

IN DIE NOORD GAUTENG HOËR HOF
(REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA)

SAAK NR: 58121/2010

8/8/2012

In die saak tussen:-

JEANNE HILDEGARD TOSEN

En

HAAL DEUR WAT NIE VAN TOEPASSING IS NIE	
(1) RAPPORTEERBAAR:	JA NEE.
(2) VAN BELANG VIR ANDER REGTENS:	JA NEE.
(3) HERSIEN.	✓
<u>15/8/2012</u>	<u>[Handtekening]</u>
DATUM	HANDTEKENING

GRAEME TOSEN

1ste Verweerder

VINCENT TOSEN

2de Verweerder

VICTOR TOSEN

3de Verweerder

UITSpraak

[1] In my uitspraak op die stadium toe daar namens Eerste Verweerder aansoek om absolusie van die instansie gedoen is, het ek die bewerings soos dit in die pleitstukke verskyn in breë trekke opgesom. Sodanige opsomming het, uiteraard, geskied op die stadium van die verrigtinge voordat Eerste Verweerder getuienis aangebied het. Vir doeleindes hiervan herhaal ek nie die bewerings in die pleitstukke gemaak nie en inkorporeer ek die inhoud van paragrawe [2] tot en met [12] van die gesegde uitspraak

hierin. In die mate as wat die geskilpunte en/of betekenis van dokumentasie egter geraak word deur die geheelprentjie waaroor ek nou beskik, sal dit direk of by implikasie blyk uit die konteks van hierdie uitspraak.

[2] Gesien uit die oogpunt van die Eiseres is die essensie van die breër raamwerk wat al die “ooreenkomste” tussen haar en Eerste Verweerder (soms na verwys as “Graeme”) onderlê, die volgende. Volgens Eiseres was die oogmerk by die aangaan van aanhangsel “A” tot die pleitstukke nl die gepoogde ooreenkoms aangegaan op 16 Maart 2005, onder andere dat die huis geleë op die toe-bestaande Resterende Gedeelte van erf 79 te Jan van Riebeeckstraat 143A, Middelburg, nie deel van die koopsaak sou wees wat aan Graeme verkoop word nie en/of op ‘n later stadium kosteloos weer haar eiendom sou word. In daardie sin wou sy “die huis behou”. Met daardie doel voor oë het Eiseres en haar gewese eggenoot, die Derde Verweerder (met wie sy op daardie stadium nog getroud was), die aktevervaardiger, Me. Bekker, gaan spreek. Derde Verweerder moes dringend kontant bekom. Die transaksie wat gevolg het was juis sodanig ontwerp en gestruktureer dat Derde Verweerder in daardie doel sou slaag. Die gedagte was naamlik dat Derde Verweerder se seun, Graeme, wat in Londen woonagtig was (en steeds is) en wat reeds oor goedgekeurde leningsfasiliteite beskik het, die gekonsolideerde eiendom (waarna in my vorige uitspraak verwys is), sou koop. Ten einde gevolg te gee aan die Eiseres se voormelde voorneme om “die huis” te “behou”, is daar ‘n klousule 16.1 (soos aangehaal in die vorige uitspraak) wat voorgee om ‘n “opsie” te wees, by die koopkontrak bygevoeg.

[3] Dit is gepas om op te merk dat Derde Verweerder klaarblyklik die dryfkrag agter die transaksie was, hoewel die betrokke onroerende eiendom dié van Eiseres was. Daar is geen getuienis wat daarop dui dat Derde Verweerder regtens op enige voordele uit die transaksie tussen Eiseres en Eerste Verweerder geregtig sou wees nie. Tog is sy naam as bevooroordeelde, en op sy aandrang, bygevoeg by aanhangsel "D". Eerste Verweerder het ook telkens in sy getuienis na "hulle", synde Eiseres en Derde Verweerder verwys. Uit sy getuienis is dit duidelik dat Derde Verweerder die een was wat die inisiatief met onderhandelinge, byvoorbeeld, voor die aangaan van aanhangsel "A" en by die vergadering van 12 Desember 2006 geneem het. My indruk is dat Eiseres haar duidelik deur Derde Verweerder laat lei het en dat laasgenoemde na alle waarskynlikheid, en ten einde sy eie agenda te pas, manipulerend en aanmatigend opgetree het. In die mate as wat Derde Verweerder se optrede die indruk by Eerste Verweerder kon geskep het dat eersgenoemde in enige opsig op voordele wat aan Eiseres sou toekom, kon aanspraak maak, is sodanige indruk foutief. Enige eise wat daar mag bestaan kom slegs die Eiseres toe.

