

VRYSTAATSE HOË HOF, BLOEMFONTEIN
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Appèlnommer: A106/2012

In die appèl tussen:-

JOHANNES PETRUS WILHELMUS MAREE N.O. Appellant

en

LEON GERRIT GRIESEL Respondent

CORAM: VAN DER MERWE, R *et* DAFFUE, R *et* THAMAGE WND R

AANGEHOOR OP: 3 DESEMBER 2012

UITSPRAAK DEUR: DAFFUE, R

GELEWER OP: 6 DESEMBER 2012

INLEIDING

- [1] Hierdie appèl dien voor die Hof nadat Moloi R appellant se eis, sowel as sy aansoek om verlof om te appelleer van die hand gewys het, maar verlof verleen is deur die Hoogste Hof van Appèl (Brand en Malan ARR) om na die Volle Hof van die Vrystaatse Hoë Hof te appelleer.

AGTERGROND

- [2] Appellant is Johannes Petrus Wilhelmus Maree, 'n prokureur van beroep en agerende hierin in sy verteenwoordigende hoedanigheid as eksekuteur in die boedel van wyle Hester Susanna Margaretha Ras (hierinlater na verwys as die oorledene). Leon Gerrit Griesel, die respondent in hierdie appèl en verweerder in die hof *a quo*, het op 20 Julie 2005 as huurder 'n skriftelike huurkontrak gesluit met die oorledene as verhuurder en eienaar van die huursaak, synde sekere lande op die plaas Chelmsford, distrik Hoopstad.
- [3] Die huurtermyn was vir 'n periode van drie jaar, beginnende op 1 September 2005 en eindigende op 31 Augustus 2008. Die huurgeld is per hektaar bereken met 'n jaarlikse eskalasie. Dit was halfjaarliks vooruitbetaalbaar op 1 September en 1 Maart van elke jaar. Dit is nie in geskil dat die halfjaarlikse huurgeld vir die periode 1 Maart 2008 tot 31 Augustus 2008 R103 400,00 beloop het nie. Dit is juis hierdie bedrag wat appellant sonder sukses van respondent gevorder het in die hof *a quo*.

- [4] Klousule 31 van die skriftelike huurkontrak bevat 'n bepaling wat soos volg lees:

“SPESIALE VOORWAARDES

Indien die Verhuurder te sterwe sou kom gedurende die huurperiode, dan sal die huur beëindig word sodra as wat die eers daaropvolgende oes afge-oes is, met dien verstande dat die huur nie beëindig sal word voor 31 Augustus 2006 nie.”

Hierdie bewoording is dubbelsinnig, maar verleen dit minstens stukrag vir die gemeenregtelike beginsel dat huurkontrakte vir 'n vaste termyn nie verval by die afsterwe van die verhuurder nie, soos wat die geval sou wees waar die huurkontrak vir 'n onbepaalde tydperk geduur het of gekanselleer kon word deur die wilsbesluit van die verhuurder. In hierdie laasgenoemde gevalle is die gemene reg duidelik en verval die huurkontrak by die afsterwe van die verhuurder. Vergelyk **LAWSA**, 2de Uitgawe, Vol 14, Deel 2 te par 65.

- [5] Ietwat meer as 'n jaar voor die sluiting van die huurkontrak en wel op 29 Maart 2004, het die oorledene 'n testament verly. Etlike legate is onder andere aan 'n verskeidenheid

legatarisse bemaak, onder andere welsynsorganisasies en instansies wat direk gemoeid is met welsyn of ander liefdadigheidswerk. Klousule 3.2 van die testament lees soos volg:

“Indien enige persoon enige bedrae aan my verskuldig is, dan bemaak ek sodanige bedrag aan sodanige persoon wie dit verskuldig is.”

- [6] Die oorledene het op 16 Februarie 2008 te sterwe gekom terwyl die huurgeld vir die laaste ses maande van die huurkontrak eers op 1 Maart 2008, dit wil sê dertien dae later, opeisbaar en betaalbaar geword het.
- [7] Respondent se weiering om die huurgeld van R103 400,00 te betaal, het aanleiding gegee tot die instel van 'n aksie deur appellant in die hof *a quo*. Respondent het aanspreeklikheid ontken in sy verweerskrif en onder andere gepleit dat hy kragtens die oorledene se testament van sy verpligtinge kwytskeld is.

