

REPUBLIC OF SOUTH AFRICA



IN THE HIGH COURT OF SOUTH AFRICA  
(NORTH GAUTENG, PRETORIA)

|           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| (1)       | REPORTABLE: YES/NO                  |
| (2)       | OF INTEREST TO OTHER JUDGES: YES/NO |
| (3)       | REVISED:                            |
| 13.6.2013 |                                     |
| DATE      | SIGNATURE                           |

13/6/2013

Saak nommer: 3942/2012

In die saak tussen : -

CHARL PHILIP BOTHA

Eiser

en

RIAAN COERTZEN

Eerste Verweerder

HENDRIK JOHANN CASPER LEMMER

Tweede Verweerder

MARIETTE LEMMER

Derde Verweerder

---

UITSpraak

---

JANSE VAN NIEUWENHUIZEN WR

[1] Die feite ter ondersteuning van die regshulp versoek deur die eiser, is gemeensaak tussen die partye, te wete:

1) Op of ongeveer 27 Januarie 2011, het die eiser en die verweerders 'n skriftelike koop-ooreenkoms gesluit, in terme waarvan die eiser 'n onroerende eiendom geleë te Erf 2730, Rooihuiskraal, Uitbreiding 20 van die verweerders gekoop het. [die eiendoms beskrywing in die besonderhede van vordering is nie korrek nie en moet lees: "*Resterende Gedeelte van Erf 2730*";

2) op bladsy 1 van die ooreenkoms en direk na die eiendoms beskrywing, verskyn die volgende klousule:

*"Hierdie eiendom word VOETSTOOTS (soos dit staan) verkoop en is onderhewig aan al die terme en voorwaardes en serwitute genoem en na verwys in die titelakte van die eiendom en onderhewig aan al die voorwaardes en serwitute wat mag bestaan in verband daarmee."* ["die klousule"]

3) die eiendom is op 15 April 2011 in terme van Transportakte T022612 11 in die naam van die eiser geregistreer;

- 4) in die uitstrekkingsklousule van die eiendom verskyn die volgende:

*"AANVANKLIK GEREГИSTREER Kragtens SERTIFIKAAT VAN  
GEKONSOLIDEERDE TITEL T41768/2002 MET DIAGRAM L G Nr  
A10380/1991 WAT DAAROP BETREKKING HET EN GEHOU  
Kragtens AKTE VAN TRANSPORT 022611 11"*

- 5) op Diagram LG Nr A10380/1991 verskyn die eiendom aangekoop deur die eiser;
- 6) die Diagram bevat 'n endossement, welke endossement verwys na Diagram Nr. 9291/2007;
- 7) op Diagram Nr 9291/2007 word 'n serwituut area, in omtrek 1000 m<sup>2</sup>, oor die eiendom van die eiser aangedui. Die serwituut verskaf 'n reg van weg oor die eiser se eiendom na Gedeelte 1 van Erf 2730;
- 8) ten tye van die aankoop van die eiendom, was die eiser nie bewus van die bestaan van die serwituut nie;

- 9) In wyle nadat die eiser okkupasie van die eiendom geneem het, het die eienaar van Gedeelte 1 van Erf 2730, met konstruksie op die gedeelte begin en is dit op daardie stadium dat die eiser vir die eerste maal van die betaan die serwituut, bewus geword het.

## BESONDERHEDE VAN VORDERING

- [2] Op sterkte van voormelde feite, beweer die eiser die volgende:

*"5.1 Ten tye van die onderhandelinge voor aangaan van die ooreenkoms en ten tye van die aangaan van die ooreenkoms het die Verweerders, alternatiewelik die Agent wat as verteenwoordiger van die Verweerders opgetree het, die volgende aan die Eiser voorgehou:*

*5.1.1 Dat die eiendom 1002 vierkante meter groot is;*

*5.1.2 Dat die eiendom vry is van enige beperkings, serwitute en enige reg van weg ten gunste van enige ander party, en of enige ander beperkings in die genot en gebruik van die perseel;*

5.1.3 *Dat die Eiser met registrasie as eienaar volle toegang en gebruik sal hê van die volle grootte van die erf."*

- [3] Die eiser maak voorts die nodige beweringe ten einde 'n aksie gegrond op bedrog *alternatiewelik* nalatige wanvoorstelling te steun.
- [4] Die eiser beweer, *verder in alternatief*, dat die bestaan van die serwituut 'n latente gebrek in die koopsaak is.
- [5] In die vooropstelling versoek die eiser beide 'n prysvermindering en 'n bedrag van R 200 000, 00 ten aansien van kostes wat hy moes aangaan as gevolg van die bestaan van die serwituut.