[4] Dat bogenoemde die instruksies van Eiseres en die Derde Verweerder aan Me. Bekker was word deur laasgenoemde in haar getuienis bevestig. Haar getuienis is onomwonde dat die twee eiendomme ter sprake gekonsolideer sou word en "... dit is eintlik die grond wat Graeme koop en die huis voor moet Jeannie s'n bly, dit was die hele idee" (p. 143 oorkonde). Haar getuienis is voorts dat Eiseres nie die bestaande gebou sou terugkoop nie, nie teen munisipale waardasie of enigsins nie, "...want die R550 000 was eintlik net vir die onontwikkelde grond en die huis sou getranspoteer word sonder kostes" (pp. 151 en ook 157 en 172 oorkonde). Dit was om die gemelde oogmerk te bereik dat sy klousule 16.1 by die koopkontrak gevoeg en en wat aanhangsel "C" tot die besonderhede van vordering

uiteindelik die lig gesien het in 'n poging om die "opsie" vervat in klousule 16.1 "uit te oefen". Hierdie (wat ek na verwys as) "breër raamwerk" onderlê al die gepoogde ooreenkomste omdat dat dit minstens uit aanhangsels "A", "C" en "D" afgelei kan word. Die afleiding ten aansien van die breër raamwerk is ook nie op ekstrinsieke getuienis gegrond nie omrede almal van klousule 16.1 van aanhangsel "A", sowel as aanhangsels "C" en "D", nietig is vir die redes soos *infra* genoem.

[5] Dit is gemeensaak tussen die partye dat die beoogde "opsie" vervat in klousule 16.1, om verskeie redes nie 'n geldige en afdwingbare opsie daarstel nie. Dit is ook gemeensaak dat die gekonsolideerde eiendom op 2 Augustus 2005 in Graeme se naam geregistreer is.

[6] Klousule 16.1 van aanhangsel "A" gaan uit van die veronderstelling dat daar 'n deeltitelskema op die gekonsolideerde eiendom geopen gaan word, sodat "die huis" een van 'n aantal deeltiteleenhede sal uitmaak. Aanhangsel "C" (en "D") is, eweneens, op dieselfde veronderstelling gebaseer. In laasgenoemde dokumente word daar na "die huis" verwys as "...die bestaande kantore van Middelburg Management & Bookkeeping Services ...". Die beoogde deeltitelskema het nooit gerealiseer nie. Selfs al sou die gepoogde "opsie" in klousule 16.1 geldig gewees het sou Eiseres nie daarop, of op aanhangsel "C" en/of "D" kon staatmaak ten einde haar oogmerk om "die huis" te "behou" of te "bekom", te laat realiseer nie. Die gepoogde "koopsaak" genoem bestaan nie. Klousule 16.1 van aanhangsel "A" sowel as aanhangsels "C" en "D" is almal nietig.

