SOUTH-AFRICA, RH Christie, 6de Uitgawe, op p. 347 is die volgende beginsel gestipuleer met betrekking tot die regte van derdes in 'n rektifikasie vordering:

"Rectification will not be granted if it will adversely affect the rights of innocent third parties, 'innocent' in this context meaning innocent of knowledge, and this principle applied to negotiable instruments means that rectification must be strictly limited, in its effect, to the parties concerned in the error

sought to be rectified.”

Sien ook BECK'S THEORY AND PRINCIPLES OF PLEADINGS IN CIVIL ACTIONS, H Daniels, 2002, op p. 271, par 13.28.4.4

- [13] In INDUSTRIAL FINANCE AND TRUST CO. (PTY) LTD v HEITNER AND ANOTHER 1961 (1) SA 516 (W) is dit as volg gestel op 522 H tot 523 A:

“To fulfil this condition the rectification would have to be strictly limited, in its effect, to the parties concerned in the error sought to be rectified. That is, in fact, a requirement of the rules as to rectification of contracts other than negotiable instruments. ... In this respect there is no difference between rectification and the admission of extrinsic evidence under Lord Watson's rule: innocent third parties may not be allowed to suffer prejudice in consequence of the application of a rule which is essentially founded on equitable considerations.”

- [14] Hoewel hierdie gebrek moontlik aangespreek sou kon word by wyse van 'n uitstel en verdere handelinge, sal dit geen doel dien gegewe my verdere bevindings hierin nie.

REKTIFIKASIE IN DIE GEVAL VAN 'N KONTRAK WAAR OPSKRIFSTELLING 'N FORMELE VEREISTE IS:

- [15] In terme van Artikel 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond, 68 van 1981, geld die volgende formele vereistes ten opsigte van die vervreemding van grond:

“Geen vervreemding van grond na die inwerkingtreding van hierdie artikel is, ... van krag nie tensy dit vervat is ‘n vervreemdingsakte wat deur die partye daarby of deur hulle agente, handelende op hulle skriftelike gesag, onderteken is.”

- [16] Rektifikasie van ‘n kontrak wat deur wetgewing vereis word op om skrif te wees, kan slegs geskied indien die dokument, op sigwaarde daarvan en voor rektifikasie, formeel geldig is in dié sin dat dit voldoen aan die tersaaklike wetgewing. Sien MAGWAZA v HEENAN 1979 (2) SA 1019 (A). Sien ook SWANEPOEL v NAMENG 2010 (3) SA 124 (SCA).

- [17] In ‘n geval waar daar ‘n gebrekkige beskrywing van die eiendom in ‘n koopkontrak voorkom, is die volgende beginsel van toepassing soos uiteengesit in CLEMENTS v SIMPSON 1971 (3) SA 1 (A) op 7 F – G:

“The test for compliance with the statute, in regard to the *res vendita*, is whether the land sold can be identified on the ground by reference to the provisions of the contract, without recourse to the evidence from the parties as to their negotiations and consensus.”

- [18] Dieselfde beginsel blyk van toepassing te wees by die identifisering van die partye tot ‘n koopkontrak van onroerende eiendom. In THE LAW OF CONTRACT IN SOUTH-AFRICA, *supra*, op p. 127 word dit as volg gestel:

“The identity of the parties is as essential a term of the contract as is the subject-matter, so parol evidence is not admissable to vary the provisions of a written alienation of land in so far as

they identify the parties. ...The maxum *certum est quod certum reddi potest* applies to the identification of the parties in the same way as it applies to the identification of the subject-matter. Thus a written contract which describes one of the parties in such a way that he cannot be identified without oral evidence of what was actually agreed is void, since such evidence may be disputed and is therefore inadmissible, being exactly the sort of evidence the legislature intended to exclude."

[19] In MINEWORKERS' UNION v COOKS 1959 (1) SA 709 (W) op 711 H tot 712 C, is as volg beslis:

"In *Fram v Rimer*, 1935 W.L.D. 5, the head-note reads: -

'Where an option for the purchase of fixed property in the Transvaal was granted by the defendant to 'J. Gray and Co. or your principals,' the Court held that evidence of a letter nominating the principals or other evidence that the plaintiff was a principal was not admissible to establish a contract of sale of that property.'

