

VRYSTAAT HOË HOF, BLOEMFONTEIN
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Saak Nr. : 2029/2012

In die aansoek tussen:-

REGINA CATHARINA VISSER N.O.

Eerste Applikant

CAROLINA MAGRIETA NESER N.O.

Tweede Applikant

JOHAN GEORGE STEENKAMP N.O.

Derde Applikant

[In hulle onderskeie hoedanighede as
gemagtigde Trustees van die THOMAS
CORNELIUS VISSER TESTAMENTÊRE
TRUST]

en

GERT PETRUS VISSER

Eerste Respondent

KOPANONG MUNISIPALITEIT

Tweede Respondent

GELEWER DEUR:

SNELLENBURG, AJ

AANGEHOOR:

31 MEI 2012

GELEWER:

21 JUNIE 2012

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

- (i) dat verklaar word dat die koopkontrak vir sekere grond
tussen wyle Thomas Cornelius Visser en die eerste

respondent gekanselleer is;

- (ii) dat die eerste respondent of enige persoon wat namens hom die onroerende eiendom bekend as Plaas Liebenbergspan Nr. 127, asook Onderverdeling 1 van die Plaas Liebenbergspan Nr. 127, geleë in die distrik Fauresmith, okkupeer, gelas word om die onroerende eiendomme te ontruim binne 14 dae na toestaan van die bevel tot uitsetting;
- (iii) dat die Balju vir die distrik van Colesberg/Philippolis gemagtig word om alle redelike stappe te neem om die uitsettingsbevel uit te voer indien die eerste respondent versuim om daaraan te voldoen; en -
- (iv) dat die eerste respondent die koste van die aansoek betaal op die skaal wat toepassing vind tussen prokureur en kliënt.

[2] Op of ongeveer 2 September 1986, te Bloemfontein, het wyle Thomas Cornelius Visser [wyle Visser] en die eerste respondent twee afsonderlike skriftelike kontrakte met mekaar aangegaan en gesluit, te wete:

- a) 'n opsiekontrak wat aan die eerste respondent die onherroeplike opsie verleen het om die onroende

eiendomme bekend as as Plaas Liebenbergspan Nr. 127 en Onderverdeling 1 van die Plaas Liebenbergspan Nr. 127, geleë in die distrik Fauresmith [die onroerende eiendom] aan te koop, onderhewig daaraan dat die opsie uitgeoefen moes word voor 12h00 op die 31ste Januarie 2007; en-

b) 'n huurkontrak ingevolge waarvan die eerste respondent die onroerende eiendom huur van wyle Visser, vir 'n huurtermyn wat 'n aanvang geneem het op 1 September 1986 en sou verstryk op 16 April 2007.

[3] Op 17 Desember 1992 het wyle Visser en die eerste respondent beide die opsiekontrak en die huurkontrak, by wyse van afsonderlike skriftelike addendums, gewysig.

[4] Die dispuut in die onderhawige geval noodsaak nie die aanhaling van al die terme van die gemelde kontrakte soos gewysig nie. Die relevante terme word later aangehaal.

[5] Wyle Visser is oorlede op 19 November 1998. In terme van die gesamentlike testament van wyle Visser en sy eggenote, die

eerste applikant, is die Thomas Cornelius Visser Testamentêre Trust gestig en is hulle boedels saamgesmelt.

[6] Die applikante is op 6 Junie 2005 in terme van artikel 6(1) van die Wet op Beheer oor Trustgoed 57 van 1988, deur die Meester van die Hooggeregshof (nou bekend as die Vrystaat Hoë Hof, Bloemfontein) gemagtig om as trustees van die Trust op te tree. Die onroerende eiendom is diensooreenkomstig in die naam van die applikante in hulle hoedanigheid as trustees van die Trust registreer.