[7] Aanhangsel "A" gee voor om deur Tweede Verweerder, namens Eerste Verweerder, onderteken te wees. Die volmag ingevolge waarvan Tweede Verweerder egter gemagtig is om Eerste Verweerder te verteenwoordig is eers op 30 Maart 2005 deur laasgenoemde onderteken. Dit is gemeensaak dat albei partye ten volle ingevolge aanhangsel "A" presteer het. Wat die nietige klousule 16.1 daarvan betref is namens Eerste Verweerder aangevoer dat die beginsel soos verduidelik in Christie **"The Law of Contract "** (4e uitgawe) p. 447 toepassing vind, naamlik: "The point is that even a comparatively minor clause which is illegal will drag the whole contract down with it if it cannot pass the test of severability, but a clause that is vague or impossible or frivolous or void for some equally innocuous reason will simply be ignored *pro non scripto* and the remainder of the contract enforced unless, looking at substance rather than the form, the cutting out of the one clause will make it impossible to achieve the real object of the contract." Met verwysing na **Olifants Trust Co v Pattison 1971 (3) SA 888 (W)** is betoog dat twee ooreenkomste in dieselfde dokument geïnkorporeer is en dat klousule 16.1 deelbaar is van die balans van aanhangsel "A". In dieselfde verband is ek verwys na **Exdev (Pty) Ltd and Another v Pekudei Investments (Pty) Ltd 2011 (2) SA 282 (SCA)** en veral paragrawe [10] en [13] asook na **JR 209 Investments (Pty) Ltd and Another v Pine Villa Country Estate (Pty) Ltd 2009 (4) SA 302 (SCA)**, paragrawe [7] en [14]. Ek stem saam dat die benadering en beginsels in die gemelde gewysdes neergelê in die onderhawige geval toepassing vind. Klousule 16.1 is gevolglik deelbaar van die res van aanhangsel "A".

[8] Namens Eerste Verweerder is voorts aangevoer dat die regsposisie rakende aanhangsel "A" onderhewig is aan en bepaal word deur die bepalings van art. 28(2) van die Wet op Vervreemding van Grond, Wet 86 van 1981, wat lees: "*Any alienation which does*

not comply with the provisions of section 2(1) shall in all respects be valid ab initio if the alienee had performed in full in terms of the deed of alienation or contract and the land in question has been transferred to the alienee". Dus, op enige van die twee moontlike scenario's naamlik of aanhangsel "A" (met die uitsluiting van klousule 16.1) geldig dan wel nietig is, het Eerste Verweerder eienaar van die onroerende eiendom geword.

[9] Hoe die sogenaamde "bedoeling" van partye tot 'n ooreenkoms (laasgenoemde wat ek as sinoniem vir "kontrak" gebruik) verstaan en hanteer moet word, is duidelik uitgespel deur die Hoogste Hof van Appèl in **National Joint Municipal Pension Fund v Endumeni Municipality [2012] 2 All SA 262 (SCA)** veral op 273b – 274a asook 274c – e. Laasgenoemde passasie lui soos volg: "Unlike the trial judge I have deliberately avoided using the conventional description of this process as one of ascertaining the intention of the legislature or the draftsman, nor would I use its counterpart in a contractual setting, 'the intention of the contracting parties', because these expressions are misnomers insofar as they convey or are understood to convey that interpretation involves an enquiry into the mind of the legislature or the parties. The reason is that the enquiry is restricted to ascertaining the meaning of the language of the provision itself. Despite their use by generations of lawyers to describe the task of interpretation it is doubtful whether they are helpful."

Ek volg hierdie benadering waar dit om betekenisgewing aan skriftelike "ooreenkomste" gaan.

[10] Uit die getuienis van die Eerste Verweerder is dit duidelik dat hy ten ene male kennis ontken van enige “bedoeling” tot die effek dat “die huis” op die een of ander wyse deur die Eiseres “behou” sou word of kosteloos aan haar terug-oorgedra sou word, sou omstandighede dit vereis. Die essensie van sy getuienis in hierdie verband is dat hy sy pa, die derde verweerder, na aanleiding van ‘n versoek van sy broer, die tweede verweerder, uit Londen geskakel het. Dit was voordat aanhangsel “A” aangegaan is. Sy pa het aan hom die proposisie van die koop van ‘n gekonsolideerde eiendom waarvoor daar reeds planne vir die oprig van deeltiteleenhede bestaan het, voorgehou. Hy het, voor die aangaan van aanhangsel “A”, ongeveer vier gesprekke met sy pa oor die aangeleentheid gehad. Sy pa het aan hom voorgehou dat “hulle” (synde Eiseres en Derde Verweerder) later een deeltiteleenheid naamlik die bestaande woonhuis, van hom sou terugkoop. Die koopsom vir laasgenoemde transaksie sou die “munisipale waarde” van die eiendom wees. Hy was tevrede met die koopprys van R550 000 nadat hy navraag aangaande eiendomspryse op Middelburg by ‘n niggie van hom en haar man, gedoen het. Hy het voorts beoog om wanneer die huis aldus van hom teruggekoop sou word, die geld vir ontwikkelingsdoeleindes van verdere eenhede te gebruik. Soos reeds hierbo aangedui is die gekonsolideerde eiendom op 2 Augustus 2005 in sy naam geregistreer.