In the course of his judgment, BARRY, J., said, at p. 8: -

'It seems to me that the identity of the parties is as much an essential term of the contract as the subject-matter and as STRATFORD, J.A., points out, 'if the evidence of the parties can be introduced on one term it could be invoked on every term and the written instrument would lose all the evidentiary value the Legislature intended it to have.'"

In *Bala v Van der Westhuizen and De Klerk*, 1941 T.P.D. 5, the *dictum* of BARRY, J., quoted above in *Fram v Rimer* was

referred to with approval by the Full Court. MURRAY, J., remarked at p. 8: -

'The identity of the parties is as essential a term of the contract as is the subject matter (*Fram v Rimer*, 1935 W.L.D. 5 at p. 8). So much so that parol evidence is not admissible to vary the provisions of a written contract of sale of land in so far as they identify the parties.'

In the light of these cases which are binding on me, if evidence *dehors* a deed of sale is necessary to establish the identity of a seller of land, the deed is invalid...."

Sien ook GROSSMAN v BARUCH AND ANOTHER 1978 (4) SA 340 (W)

[20] In OSBORNE AND ANOTHER v WEST DUNES PROPERTIES 176 (PTY) LTD AND OTHERS 2013 (6) SA 105 (WCC), was rektifikasie in die eiser se besonderhede van vordering gevorder ten einde die omskrywing van die koper te vervang met 'n ander koper. Op 111 G tot 112 D is as volg beslis:

"[35] Section 2(1) of Act 68 of 1981 requires that the agreement be signed by 'the parties thereto'. Upon a proper interpretation of this provision it obviously refers to the true parties to the agreement. It would be absurd to construe it as relating to the formal parties because there is no legal bond between them. It is therefore essential that the true parties be identified in the written agreement. In the present case the formal agreement of sale purports to record an agreement between second plaintiff as purchaser and first defendant as seller. According to the allegations supporting plaintiffs' claim

for rectification, however, no such agreement exists. The legal bond, in terms of plaintiffs' version, exists between first defendant and the shelf company. The formal agreement thus fails to identify the purchaser in terms of the true agreement of sale.

[36] I agree in this regard with the views expressed by PM Nienaber in an article 'Oor die Beskrywing van Partye in 'n Koopkontrak van Grond' in the *Huldigingsbundel Prof Daniel Pont* (1970) 250 at 258. I quote the relevant passage hereunder. It may be summarised as follows:

In terms of s 2(1) of Act 68 of 1981 an alienation of land must be signed 'by the parties thereto'. On a proper interpretation of this phrase it necessarily relates to the parties to the true agreement and not to the parties to the formal document. As the formal document does not identify the true purchaser it is invalid and therefore not capable of rectification. The passage reads as follows:

'(D)ie koopkontrak moet geteken word deur die partye daarby en gevolglik moet die identiteit en hoedanigheid van die partye "daarby" blyk. "Daarby" slaan kennelik op die werklike koopkontrak en nie maar net op die formele dokument wat die werklike koopkontrak dalk nie korrek weergee nie. In die voorbeelde genoem is die partye bes moontlik partye tot die dokument maar hulle is nie partye (in die tegniese sin hierbo genoem) tot die werklike koopkontrak nie. En omdat die identiteit van die ware partye nie in die kontrak self vervat is nie, is die kontrak formeel nietig.'

[37] My conclusion is therefore that the formal agreement of sale does not comply with the requirement of s 2(1) of Act 68 of 1981 in that it does not identify the parties to the agreement. The legal bond which the formal agreement purports to record,

in fact, does not exist. For that reason it is not capable of being rectified." (Eie beklemtoning)

[21] Mnr Claasen het onder andere gesteun op die uitspraak in MILNER STREET PROPERTIES (PTY) LTD v ECKSTEIN PROPERTIES (PTY) LTD 2001 (4) SA 1315 (SCA) ter ondersteuning van sy betoog dat rektifikasie wel kan geskied in die onderhawige geval. By nalees van daardie uitspraak blyk dit egter dat dit onderskeibaar is van die onderhawige geval, deurdat die nie-nakoming van die tersaaklike wetgewing in daardie geval ooreenkomstig die wetgewing nie die ongeldigheid van die ooreenkoms tot gevolg het nie, maar dit bloot in 'n ander kategorie ooreenkoms plaas as wat deur die partye bedoel was.