PLEIT

- [6] In antwoord op voormelde beweringe, het die verweerders die eiser na die bewoording van die klousule, verwys.

GETUIENIS

- [7] Die eiser het eerste getuig en aanvanklik agtergrondsfeite ten aansien van homself en sy besluit om die eiendom aan te koop aangebied.

[8] Die oomblik toe die eiser oor die voorstellings *supra* wou getuig, het Mnr Oosthuizen, wie namens die verweerders verskyn het, beswaar teen die aanbod van die getuienis aangeteken.

[9] Eh het die beswaar gehandhaaf, welke vir alle praktiese doeleindes, tot die einde van die eiser se getuienis gelei het.

[10] Die beswaar is gegrond op die regsvraag, wat die onderwerp van die geskil tussen die partye vorm en handel ek vervolgens met die toepaslike regsbeginsele.

#### REGSPOSISIE

[11] Aangesien die huidige transaksie binne die kader van die bepalings van artikel 2 van die Wet op Vervreemding van Grond, 68 van 1981 val, moes die ooreenkoms op skrif gestel word.

[12] Dit is geëykte reg dat partye gebonde is aan die terme vervat in 'n skriftelike dokument.

[13] In die vooropstelling, mag geen getuienis aangebied word om die terme van die ooreenkoms te wysig, aan te vul of te weerspreek nie. Hierdie reël

is reeds in 1914 deur die Appellhof in *Lowrey v Steedman* 1914 AD 532 te 543, bevestig.

*"The rule is that when a contract has once been reduced to writing no evidence may be given of its terms except the document itself, nor may the contents of such document be contradicted, altered, added to or varied by oral evidence."*

[14] Die reël is in menige opvolgende uitsprake van die Appellhof bevestig en is steeds goeie reg.

[15] Die reël word na verwys as die Integrasie of *parol evidence* reël en bevat sekere uitsonderings, welke uitsonderings egter nie in die onderhawige omstandighede van toepassing is nie.

[16] Die getuienis wat die eiser met betrekking tot die voorafgaande mededeling, dat die eiendom nie onderhewig aan 'n serwituut van reg van weg is nie, wou aanbied, is 'n direkte weerspreking van die inhoud van die klousule.

[17] Die getuienis is duidelik, in terme van die Integrasie reël, ontoelaatbaar.

- [18] Mnr Janse van Rensburg wie namens die eiser verskyn het, het aangevoer dat die eiser, onder andere, getuienis wens aan te bied dat die servituut van reg van weg, nie spesifiek in die titelakte na verwys word nie.
- [19] 'n Mens sou, volgens mnr Janse van Rensburg, verwag om die omskrywing van die servituut te vind onder die opskrif: "*ONDERHEWIG AAN DIE VOLGENDE VOORWAARDES*".
- [20] Onder voormelde opskrif word, onder andere, vermeld dat die eiendom onderhewig is aan 'n servituut ten gunste van die munisipaliteit.
- [21] Ek stem saam met Mnr Janse van Rensburg in hierdie verband. Die feit bly egter staan, dat die woorde "*wat daarop betrekking het*" na die diagram nommer verskyn. Voormelde dui onteenseglik daarop dat die eiendom onderhewig aan die servituut van reg van weg, is.
- [21] Hoe dit ookal sy en alhoewel ek simpatie met die eiser het, bind die terme van die skriftelike ooreenkoms die eiser.
- [22] Selfs al was die servituut nie duidelik uitgespel in die titelakte nie, moes die laaste frase van die relevante klousule te wete:

*"onderhewig aan al die voorwaardes en servitute wat mag bestaan  
in verband daarmee "*

die eiser op sy hoede gestel het.

[23] Mnr Janse van Rensburg het twee verdere argumente aangevoer ter ondersteuning van die regshulp versoek deur die eiser, te wete:

- 1) die bestaan van die servituut van reg van weg is 'n latente gebrek in die koopsaak; en
- 2) die verweerdere was bewus van die servituut en het willens en wetens versuim om dit onder die eiser se aandag te bring.

[24] In die lig van die bewoording van die klousule, kan die argumente nie gehandhaaf word nie.

[25] In die vooropstelling, kan die eiser se eis nie slaag nie.

BEVEL

Die eis word van die hand gewys met koste.



N. Janse van Nieuwenhuizen

Waarnemende Regter van die Noord Gauteng Hoë Hof, Suid-Afrika