[11] Die ontwikkeling van ‘n deeltitelskema het geblyk nie lewensvatbaar te wees nie. Tydens ‘n besoek aan Suid-Afrika gedurende ongeveer Desember 2006 het hy ene Bleekers ontmoet. Tesame het hulle beoog om ‘n groter ontwikkeling bestaande uit ongeveer 80 wooneenhede op die gekonsolideerde eiendom op te rig. Dit sou beteken dat die woonhuis en buitegeboue op die eiendom platgeslaan moes word. Op 12 Desember 2006 sou hy terug na Londen vertrek. Gedurende daardie dag woon hy, op kort kennisgewing en op versoek

van Tweede en Derde Verweerders, 'n vergadering by waarby die genoemdes sowel as Eiseres teenwoordig was, en wel by "die huis" op Middelburg. Eerste Verweerder en Bleekers se beoogde ontwikkelingsplanne kom ter sprake. Na aanleiding daarvan sê Eerste Verweerder dat dit die platslaan van die huis en buitegeboue noodsaak. Derde Verweerder se reaksie daarop was dat die platslaan nie kan plaasvind nie omrede daar 'n ooreenkoms bestaan wat Tweede Verweerder namens Eerste Verweerder onderteken het, in terme waarvan "die huis" in Eiseres en Derde Verweerder se naam geregistreer is of geregistreer staan te word. Die getuie was onbewus van die bestaan van so 'n ooreenkoms, het gevoel dat hy in die rug gesteek is (klaarblyklik deur Tweede Verweerder en moontlik ook Derde Verweerder) en was "woedend". Hoewel die ooreenkoms (klaarblyklik aanhangsel "D") nie aan hom getoon is nie en hy dit trouens op geen stadium onder oë gehad het nie, het hy egter aanvaar dat " 'n deel van die grond" (klaarblyklik "die huis") in die naam van Eiseres en Derde Verweerder geregistreer is of staan te word. Om daardie rede, en omdat hy die minstens R3-miljoen wat deur Bleekers aan hom as sy deel van die wins uit die beoogde ontwikkeling voorgehou is, nie wou verloor nie, was hy "in beginsel" bereid om 'n bedrag aan Eiseres en Derde Verweerder vir hulle oënskynlike belang in "die huis" te betaal, maar dan slegs wanneer hy sy deel van die wins op sekere stadia van die beoogde ontwikkelingsfases ontvang. Hy getuig dat Tweede en Derde Verweerders bedrae van aanvanklik R900 000 en later R800 000 as sodanige vergoeding genoem het en dat die bedrag later verminder is tot R650 000. Hy ontken dat hy en Eiseres by die geleentheid op R800 000 as vergoeding ooreengekom het soos deur haar getuig is.

[12] Die inhoud van aanhangsel "A" insluitend klousuie 16.1 daarvan tesame met die feit van oordrag van die onroerende eiendom in naam van eerste verweerder in Augustus 2005