[22] In die onderhawige geval is die identiteit van die koper verkeerd aangedui in die koopkontrak. Die korrekte party kan nie geïdentifiseer word slegs met verwysing na die kontrak as sulks nie. Verdere getuienis sal nodig wees om die korrekte koper te identifiseer, wat aldus die regspraak reeds aangehaal, nie toelaatbaar is nie. Onder sodanige omstandighede is ek van mening dat die koopkontrak op regsbasis nie rektifiseerbaar is nie. Sonder rektifikasie van die koopkontrak is applikant nie op die gevorderde regshulp geregtig nie, welke bevinding ek maak sonder om die verdere meriete van applikant se vorderings te beslis.

REKTIFIKASIE OP DIE AANSOEKSTUKKE:

[23] Selfs indien die koopkontrak rektifiseerbaar sou wees, moes

applikant 'n saak vir sodanige rektifikasie uitmaak. Dit is geykte reg dat die bewerings waarop 'n applikant sy saak baseer en waarop hy dus steun, in die funderende verklaring uiteengesit moet word en dat 'n applikant oor die algemeen nie toegelaat sal word om die verklaring aan te vul deur addisionele ondersteunende feite in 'n repliserende verklaring te vermeld nie. Sien BETLANE v SHELLY COURT CC 2011 (1) SA 388 (CC) op 396 C:

“It is trite that one ought to stand or fall by one's notice of motion and the averments in one's founding affidavit. A case cannot be made out in the replying affidavit for the first time.”

Sien ook NATIONAL COUNCIL OF SOCIETIES FOR THE PREVENTION OF CRUELTY TO ANIMALS v OPENSHAW 2008 (5) SA 339 (SCA) op 349 A – B

- [24] Tesame met voormelde beginsels, is die volgende beginsels ook ter sake in die onderhawige geval soos dit opsommenderwys voorkom in ERASMUS SUPERIOR COURT PRACTICE, D.E. van Loggerenberg *et al*, op p. B1-46:

“Thus a distinction must be drawn between a case in which the new material is first brought to light by the applicant who knew of it at the time his or her founding affidavit was prepared and a case in which facts alleged in the respondent's answering affidavit reveal the existence or possible existence of a further ground for relief sought by the applicant. In the latter type of case the court would obviously more readily allow an applicant

in his or her replying affidavit to utilise and enlarge on what has been revealed by the respondent and to set up such additional ground for relief as might arise therefrom. ... Nor will the court permit an applicant to make a case in reply when no case at all was made out in the original application.”

Wat laasgenoemde sin betref, sien POSEIDON SHIPS AGENCIES (PTY) LTD v AFRICAN COALING AND EXPORTING CO. (DURBAN) (PTY) LTD 1980 (1) SA 313 (D) op 315 H - 316 A:

“But none of these cases go the length of permitting an applicant to make a case in reply when no case at all was made out in the original application. None is authority for the proposition that a totally defective application can be rectified in reply. In my view it is essential for applicant to make out a *prima facie* case in its founding affidavit.”

- [25] Dit is voorts geyk dat ‘n party wat wens te steun op rektifikasie sodanige rektifikasie moet vorder en die bewyslas ten opsigte daarvan dra. In SOIL FUMIGATION SERVICES LOWVELD CC v CHEMFIT TECHNICAL PRODUCTS (PTY) LTD 2004 (6) SA 29 (SCA) op 38 J tot 39 B:

“When this objection to the written argument became apparent, the defendant’s counsel changed direction by relying on the defence of rectification. Though this deserves some credit for ingenuity, it is clear that the remedy for rectification is not one which easily lends itself to a fallback position by way of afterthought. It is a settled principle that a party who seeks

rectification must show facts entitling him to that relief 'in the clearest and most satisfactory manner' (per Bristowe J in *Bushby v Guardian Assurance Co.* 1915 WLD 65 at 71; see also *Bardopoulos and Macrides v Miltiadous* 1947 (4) SA 860 (W) at 863 and *Levin v Zoutendijk* 1979 (3) SA 1145 (W) at 1147 H to 1148 A). In essence, a claimant for rectification must prove that the written agreement does not correctly express what the parties had intended to set out therein. (See *EG Meyer v Merchants' Trust Limited* 1942 AD 244 at 253.) ”
(Eie beklemtoning)