- [8] By ooreenkoms is 'n gestelde saak voorberei en is die wesenlike geskilpunt soos volg bewoord:

“... of verweerder aanspreeklik is om die huurgeld vir die tydperk 1 Maart 2008 tot 31 Augustus 2008 aan eiser as eksekuteur in die boedel van wyle Hester Susanna Margaretha Ras te betaal en/of klousule 3.2 van die oorledene se testament tot gevolg het dat verweerder se verpligtinge by haar afsterwe beëindig het.”

- [9] Appellant se aanspraak is duidelik. Daarvolgens het die verpligting om die huurgeld te betaal eers op 1 Maart 2008 ontstaan en was die bedrag nie verskuldig aan die oorledene op datum van haar afsterwe nie. Die effek hiervan is dat klousule 3.2 van die testament nie in die onderhawige geval van toepassing is nie.

- [10] Respondent se aanspraak, soos vervat in die verweerskrif, is herhaal en soos vermeld kom dit in wese daarop neer dat hy kwyteskeld is van betaling na aanleiding van klousule 3.2 van die testament.

[11] Moloi R het tot die volgende konklusie gekom, welke deur advokaat Pienaar namens respondent verdedig is, vir sy bevinding dat appellant se eis nie kan slaag nie:

“6. In die regte (sic) word altyd vereis dat om verskuldig te wees daar ‘n regsgeldige grondslag/basis of *causa* moet wees, byvoorbeeld verkope, dienste gelewer, ensovoorts. In ons saak is die grondslag van verweerder se verskuldigdheid die huurkontrak. Volgens die huurkontrak, by die sluiting daarvan op 20 Julie 2005, was die verweerder aan Ras verskuldig die huurgelde vir die duur van die ooreenkoms tot en met 31 Augustus 2008 en nie alleen vir die halfjaarlikse huurgelde soos ooreengekom nie.

[7] Die verweerder het onmiddellik by die aangaan van die huurkontrak die reg verkry om die landerye te bewerk tot en met die einde van die huurtermyn. Hy het die *vacua possessio* bekom wat deur Ras gerespekteer moes word. Ras kon gevolglik nie die verweerder in sy reg steur sonder gevolge nie. So ook kon die verweerder nie sonder gevolge die kontrak, sê byvoorbeeld, voor die verstryking van die huurtermyn, beëindig nie, want dan sou Ras geregtig wees om skadevergoeding vir die oorblywende huurtermyn te eis. Die feit dat Ras, in haar testament, haar vorderingsreg prysgegee het soos wat sy

onomwonde in paragraaf 3.2 van haar testament gedoen het, sal dit noodsaaklikerwys op die gewraakte betaling slaan. Die woorde wat sy gekies het, is duideliker dan daglig –

‘Indien **enige** persoon, **enige** bedrae aan my verskuldig is, dan bemaak ek **sodanige** bedrag aan **sodanige** persoon wie dit verskuldig is’ (my beklemtoning)

... By die aangaan van ‘n kontrak word mens verskuldig ten aansien van die algehele kontrakbedrag en nie vir die wyse van die delging daarvan nie. Hoe om die verskuldigde bedrag af te betaal, berus op die ooreenkoms, en dit kan jaarliks, halfjaarliks, kwartaalliks of maandeliks wees, maar word mens verskuldig ten aansien van die volle kontrakbedrag.”

OORWEGING VAN APPELLANT SE REGSARGUMENTE

[12] Alvorens die regsargumente hanteer word is dit gepas om daarop te wys dat die appèl oorweeg sal word aan die hand van die volgende drie aspekte van belang, te wete (i) of huurgeld deur respondent verskuldig ressorteer onder klousule 3.2, met ander woorde is dit vatbaar vir ‘n interpretasie van “enige bedrag” deur “enige persoon” verskuldig, (ii) moet ‘n betekenis aan “verskuldig” toegeken word sodat dit beteken “verskuldig en betaalbaar”, met ander

woorde, was die onderhawige huurgeld nie verskuldig nie op datum van afsterwe van die oorledene en (iii) is dit nodig om, gegewe die gestelde saak wat die hof *a quo* geroepe was om te beslis, te beslis wat die praktiese betekenis is van die bemaking van die “skuld”, oftewel of respondent verplig was om die bedrag aan die eksekuteur te betaal om ingevolge die beredderingsproses verdeel te word.