laat, op die waarskynlikhede, min ruimte vir enige ander gevolgtrekking en wete deur Eerste Verweerder as dat hy die eienaar van die volledige gekonsolideerde eiendom sou word en inderdaad geword het. Wat daarmee saamhang is die vraag of Eerste Verweerder tydens die aanloop tot die sluiting van aanhangsel “A” d w s tydens en as gevolg van die telefoongesprekke met sy pa, daarvan bewus gemaak is en dus bewus daarvan was dat Eiseres (en, mag hy moontlik gedink het, sy pa) “die huis” wou “behou”, desnoods as ‘n deeltiteleenheid. Ek is van oordeel dat, op die waarskynlikhede, dit wel die geval moes gewees het. Ek vind dit onwaarskynlik dat Eerste Verweerder se pa sodanige feit nie tydens sy gemelde telefoongesprekke met eersgenoemde aan hom sou meegedeel het nie. Maar enige twyfel wat daar steeds aangaande Eerste Verweerder se bewussyn in daardie verband mag bestaan, word uit die weg geruim deur die inhoud van klousule 16.1 wat die “behou” van “die huis” duidelik maak. Selfs nadat Eerste Verweerder aanhangsel “A” ter insae gehad het, het hy geen beswaar teen sodanige reëling geopper nie. Ek bevind dus dat, op die waarskynlikhede, Eerste Verweerder voor of minstens kort na die aangaan van aanhangsel “A” bewus was of geword het van die posisie ten aansien van Eiseres se voorneme aangaande die “behoud” van “die huis” en dat hy hom daarmee versoen het.

[13] Die oorblywende aspek in hierdie verband is die vraag of Eiseres enige vergoeding aan Eerste Verweerder moes betaal ten einde “die huis” te “behou”. *Ex facie* aanhangsel “A” se klousule 16.1 kon Eiseres “die huidige bestaande gebou op die eiendom soos op datum hiervan” koop teen die munisipale waarde daarvan. Hierdie reëling is reeds deur sy pa, in die aanvanklike telefoongesprekke, aan hom genoem. Volgens Eerste Verweerder was hy tevrede met hierdie bepaling ondanks die feit dat hy nie die vaagste benul gehad het of kon gehad het van wat die munisipale waarde was of kon wees nie. Gegewe die konteks

waarin aanhangsel “A” gesluit is en spesifiek die vooruitsig en voorneme om ‘n deeltitelskema te ontwikkel, sou die verwysing na die munisipale waarde moontlik, maar nie noodwendig nie, verstaan kon word as laasgenoemde soos vasgestel ten aansien van ‘n deeltiteleenheid. Ek vind dit egter onwaarskynlik dat Eerste Verweerder bereid sou wees om sonder om enigsins te probeer vasstel wat die munisipale waarde ter sake waarskynlik sou wees (al was dit by benadering), hom tot so ‘n onsekere bepaling sou verbind, tensy hy daarvan bewus was dat die verwysing na “munisipale waarde” om ander redes in klousule 16.1 ingeskryf is terwyl die ware oogmerk die kostelose verkryging van “die huis” deur Eiseres was. Hoewel Eerste Verweerder na sy oordeel en inligting ‘n “goeie koop” gedoen het, kon die munisipale waarde as teenprestasie vir “die huis” (op welke tipe entiteit ook al bepaal en bereken), van sy goeie koop ‘n slegte koop gemaak het. Gegewe die Eerste Verweerder se akademiese en praktiese agtergrond en opleiding, vind ek so ‘n benadering van sy kant uiters onwaarskynlik; hy is nie ‘n naïewe leek nie maar iemand met verskeie grade en kwalifikasies in finansiële-verwante velde. Uit die oogpunt van ‘n belegging met die oog op ontwikkeling maak dit geen sin nie. Eerste Verweerder moes, geoordeel aan die waarskynlikhede, daarvan bewus gewees het dat die verwysing in klousule 16.1 na “munisipale waarde”, geen toepasbare betekenis dra nie en om ander redes daarin verskyn, een waarvan waarskynlik was dat dit beoog is dat Eiseres ter gelegeener tyd eienaar van “die huis” sou word sonder enige teenprestasie van haar kant.

[14] Geoordeel aan die waarskynlikhede is ek gevolglik van mening dat Eerste Verweerder te alle tersake tye bewus was van die feit dat Eiseres “die huis” of soos dit in klousule 16.1 genoem word, “die huidige bestaande gebou op die eiendom”, sou “behou” in die sin dat ondanks die oordrag van die eiendom in die naam van die Eerste Verweerder, sy

ter gelegener tyd geregtig sou wees op die kostelose terugtransportering daarvan in haar naam. Of sodanige terugtransportering regtens haalbaar sou wees is nie ter sake by beoordeling van die vraag tans onder oorweging nie.