[7] Die opsie is behoorlik deur die eerste respondent uitgeoefen op 17 Maart 2006. Die regsgeldige bestaan van die opsiekontrak op die datum van uitoefening, asook die uitoefening van die opsie het die onderwerp van 'n aansoek gevorm wat die eerste respondent genoodsaak was om teen die applikante uit te reik as gevolg van 'n dispuut tussen die partye. Die uiteinde van die aansoek was 'n bevel deur die hof, by ooreenkoms tussen die partye, wat onder andere gelas het dat die opsie regsgeldiglik uitgeoefen is en dat 'n koopkontrak met die terme soos uiteengesit in die opsie

ooreenkoms tussen die eerste respondent en die Trust tot stand gekom het.

[8] In terme van klousule 4 gelees met klousule 5 van die opsiekontrak het die huurkontrak, met uitsondering van die bepalings van klousule 4 daarvan, onmiddellik verval met die uitoefening van die opsie (en die gevolglike totstandkoming van die koopkontrak). Die eerste respondent se okkupasie van die onroerende eiendom uit hoofde van die huurooreenkoms het gevolglik ook verval, maar het die eerste respondent in terme van en onderhewig aan die bepalings van die koopkontrak onmiddellik okkupasie van die onroerende eiendom verkry.

[9] In terme van klousule 5 van die opsiekontrak [koopoooreenkoms] is die eerste respondent verplig om vir die tydperk vanaf uitoefening van opsie tot en met registrasie van die onroerende eiendom in sy naam, okkupasierende te betaal. Die okkupasierende is berekenbaar en betaalbaar soos bepaal in klousule 4 van die huurooreenkoms.

[10] Klousule 4, soos deur die addendum gewysig, lees as volg:

“4.1 Die huurgeld ten opsigte van die eiendom is soos volg:

4.1.1 Gedurende die eerste 3 (DRIE) jaar na die aanvangsdatum, R35 000.00 (VYF EN DERTIG DUISEND RAND) per jaar.

4.1.2 Gedurende elke siklus van 3 (DRIE) jaar wat volg op die tydperk bedoel in 4.1.1 (bereken pro rata vir die gedeeltelike drie jaar siklus wat op 1 Augustus 2004 ‘n aanvang neem), is die huurgeld so ‘n bedrag as waarop die partye nie later nie as op 1 Augustus van die jaar waarin die drie jaar siklus ‘n aanvang neem, skriftelik ooreenkom (die huurvasstelling gemaak te word in goeie trou op die basis van 50% (VYFTIG PERSENT) van die redelike jaarlikse huurgeld vir die eiendom) van tyd tot tyd: Met dien verstande dat indien die partye nie aldus ooreenkom nie –

4.1.2.1 elkeen van die partye nie later nie as op die eersvolgende 20ste dag van Augustus ‘n waardeerder soos bedoel in die Wet op Waardeerders, 1982 moet aanstel en die ander party van die aanstelling in kennis moet stel;

4.1.2.2 elke party die waardeerder wat hy aanstel

opdrag moet gee om die huurwaarde van die eiendom vas te stel;

4.1.2.3 die huurgeld per jaar gelyk is aan 50% (VYFTIG PERSENT) van die huurgeld ingevolge 4.1.2.2 vasgestel, of indien die waardeerders verskillende huurwaardes vasgestel het, 50% (VYFTIG PERSENT) van die gemiddelde van die twee vasstellings;

4.1.2.4 indien enige waardeerder nie die aanstelling kan of wil aanvaar nie, of versuim om die waardasie te maak en die partye voor die eersvolgende 30ste dag van September van die waarde in kennis te stel, geld die vasstelling van die waardeerder wat wel aldus gehandel het, tensy die partye skriftelik anders ooreenkom;

4.1.2.5 indien geen huurvasstelling gemaak word soos bedoel in 4.1.2.4 nie, die proses van waardering herhaal word met 14 (VEERTIEN) dae tyd vir die aanstelling van die waardeerders en 'n verdere 21 (EEN-EN-TWINTIG) dae vir die maak van die huurvasstelling, die tydperke bereken te

word vanaf die eersvolgende 1ste dag van Oktober.