- [26] Ooreenkomstig die uitspraak in PROPFOKUS 49 (PTY) LTD v WENHANDEL 4 (PTY) LTD [2007] 3 All SA 18 (SCA) en soos ook uiteengesit in AMLER'S PRECEDENTS OF PLEADINGS, LTC Harms, November 2009, op p.318, moet die volgende feite beweer en bewys word vir doeleindes van 'n vordering van rektifikasie:

- “(a) An agreement between the parties which was reduced to writing.
- (b) That the written document did not reflect the common intention of the parties correctly. The common continuing intention of the parties, as it existed when the agreement was reduced to writing, must be established. It may be deduced from an antecedent agreement, for instance.
- (c) An intention by both parties to reduce the agreement to writing.
- (d) A mistake in drafting the document. The mistake may

have been the result of:

- (i) a *bona fide* mutual error; or
 - (ii) an intentional act of the other party.
- (e) The wording of the agreement as rectified. It does not suffice to give the general import of the common intention."

[27] Voormelde feite moet ten minste by wyse van noodwendige implikasie uit die bewerings blyk indien dit nie spesifiek beweer word nie. In STAPELBERG v SCHLEBUSCH NO 1968 (3) SA 596 (O), is hierdie beginsel as volg gestel op 602 B – E:

“ ‘n Eis om rektifikasie moet duidelik geformuleer word. Een van die vereistes is dat die beweerde ooreenkoms of gemeenskaplike bedoeling, wat na bewering nie opgeneem is in die skriftelike stuk nie, as gevolg van ‘n gemeenskaplike oorsig of fout weggelaat is. Die feit dat ‘n gemeenskaplike fout nie spesifiek beweer word nie, sal nie fataal wees nie, solank die bewering by implikasie gemaak word. Kyk e.g. *Volkscas Beperk v Geyser* 1960 (4) SA 412 (T). In die onderhawige geval kan so ‘n geïmpliseerde bewering nie afgelei word nie. Para.7 beweer dat die skikkingsakte op grond van ‘n ware konstruksie daarvan beteken wat die respondente sê dit beteken. Die noodsaaklikheid van rektifikasie word gladnie geopper nie en dit is ook nie deur die applikante verstaan om op rektifikasie gemik te wees nie, soos blyk uit haar antwoord op para.7. Om hierdie redes kan die respondente nie aandrang daarop dat die aansoek na verhoor of om getuienis onder Hofreël 6(g) te verneem, verwys moet word nie. Geen saak vir rektifikasie word uitgemaak in die

stukke nie." (Eie beklemtoning)

[28] Soos reeds uitgewys, is daar in die onderhawige geval geensins uitgewys of beweer in die funderende verklaring dat dit nie applikant is wat as koper in die koopkontrak aangedui is nie. Insgelyks is daar geen pertinente bewering met betrekking tot of ter ondersteuning van rektifikasie in die funderende verklaring gemaak nie. Onder sodanige omstandighede is die applikant dus nie gemagtig om eers in die repliserende verklaring sodanige saak uit te maak nie. Die enigste moontlike vraag wat dus nog ten gunste van applikant gevra kan word, is of die bogemelde uiteengesette vereistes vir rektifikasie by noodwendige implikasie uit die bewerings in die funderende verklaring blyk.

[29] Mnr Claasen, namens applikant, het in sy betoogshoofde en ook ten tyde van sy mondelinge betoog feite en omstandighede vermeld op grond waarvan hy gesubmiteer het dat applikant geregtig is op rektifikasie van die kontrak, aangesien dit, aldus sy betoog, duidelik uit die omringende omstandighede blyk dat applikant inderdaad die koper is en nie die NGKA soos gereflekteer op die kontrak nie. Hy het onder andere op die volgende gewys:

1. Die NGKA is die moederliggaam wat nie self 'n kerk bedryf nie.
2. Die NGKA het nooit die perseel as kerk gebruik nie.

3. Die onderskeie gemeentes is afsonderlike regspersone met 'n eie kerkraad en wat kerkdienste hou.
4. Die erf word gekoop vir kerkdoeleindes, soos ook blyk uit sekere bepalinge van die kontrak.
5. Die NGKA het nie in die onderhawige geval onderhandel met tweede respondent nie.
6. Die NGKA het nie die koopprys betaal nie, maar wel die applikant.
7. Die onderhandelinge is gemagtig deur applikant en nie deur die NGKA nie.
8. Die NGKA het nooit aansoek gedoen vir 'n permit, soos onder andere na verwys in klousule 13.1 van die koopkontrak, nie.
9. Die NGKA het nooit enige instruksies vir doeleindes van die onderhawige dispuut aan applikant se prokureur van eerste instansie gegee nie, maar wel applikant self.
10. Mnr Claasen het ook na van die korrespondensie en ander dokumentasie aangeheg tot die aansoekstukke verwys waarop die identiteit van applikant voorkom.