[15] Volgens Eerste Verweerder verneem hy tydens die vergadering op 12 Desember 2006 tot sy skok dat Tweede Verweerder intussen namens hom 'n ooreenkoms gesluit het in terme waarvan "die huis" aan Eiseres en Derde Verweerder getranspoteer is, of getranspoteer staan te word omdat hulle, in terme van die gesegde kontrak, daarop geregtig is. Dit noodsaak hom om "in beginsel" in te stem tot die betaling van 'n som geld aan laasgenoemde twee, op sekere voorwaardes, en ten einde die voorgenome ontwikkeling met Bleekers nie te laat skipbreuk ly nie. Na aanleiding van hierdie gewaande situasie rig hy op 10 Februarie 2007 'n skrywe aan prokureur Gerrit Kruger waarin die volgende paragraaf voorkom: "Die huis gedeelte op die erf was aan (my) Jeanne en my pa oorgedra toe ek die grond gekoop het en moet nou terugkom na my toe. Izelle het die dokumentasie hiervoor gedoen so dit behoort by julle te wees. Ek benodig iemand om 'n kontrak op te stel wat daardie grond aan my oordra en het gedink dit sal goed wees as julle dit kan doen synde julle reeds die agtergrond ken. Die grond sal aan my oorgedra word vir R650 000 en dit sal betaal word in lyn met my kontantontvangste op die kontrak hierbo." Dit is gemeensaak dat die woord "my" wat hierbo in hakies verskyn, per abuis in die sin ingevoeg is. Die Eerste Verweerder het voorts getuig dat die woorde "toe ek die grond gekoop het..." inderwaarheid bedoel was om te lui "nadat ek die grond gekoop het..." Hy getuig dat hierdie paragraaf slaan op, en geskryf is na aanleiding van, die indruk waaronder hy op die vergadering van 12 Desember 2006 (soos hierbo na verwys) gebring is. Na aanleiding van die gebeure op die vergadering van 12 Desember sien aanhangsel "E",

opgestel deur prokureur Gerrit Kruger van dieselfde prokureursfirma en eggenoot van Me. Bekker, die lig.

[16] Ondanks sy beweerde indruk dat Eiseres “die huis” slegs teen die betaling van die “munisipale waarde” daarvan van hom kon terugkoop, is daar geen vermelding van hierdie feit in sy gemelde skrywe nie, (net soos hierdie aspek ook nie deur hom op die vergadering van 12 Desember geopper is nie), soos ook nie van die feit dat hy “in die rug gestee” gevoel het en “woedend” was oor die wyse waarop die eiendom klaarblyklik onderhands van hom weggeneem is nie. Inteendeel, hy deel skynbaar kalm mee dat die vermeende terugtransportering van die grond aan hom deur die firma wat “reeds die agtergrond ken” hanteer moet word. Boonop hy is nou “in beginse” bereid om ‘n bedrag (‘n aspek waarop hieronder teruggekom word), aan die Eiseres te betaal. Dit strook hoegenaamd nie met sy beweerde indruk met betrekking tot klousule 16.1 nie. Nêrens rep hy ‘n woord dat die “munisipale waarde” waarop hy in terme van klousule 16.1 geregtig sou wees, in verrekening gebring moes word nie. Sy verduideliking naamlik dat hy eerder nou R650 000 sou betaal as om ‘n voorgehoue wins van minstens R3-miljoen te verloor, verduidelik steeds nie waarom hy nie alleen bereid is om vergoeding aan hom teen “munisipale waarde” te verbeur nie, maar boonop R650 000 te betaal nie. Dit bevestig die waarskynlik hierbo na verwys naamlik dat hyself geweet en geglo het dat die verwysing na “munisipale waarde” in klousule 16.1 oëverblindery was en dat Eiseres nóg sodanige waarde, nóg enige ander bedrag, sou moes betaal vir “die behoud” van die huis.