- 4.2 Vir doeleindes van 4.1.2, beteken “huurwaarde” die geskatte bedrag wat die eiendom sou opbring as dit op die ope mark deur middel van vrywillige openbare verhuring verhuur word.
- 4.3 Die Huurder betaal die huurgeld ten opsigte van die termyn 1 MAART 1992 tot 31 JULIE 1992 nie later nie as 31 JULIE 1992 en, vanaf 1 AUGUSTUS 1992, die Huurder die jaarlikse huurgeld in gelyke dele sesmaandeliks agteruit, die eerste betaling gemaak te word nie later nie as 31 JANUARIE 1993 en daarna sesmaandeliks nie later nie as onderskeidelik die laaste dag van JULIE en die laaste dag van JANUARIE van elke jaar gedurende die huurtermyn en die laaste betaling gemaak te word op die verstrykingsdatum.
- 4.4 Huurgeldbetalings geskied vry van bankkommissie en sonder aftrekking of skuldvergelyking aan die Verhuurder by die Verhuurder se adres bedoel in 15.1.1 of sodanige ander adres waarvan die Verhuurder die Huurder skriftelik in kennis mag stel.”

[11] Die derde drie-jaar siklus het ‘n aanvang geneem op 1 Augustus 2010.

[12] Die applikante het, handelend aldus hulle uit hoofde van die

bepalings van klousule 4 van die huurooreenkoms (ten einde 'n ooreenkoms te bereik aangaande die vasstelling van die huur wat vir die drie-jaar siklus moes geld), opdrag deur Mnr Wimpie Nel gegee aan Mnr JS Hugo, 'n geregistreerde professionele waardeerder en taksateur, om die huurwaarde van die onroerende eiendom te bepaal. Mnr Hugo het die waardasie gelewer op 10 Augustus 2010. Uit hoofde van die waardasie bepaal Mnr Hugo dat die redelike huur per hektaar R90.00 beloop, gevolglik R629 550.00 per jaar ten aansien van die geheel van die onroerende eiendom.

[13] Die applikante het nie die eerste respondent in kennis gestel van die aanstelling van die waardeerder nie. Die applikante handel ook nie met die datum waarop die eerste respondent ingelig is van die waardasie nie.

[14] Die feite toon dat die eerste respondent, op 'n datum nadat die applikante reeds hul waardasie ontvang het, deur sy prokureurs van rekord insgelyks aan Mnr JS Hugo opdrag gegee het om 'n waardasie van die redelike jaarlikse huur vir die onroerende

eiendom te doen. Mnr Hugo het op 20 Oktober 2010 bepaal dat die redelike huur per hektaar vir die onroerende eiendom, R75.00 per hektaar beloop, gevolglik die bedrag van R524 625.00 per jaar vir die onroerende eiendom. Ek handel later met hierdie waardasies.

[15] Die kruks waarom die aansoek sentreer, behels die bepalings van klousule 4 van die huurooreenkoms.

[16] By die interpretasie van 'n kontrak vereis die spreekwoordelike 'goue reël van interpretasie' soos uiteengesit in **COOPERS & LYBRAND AND OTHERS v BRYANT** 1995 (3) SA 761 (A) op 767E – 767F, dat die gewone grammatikale betekenis aan die gebesigde woorde geheg moet word.

“According to the ‘golden rule’ of interpretation the language in the document is to be given its grammatical and ordinary meaning, unless this would result in some absurdity; or some repugnancy or inconsistency with the rest of the instrument.”

Wanneer die korrekte betekenis vasgestel is moet die

volgende benadering gevolg word:

“The correct approach to the application of the 'golden rule' of interpretation after having ascertained the literal meaning of the word or phrase in question is, broadly speaking, to have regard:

- (1) to the context in which the word or phrase is used with its interrelation to the contract as a whole, including the nature and purpose of the contract...;
- (2) to the background circumstances which explain the genesis and purpose of the contract, ie to matter probably present to the minds of the parties when they contracted...;
- (3) to apply extrinsic evidence regarding the surrounding circumstances when the language of the document is on the face of it ambiguous, by considering previous negotiations and correspondence between the parties, subsequent conduct of the parties showing the sense in which they acted on the document, save direct evidence of their own intentions.”

Die metodiek wat toepassing vind is treffend saamgevat in **ENGELBRECHT v SENWES** 2007 (3) SA 29 (SCA) te para 7:

“The intention of the parties is ascertained from the language used in its contextual setting and in the light of admissible evidence. ...”