- [13] Advokaat Heymans wat namens appellant verskyn het, het eerstens betoog dat die hof *a quo* geensins die bewyslas in ag geneem het by die beoordeling van die geskil nie. Volgens hom het die bewyslas op die respondent gerus, die rede synde dat ‘n klassieke geval van erkenning met teenwerping ter sprake is deurdat die huurkontrak erken word, maar respondent hom verweer dat hy kwyteskeld is van betaling op grond van die testament. Dit kan nie weens die blote feit dat dit nie uitdruklik deur die hof *a quo* genoem is nie, afgelei word dat die bewyslas buite rekening gelaat is nie. Vir doeleindes hiervan sal aanvaar word dat die bewyslas op respondent rus.

[14] Daar kan nie fout gevind word met mnr. Heymans se betoog dat die verskillende klousules van die testament saamgelees moet word nie. Die poging om aan die hand van die oorledene se verwysing na “my bates” in klousule 2 tot die regsconklusie te kom dat die eis ten opsigte van huurgeld vir die periode 1 Maart 2008 tot 31 Augustus 2008 nie ‘n bate is en daarom nie bedoel was om te vererf nie, is sonder meriete.

[15] Dit staan vas dat huurgeld wat ‘n eksekuteur na dood van die oorledene en tydens die beredderingsproses van die boedel vorder, soos ook die geval is met rente na dood verdien, in die inkomste- en uitgawerekening van die likwidasië- en distribusierekening aangetoon moet word. Die sprong wat mnr. Heymans maak deur te argumenteer dat juis as gevolg van hierdie wyse waarop die beredderingsproses van ‘n bestorwe boedel hanteer word, die oorledene nooit kon bedoel het om verskuldigde huurgeld as deel van haar bates te beskou en te laat vererf nie, is te groot en nie versoenbaar met die oorledene se bedoeling soos in haar testament gemanifesteer nie. Die oorledene het meer as een plaas gehad en as bejaarde dame het sy waarskynlik nie self

geboer nie, maar haar gronde verhuur. Die feit dat die testament verly is voor sluiting van die onderhawige huurkontrak is irrelevant en moet aanvaar word dat die oorledene ten tye van verlyding van haar testament bewus was dat huidige en toekomstige huurders op datum van haar afsterwe kontraktuele verpligtinge teenoor haar sou gehad het met betrekking tot hul verskuldigheid van die huurgelde. Bes moontlik is dit die rede waarom sy klousule 31 ingevoeg het in die huurkontrak in 'n poging om die duur van die huurkontrak te beperk indien sy te sterwe sou kom. Haar benadering teenoor almal wat gelde aan haar verskuldig is by haar afsterwe – ook teenoor huurders wat huurgeld verskuldig is - strook met haar altruïstiese benadering soos blyk uit die geheel van haar testament.

- [16] Mnr. Heymans het beklemtoon dat die oorledene bedoel het om haar bates te laat vererf en nie inkomste nie. Aangesien huurgeld na dood betaalbaar inkomste verteenwoordig, is dit uitgesluit van bemaking ingevolge klousule 3.2 van die testament, aldus hom. Hy het ook aangevoer dat klousule 3.2 slegs verwys na lenings wat die oorledene reeds by die opstel van die testament aan leners toegestaan het. Dit

maak nie sin nie. As die lenings nog nie opeisbaar en betaalbaar was by haar afsterwe nie, is dit op mnr. Heymans se vertolking ook nie bemaak nie. As ek hom reg verstaan impliseer sy argument dat as die kapitaal van 'n lening opeisbaar en betaalbaar was op 15 Februarie 2008, 'n dag voor die oorledene se afsterwe, daardie lening bemaak word aan die lener, maar as die lening eers opeisbaar en betaalbaar geword het op 17 Februarie 2008, 'n dag na die oorledene se afsterwe, dan moet die lener maar opdok. Dit wil voorkom 'n gekunstelde benadering te wees wat nie strook met die bedoeling van die oorledene nie, nie sinvol is nie en verwerp behoort te word. Deur respondent verskuldigde huurgeld kwalifiseer myns insiens vir bemaking ooreenkomstig klousule 3.2 en kan die klousule nie anders geïnterpreteer word as dat “enige persoon” ook 'n verwysing na respondent *in casu* is en dat “enige bedrag” wyd genoeg is om die verskuldigde huurgeld in te sluit.