[17] Nie alleen word die Eerste Verweerder se getuienis ten aansien van die wesenlike punte dusver na verwys, gekenmerk deur onwaarskynlike weergawes nie, maar sy skrywe gedateer 9 Maart 2008 aan ene “Sarel” (die detail is nie vir doeleindes hiervan belangrik nie) bevat ‘n blatante en selferkende leun waar hy skryf: “Ek het ‘n afsonderlike kontrak om die persone wat huidiglik in die kantore op die perseel is (dit is, “die huis” – my invoeging), te vergoed. Hulle vergoeding is gebaseer op dieselfde formule wat ons huidiglik in ons kontrak het. Totdat ek hulle afbetaal het moet ek vir hulle kantore huur op my onkoste.” Hoewel daar namens Eerste Verweerder betoog is dat die feit dat laasgenoemde hier “ ‘n kluitjie gebak het” irrelevant is en nie teen hom gehou moet word nie, is dit na my oordeel wel ter sake waar dit om botsende getuienis tussen Eiseres en Eerste Verweerder gaan. Vir al die genoemde redes verkies ek die getuienis van die Eiseres bo die van Eerste Verweerder in elke geval waar daar ‘n konflik tussen hulle getuienis is.

[18] Dit is duidelik dat daar op die vergadering van 12 Desember 2006 ‘n debat gevoer is oor die bedrag vergoeding wat Eerste Verweerder “in beginsel” bereid was om as teenprestasie vir die gewaande terugtransportering aan hom van “die huis” te betaal. Eiseres se getuienis was dat daar by die geleentheid op R800 000 ooreengekom is en dat daardie bedrag later tot R650 000 verminder is (naamlik deur Derde Verweerder handelende as tussenganger namens Eerste Verweerder). Niks draai egter om daardie getuienis nie. Die feit is eenvoudig dat beide Eiseres en Eerste Verweerder die bedrag van R650 000 eventueel (hoewel nie noodwendig reeds tydens die vergadering nie) as die ooreengekome bedrag aanvaar het: Eiseres steunende op die pasgemelde optrede van Derde Verweerder, en Eerste Verweerder se verwysings na sodanige bedrag in sy gemelde brief van 10 Februarie 2007 asook in klousule 3 van aanhangsel “E” wat op sy instruksies

deur prokureur Kruger opgestel is. Die bedrag van R650 000 kan dus met veiligheid as die ooreengekome bedrag van vergoeding, sou dit toepassing vind, beskou word.

[19] Deur “in beginsel” aanspreeklikheid vir betaling van R650 000 te aanvaar het daar ‘n skuldverhouding in daardie bedrag tussen Eerste Verweerder (as skuldenaar) en Eiseres (as skuldeiser) tot stand gekom. Uitgaande van die bevinding soos saamgevat in paragraaf [14] supra was die vasstel van ‘n bedrag eintlik die enigste uitstaande aspek want indien Eerste Verweerder die Eiseres se voormelde aanspraak wou neutraliseer, moes hy haar daarvoor vergoed. Gevolglik kan dit waarna Eerste Verweerder verwys as ‘n “voorwaarde” waaraan die betaling van die R650 000 onderworpe sou wees (naamlik by die ontvangs van sy deel van die wins uit die Bleekers kontrak – “die Bleekers-wins”) nie beteken het dat Eerste Verweerder die Eiseres slegs sou vergoed indien en wanneer die Bleekers-wins realiseer het nie. Of anders gestel: omdat Eerste Verweerder daarvan bewus was dat hy vergoeding aan Eiseres moes betaal ten einde haar aanspraak te neutraliseer, is die totstandkoming van ‘n skuldverhouding tussen hom en Eiseres ten opsigte van die betaling van R650 000 nie afhanklik van die realisering van die Bleekers-wins nie. Sodanige skuldverhouding het tot stand gekom deur Eerste Verweerder se aanvaarding van die feit dat hy aan Eiseres ‘n bedrag soos ooreengekom moes betaal. In hierdie verband is die uitgerekte stelling wat in kruisverhoor aan Eiseres gemaak is en haar antwoord daarop, van belang. Ek verwys na die oorkonde p. 109 x 22 tot p. 110 x 6. Die essensie van die stelling aan die Eiseres gemaak is, is in effek: “As dit so is dat dit nou u huis is, is Eerste Verweerder in beginsel bereid om u te vergoed mits die ontwikkeling voortgaan” (ek parafraseer). Haar antwoord daarop is allermens ‘n onomwonde toegewing soos namens Eerste Verweerder betoog is: haar antwoord is toegespits op die “ontwikkeling”-gedeelte wat wel bespreek is en die