11. Die deponent tot die funderende verklaring is die predikant van die Sasolburgse Gemeente van die NGKA, wat gemagtig was om die koopkontrak te onderteken en dit inderdaad onderteken het ooreenkomstig die resoluëie waarna die koopkontrak verwys.

12. Die aspek van rektifikasie soos uiteengesit in die repliserende verklaring, is onbetwis in die dupliek gelaat.

[30] Mnr Benade, namens vierde respondent, het egter betoog en aan die hand gedoen dat dit irrelevant is dat daar geen verklaring namens tweede respondent is met betrekking tot die partye tot die kontrak nie, aangesien die onus op applikant gerus het om sy vorderings in die kennisgewing van mosie uiteen te sit en 'n behoorlike saak vir sodanige vorderings in die funderende verklaring uit te maak. Hy het voorts daarop gewys dat applikant se saak uitsluitlik gebaseer is op die koopkontrak, saamgelees met Aanhangsel "E" tot die funderende verklaring, synde die skrywe op grond waarvan applikant beweer dat tweede respondent aan eerste respondent instruksies gegee het dat transport van die erf in applikant se naam moes plaasvind, welke eerste respondent, aldus applikant, weier en/of versuim om te doen. Met verwysing na hierdie skrywe het Mnr Benade egter aan die hand gedoen dat ook dit nie applikant se saak ondersteun nie, die gedetailleerde aspekte waarvan ek later hierin na sal verwys. Mnr Benade het ook

na ander korrespondensie verwys en gesubmiteer dat ook in sodanige korrespondensie daar verwys word na die NGKA en nie na applikant nie.

- [31] Die beskrywing van die koper soos aangedui in die koopkontrak, naamlik "N.G.Kerk in Africa", met ander woorde die NGKA, kom ongelukkig vir applikant nie slegs net in die koopkontrak voor nie. Uit die funderende stukke blyk dit dat in Aanhangsel "D", gedateer 22 Oktober 2013, gerig deur applikant se prokureur van eerste instansie aan tweede respondent, transport versoek word ten gunste van die *persona* aangedui as "NG Kerk". Verdermeer, uit Aanhangsel "E", synde juis die skrywe waarop applikant steun as dat dit 'n instruksie vanaf tweede respondent aan eerste respondent was om transport van die eiendom aan applikant te laat toekom, blyk die volgende:

31.1 Paragraaf 1.5 daarvan lees as volg:

"The Local Municipality of Metsimaholo is still the registered owner of Erf 1026 Zamdela as described per Title Deed T1780/1996 and with the information available then decided to dispose of Erf 1026 Zamdela in favour of the N.G. KERK IN AFRICA (Nederduitse Gereformeerde Kerk in Afrika) as confirmed per Deed of Sale dated 6 December 2011. Payment for the full purchase price of R 6 448-00 was made on December 6th, 2011."

31.2 Paragraaf 1.6 daarvan lees as volg:

"The Council at a follow-up meeting held on 29 August 2013... re-confirmed the disposal of Erf 1026 in favour of the N.G. KERK IN AFRICA"

31.3 Paragraaf 1.7 daarvan lees as volg:

"Messrs De Beer and Claasen (Jan de Beer) on October 10th, 2013, requested for transfer of Erf 1026 Zamdela in name of the 'Nederduitse Gereformeerde Kerk in Afrika' (Copy of letter attached)".

31.4 Paragraaf 1.8 daarvan verwys ook weer na dieselfde entiteit, deurdat dit as volg lees:

"It follows that the municipality will not be in a position to intervene to the legal status of the 'Nederduitse Gereformeerde Kerk in Afrika' and/or the 'Verenigde Gereformeerde Kerk in Suider-Afrika'.