Soos vermeld in RH Christie & GB Bradfield, **Christie's The law of contract in South Africa**, 6de uitgawe op p 215:

“The key to understanding the modern law is the concept of the common intention of the parties, which may be a very different thing from the actual intention locked up in the mind of each party at the time of contracting, and even more different from what, after a dispute has arisen, each party honestly or dishonestly maintains his intention then to have been. In pursuing either of these latter concepts the court is on slippery ground but the language of the contract to which both parties have accented or must be taken to have assented offers a firmer footing, so it is there that the common intention must be sought and in order to take proper advantage of this firmer footing the inquiry must start with the grammatical or ordinary sense of the words.”

- [17] Die bedoeling van die partye is duidelik en ondubbelsinnig. Die eerste respondent moet okkupasiehuur betaal vir die onroerende eiendom totdat dit in sy naam geregistreer word teen vyftig persent van die redelike jaarlikse huurgeld vir onroerende eiendom van tyd tot tyd. Die redelike jaarlikse huurgeld is die geskatte bedrag wat die eiendom sou opbring as dit op die ope mark deur middel van

vrywillige openbare verhuring verhuur word.

[18] Klousule 4 bepaal hoe die vasstelling van die redelike huur wat betaalbaar sal wees vir die drie-jaar siklus bereken moet word. Die uitleg van klousule 4 stel duidelik dat die partye skriftelik moet ooreenkom wat die redelike jaarlikse huurgeld vir die drie-jaar siklus moet wees (voor 1 Augustus van die jaar waarin die drie-jaar siklus 'n aanvang gaan neem) en, by ontstentenis aan 'n skriftelike ooreenkoms word die prosedure voorgeskryf vir die vasstelling van die redelike jaarlikse huur (wat geld vir die drie-jaar siklus), naamlik elkeen van die partye moet met kennis aan die ander party nie later nie as op die eersvolgende 20ste dag van Augustus 'n waardeerder, soos in die vooruitsig gestel deur die klousule, aanstel om die huurwaarde vas te stel. Die vasstelling van die huur moet in goeie trou tussen die partye plaasvind.

[19] Die applikante handel glad nie met of daar enigsins *bona fide* in terme van die eerste stap gehandel is ten einde die redelike huurwaarde te bepaal, soos wat die ooreenkoms duidelik vooropstel nie. Indien die stukke in geheel geles word is dit

duidelik dat die applikante geensins die eerste stap gevolg het nie, maar eerder die mening huldig dat die verkryging van die waardasie ingevolge klousule 4, die voorgeskrewe wyse was waarop ooreengekom moes word op die nuwe huurwaarde vir die volgende drie-jaar siklus. Dit is egter nie korrek nie. Klousules 4.1.2.1 tot 4.1.2.5 is slegs van toepassing indien die partye nie instaat is om, handelend in goeie trou, skriftelik ooreen te kom op die redelike huurwaarde nie.

[20] Die applikante se saak is dat die twee waardasies deur Mnr Hugo beide *arbitrio boni viri* gedoen is ingevolge die bepalinge van klousules 4.1.2.1 en 4.1.2.2 en dat by gebrek aan ooreenkoms tussen die partye met betrekking tot die huurvasstelling, moet die huur kragtens klousule 4.1.2.3 vasgestel word deur vyftig persent van die gemiddeld van die twee vasstellings te neem, nieteenstaande (ongeag) dat dieselfde waardeerder die vasstellings gemaak het. Die applikant konstateer dat die waardasies elk 'n waardasie in eie reg is wat op verskillende tydperke gedoen is en die redelike huur vir sodanige tydperke reflekteer. Indien die gemiddeld van die twee waardasies nie geld nie, dan doen die applikante aan die hand dat die eerste

respondent steeds nie geregtig is om arbitrêr te besluit welke waardasie se huurvasstelling moet geld nie. In so geval doen die applikante aan die hand dat die eerste waardasie se vasstelling behoort te geld.