“verskriklike groot wins” wat daaruit sou spruit: trouens, haar opmerking van “dit klink nie alles vreeslik verkeerd nie” kan, op sigself, nie as ‘n “onomwonde toegewing” gesien word nie. Uit haar antwoorde op die vrae wat in herverhoor in hierdie verband aan haar gevra is (oorkonde pp.138 x14 tot 140 x 10) is dit duidelik dat dit vir haar bloot om óf die “behoud van die huis” óf die betaling van R650 000 gegaan het. Wat laasgenoemde betref is die bron waarvandaan Eerste Verweerder die geld sou bekom vir haar bysaak.

[20] Die sogenaamde “voorwaarde” wat Eerste Verweerder aan die betaling van die R650 000 koppel is, na my oordeel, hoogstens ‘n eensydige oorweging wat deur hom opgehaal is tydens die gesprek op 12 Desember. Eiseres het dit nooit aanvaar as ‘n voorwaarde vir betaling aan haar nie. Die verste wat Eiseres se verstaan van die verwysing na die Bleekers-wins op 12 Desember geneem kan word is dat sy bereid sou wees om, hangende moontlike verdere toekomstige onderhandeling met Eerste Verweerder, vir betaling te wag tot tyd en wyl die Bleekers-wins sou realiseer. Dit is hoe haar antwoorde op die genoemde vrae in kruisverhoor en herverhoor aan haar gevra, binne konteks verstaan moet word. Daar was egter nie ‘n ooreenkoms (of ‘n ooreengekome “voorwaarde”) tot die effek dat betaling slegs sou plaasvind wanneer en indien die Bleekers-wins sou realiseer nie. Die skuldverhouding wat deur Eerste Verweerder se aanvaarding van betalingsverpligting ontstaan het (hetsy of die presiese bedrag by die samesprekings op 12 Desember of daarna op ooreengekom is), was nie onderworpe aan die “voorwaarde” van ontvangs van die Bleekers-wins nie. Ek aanvaar nie Eerste Verweerder se getuienis in die verband nie en aanvaar Eiseres se getuienis dat sy, by noodwendige implikasie, onvoorwaardelik vergoeding ten bedrae van R650 000 moes ontvang in ruil vir afstanddoening op haar aanspraak op “die huis”. Die onderneming deur Eerste Verweerder in die verband was

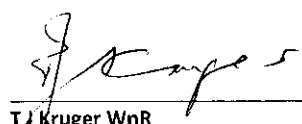
onvoorwaardelik en laasgenoemde se verwysing na betaling slegs wanneer die Bleekers-wins sou realiseer, was eensydig en nie deel van enige ooreenkoms nie. Gesien die bewese feite was Eerste Verweerder in ieder geval nie in 'n posisie om voorwaardes vir betaling te stel nie. Gevolglik is die bedrag van R650 000 deur Eerste Verweerder aan Eiseres verskuldig en betaalbaar.

[21] In die lig van my gevolgtrekkings en bevindings soos hierbo, is dit onnodig om Eiseres se alternatiewe eis te oorweeg.

Ek maak die volgende bevel:-

1. Eerste Verweerder word gelas om die bedrag van R650 000 aan Eiseres te betaal.
2. Eerste Verweerder word gelas om rente bereken teen 15.5% per jaar op die bedrag van R650 000, soos bereken vanaf 19 Februarie 2010 aan Eiseres te betaal.
3. Eerste Verweerder word gelas om Eiseres se gedingskoste wat insluit die dienste van 'n Senior Advokaat, te betaal.

DIT WORD SO GELAS.


 T.J. Kruger WnR
 1/8/2012