31.5 In paragraaf 2.1 daarvan, onder die opskrif "Transfer Instructions" verskyn die volgende:

"As indicated before this matter has been delayed for years and with pressure from both attorneys and the church you are requested to continue with transfer arrangements in favour of the N.G. KERK IN AFRICA (Nederduitse Gereformeerde Kerk in Afrika)."

31.6 Daarop volg paragraaf 2.2 wat as volg lees:

"Attached please find a copy of the Deed of Sale for attention."

- [32] Voormelde is aanduidend daarvan dat nie eers die instruksieskrywe waarop applikant steun vir sy gevorderde regshulp, 'n instruksie was om transport van die eiendom aan applikant te gee nie, maar wel aan "NG Kerk in Africa", synde die entiteit wat ook in die koopkontrak aangedui is as die koper.
- [33] In drie daaropvolgende aanmaningskrywes vanaf applikant se prokureur van eerste instansie gerig aan eerste respondent, was daar telkens versoek dat transport moet plaasvind ten gunste van "ons kliënt, die NG Kerk in Afrika".
- [34] Die aanhangsels ter ondersteuning van die regshulp gevorder in die funderende stukke, blyk dus geensins op ondubbelsinnige wyse deurentyd te verwys na applikant as synde die koper, met slegs die koopkontrak wat anders aandui nie. Inteendeel, in die kontemporêre dokumente word byne uitsluitlik na die koper verwys as synde die entiteit NG Kerk in Afrika.
- [35] Nie net is daar geen tittel of jota getuienis in die funderende verklaring ter ondersteuning van 'n vordering van rektifikasie nie, maar blyk die omringende feite en omstandighede ook sodanig te wees dat applikant hom geensins van sy bewyslas gekwyt het om in die funderende stukke 'n saak uit te maak dat dit die gemeenskaplike bedoeling van applikant en tweede respondent was dat applikant die koper is nie. Dit blyk dus nie by noodwendige implikasie uit die funderende stukke nie.

- [36] By gebrek aan 'n behoorlike saak vir rektifikasie, is applikant nie geregtig op die gevorderde regshulp nie (steeds sonder dat ek die meriete van die gevorderde regshulp as sulks bereg). Applikant se saak is uitsluitlik gebaseer op die koopkontrak en die sogenaamde instruksie skrywe, Aanhangsel "E", welke op sigwaarde nie applikant se vordering steun nie. Gevolglik kan die aansoek ook vir hierdie rede nie slaag nie.

KOSTE:

- [37] In die kennisgewing van mosie word daar slegs koste teen eerste respondent gevorder, alternatiewelik teen sodanige respondente as wat ook die aansoek sou opponeer. Buiten dat applikant in ieder geval nie suksesvol is met die aansoek nie, het eerste respondent van meet af aan 'n kennisgewing van berusting geliasseer en nie die aansoek opponeer nie. Wat tweede respondent betref, is daar wel aanvanklik 'n kennisgewing van opponering namens beide tweede en vierde respondente geliasseer, maar het tweede respondent nooit 'n opponerende verklaring geliasseer nie en het hy 'n terugtrekking van die opponering en 'n kennisgewing van berusting geliasseer nadat die repliserende verklaring geliasseer is. Insoverre tweede respondent koste aangegaan het bloot ten einde eventueel te besluit om sy opponering terug te trek, meen ek, in die uitoefening van my diskresie, dat applikant nie vir hierdie koste aanspreeklik behoort te wees nie. Wat vierde respondent betref, is dit die suksesvolle party en is daar geen rede waarom koste nie die

sukses moet volg nie.

[38] Hoewel die koste van die aansoek om te dupliseer reeds bereg is, meen ek dat dit *ex abundante cautela* weer in hierdie bevel vervat moet word.

[39] Gevolglik word die volgende bevel gemaak:

1. Die aansoek word van die hand gewys.
2. Applikant word gelas om die koste van vierde respondent ten opsigte van die aansoek te betaal (uitgesluit die koste van die aansoek om te dupliseer en die dupliserende verklaring).



C. VAN ZYL, R

Namens die Applikant:

Adv J.Y. Claasen SC

In opdrag van:

Claude Reid

BLOEMFONTEIN

Namens die Vierde Respondent:

Adv H. J. Benade

In opdrag van:

Symington & de Kok

BLOEMFONTEIN