[21] Die eerste respondent se saak daarteen is dat Mnr Hugo sy eerste waardasie vervang het na gelang van verdere inligting wat relevant is tot vasstelling van die redelike huurwaarde van die onroerende eiendom en dat die huurwaarde dus deur 'n waardeerder soos bedoel in klousule 4 vasgestel is. Eerste respondent beroep homself ook daarop dat dit nooit die partye tot die huurooreenkoms se bedoeling kon wees dat die gemiddeld van dieselfde waardeerder se waardasies geneem moes word vir doeleindes van vasstelling van die redelike huurwaarde nie.

[22] Die applikante se optrede skyn nie in goeie troue wees nie, nog minder het die applikante in terme van die ooreenkoms waarop dit wens te steun vir die beweerde kansellasië gehandel met betrekking tot vasstelling van die redelike huurwaarde. Geen poging om die huur vas te stel by wyse van ooreenkoms, soos gemeld, is deur die applikante gevolg nie. Daarna stel die

applikante 'n waardeerder aan sonder om die eerste respondent in kennis te stel daarvan.

[23] Die kennisgewingsvereiste het kennelik ten doel om die ander party in te lig aangaande die besonderhede van die waardeerder wat die party aanstel om die huurwaarde te vas te stel. Niks sou die partye verhoed, indien kennis gegee word deur een party van die aanstelling van 'n bepaalde waardeerder, om beide dieselfde waardeerder aan te stel vir doeleindes van die waardasie nie. In so geval sal dit waarvoor klousule 4.1.2.3 voorsiening maak, glad nie voordoen nie. Dit sal absurd wees as 'n waardeerder in so geval twee verskillende voorstellings maak. Die partye het verseker nie so absurde geval in gedagte gehad nie.

[24] Klousule 4.1.2.3 veronderstel dat die partye elk 'n waardasie verkry het by hulle eie waardeerder. Die klousule self verwys na “die waardeerders”. Dit veronderstel in die konteks van die klousule nie dieselfde waardeerder nie.

[25] Die kennisgewingsvereiste in klousule 4.1.2.1 negeer die applikante se konstruksie in geheel. Die partye tot die

huurooreenkoms het duidelik nie die gemeenskaplike bedoeling gehad dat dieselfde waardeerder twee verskillende vasstellings maak nie. Die gemeenskaplike bedoeling word bevestig deur die inhoud van klousule 4.1.2.4, naamlik dat indien enige waardeerder nie die aanstelling kan of wil aanvaar nie, of versuim om die waardasie te maak en die partye voor die 31ste dag van Oktober diensooreenkomstig in kennis te stel, geld die vasstelling van die waardeerder wat wel aldus gehandel het, tensy die partye skriftelik anders ooreenkom.

[26] Selfs al sou daar egter meriete in die applikante se uitleg van die relevante klousule wees, naamlik dat dieselfde waardeerder verskillende waardasies op afsonderlike tye kan doen en dat indien dit *arbitrium boni viri* gedoen is, die gemiddeld van die waardasies dan geneem moet word ten einde die huurwaarde vas te stel, meen ek nie dat dit in die omstandighede van hierdie aansoek relevant is nie.

[27] Die waardeerders wat aangestel word in terme van die klousule tree kennelik op as deskundiges om die redelike huurwaarde vas

te stel. As sodanig het niks Mnr Hugo verhoed om sy waardasie reg te stel, indien hy aan die hand van verdere of bykomende inligting van mening was dat sy oorspronklike waardasie verkeerd was en aanleiding gegee het tot 'n ooglopende onbillike resultaat, of dat sy aanvanklike waardasie nie die redelike huurwaarde weergegee het nie. Dit is inderdaad dan ook die getuienis van Mnr Hugo, naamlik dat hy sy vorige waardasie "vervang" het en dat hy Mnr Nel, wie die opdrag namens die applikante gegee het, daarvan in kennis gestel het. Die applikante beweer bloot dat daar nie sprake van 'n vervangende waardasie kan wees nie, omrede die eerste respondent nooit daarop gesteun het in korrespondensie namens hom in die aangeleentheid nie. Die waardeerder self het, soos gemeld, die applikante se verteenwoordiger (Mnr Nel) in kennis gestel van die wysiging van sy vasstelling deur die vervanging van die waardasie. Die applikante handel glad nie met die bewerings nie. Mnr Nel het gewoon geen getuienis voor die hof geplaas nie. Die eerste respondent se weergawe moet in hierdie verband aanvaar word.¹ Dit moet deurgaans ingedagte gehou word dat die redelike huur in goeie trou vasgestel moet word.

¹ Plascon-Evans Paints Ltd v Van Riebeeck Paints (Pty) Ltd 1984 (3) SA 623 (A) te 634E – 635C.

[28] Daar kan in lig van die omstandighede nie sprake wees van twee waardasies nie, eerder 'n gewysigde vasstelling wat die redelike huurwaarde reflekteer. Dit is irrelevant hoe die waardeerder eindelik in die posisie verkeer het om te besef dat sy waardasie nie die redelike huur reflekteer het nie. Toevallig in die aangeleentheid het hy opdrag van die eerste respondent gekry om 'n waardasie te doen wat hy reeds vroeër vir die applikante gedoen het, maar met meer inligting.

[29] Ek meen ook dat die eerste respondent geregtig sou wees om die waardeerder te versoek om sy waardasie reg te stel op grond daarvan dat die waardeerder se oordeel onredelik uitgeoefen was. Die waardeerder self het die mening gehuldig, *ergo* die “vervangede waardasie”.²

[30] Dit is gemene saak tussen die partye dat die eerste respondent die maandelikse huur in ooreenstemming met die berekeninge in terme van die gewysigde vasstelling van 20 Oktober 2010 betaal. Die eerste respondent was nie in versuim om die bepalinge van die koopkontrak en, in besonder die verpligting om okkupasiehuur

² Bekker v RSA Factors 1983 (4) SA 568 (T); Perdikis v Jamieson 2002 (6) SA 356 (W).

te betaal, na te kom nie. Die applikante was derhalwe nie by regte om, óf die eerste respondent op terme te plaas, óf om die ooreenkoms te kanselleer nie.

[31] In lig van my bevinding is dit nie nodig om te beslis of die applikante se aanmaning aan die eerste respondent voldoende was en hulle geregtig sou maak om die kontrak te kanselleer indien die versuim nie aangesuiwer is nie.

[32] Namens die eerste respondent is aan die hand gedoen dat indien ek die aansoek van die hand wys, dit gepaard moet gaan met `n spesiale kostebevel sodat die applikante gelas word om die koste van die aansoek te betaal op die skaal wat geld tussen prokureur en kliënt.

[33] Die eerste respondent se argument is gebaseer op die submissie dat die applikante besig is met vertragingstaktiek. In dié verband het die eerste respondent vanweë `n dispuut aangaande die vasstelling van die koopprys van die onroerende eiendom, `n verdere aksie uitgereik wat te rolle geplaas was om aangehoor te

word deur Murray Wnd R, twee hofdae nadat hierdie aansoek geargumenteer sou word.

[34] Mnr Du Toit het tydens argument namens die applikante aangedui dat die partye ooreengekom het om die aksie uit te stel sodat die onderhawige aansoek geargumenteer kan word. Die aksie sou inderdaad wegval indien die applikante sou slaag met hierdie aansoek. Die koste van die uitstel van daardie aksie staan oor vir latere beregting.

[35] Ek meen nie dat daardie gronde in hierdie verrigtinge 'n spesiale kostebevel regverdig nie. Die eerste respondent sal geregtig wees om daardie gronde aan die hof voor te hou, indien so geadviseer, wanneer die koste vir die uitstel van die aksie beredeneer word.

[36] Gevolglik word die aansoek van die hand gewys met koste.

N. SNELLENBURG, WND R

Namens die applikante: Adv F du Toit SC
Bygestaan deur
Adv G Jacobs
In opdrag van:
McIntyre & Van der Post
BLOEMFONTEIN

Namens die eerste respondent: Adv Paul Zietsman SC
In opdrag van:
Symington & De Kok
BLOEMFONTEIN

NS/sp