- [17] Mnr. Heymans het aangevoer dat die woord “verskuldig” in klousule 3.2 beteken “verskuldig en betaalbaar”. In hierdie verband het hy verwys na verskeie beslissings waarin die betekenis van die woord “due” bespreek is. Dit is onnodig

om hierdie beslissings te behandel aangesien, vir die redes wat volg, die woord “verskuldig” hier sy normale betekenis dra van ‘n verskuldigheid wat regtens opgeloop het al is dit nog nie betaalbaar nie, dit wil sê “owing”.

- [18] Met inagneming daarvan dat daar weinig verskil is tussen die interpretasie van kontrakte, statute en ander dokumente het Wallis AR onlangs ‘n duidelike uiteensetting gegee van hoe dokumente geïnterpreteer behoort te word. Vergelyk die volgende *dictum* in **NATAL JOINT MUNICIPAL PENSION FUND v ENDUMENI MUNICIPALITY** 2012 (4) SA 593 (HHA) te par 18 p 603F – 604B:

“Interpretation is the process of attributing meaning to the words used in a document, be it legislation, some other statutory instrument, or contract, having regard to the context provided by reading the particular provision or provisions in the light of the document as a whole and the circumstances attendant upon its coming into existence. Whatever the nature of the document, consideration must be given to the language used in the light of the ordinary rules of grammar and syntax; the context in which the provision appears; the apparent purpose to which it is directed; and the material known to those responsible for its

production. Where more than one meaning is possible, each possibility must be weighed in the light of all these factors. The process is objective, not subjective. A sensible meaning is to be preferred to one that leads to insensible or unbusinesslike results or undermines the apparent purpose of the document.”

- [19] Indien die oorledene se testament geïnterpreteer word aan die hand van voormelde beginsels vervat in die uitspraak van Wallis AR, is ek dit met respek eens met Moloi R. Die moment toe respondent die huurkontrak met die oorledene aangegaan het, het hy 'n kontraktuele aanspreeklikheid opgedoen ingevolge waarvan hy drie jaar se huurgeld verskuldig geword het aan die oorledene, met die voorbehoud vervat in klousule 31 van die huurkontrak, en in ruil daarvoor die reg verkry tot die ongestoorde besit en genot van die betrokke lande vir die volle huurtermyn. Die blote feit dat die partye beding het dat die huurgeld in halfjaarlikse paaielemente betaal moes word beteken nie dat respondent nie voortdurend 'n verskuldigheid teenoor die oorledene gehad het gedurende die bestaan van die huurkontrak nie. Dit kan myns insiens nie geargumenteer word dat die moment wanneer 'n halfjaarlikse betaling

gemaak is op die betaaldatum, respondent as huurder nie enigins iets aan die oorledene as verhuurder verskuldig was vir die volgende ses maande nie en dan weer op die volgende betaaldatum ewe skielik weer 'n bedrag verskuldig geword het nie. Die volgende voorbeeld mag die situasie duideliker illustreer. 'n Besigheidsman wat 'n motor huur van 'n kredietverskaffer oor 'n huurtermyn van sestig maande, betaalbaar in sestig gelyke maandelikse paaieimente, sal tot en met die betaling van die laaste paaieiment kontraktueel aanspreeklik wees teenoor die kredietverskaffer vir die uitstaande bedrag van tyd tot tyd, nieteenstaande die feit dat die maandelikse paaieimente telkens stiptelik op betaaldatum betaal word.

- [20] Mnr. Pienaar het in sy betoog die hof *a quo* se uitspraak verdedig en ook gesteun op **JOINT LIQUIDATORS OF GLEN ANIL v HILL SAMUEL** 1982 (1) SA 103 (A) te 110 A – 111 B vir sy argument dat “verskuldig” nie alleen skulde wat onmiddelik betaalbaar is insluit nie, maar ook skuld of verpligtinge wat *in futuro* betaalbaar is. So 'n benadering en sy gevolglike interpretasie van die testament is na my oordeel geregverdig en in lyn met die benadering van die

HHa in ENDUMENI MUNICIPALITY *loc cit.* Dit moet ook aanvaar word dat 'n testateur/testatrise testeervryheid het en geregtig is om so vrygewig te wees as wat dit hom of haar behaag. Dit is nie die hof se taak om die bemakings in te kort of te beperk net omdat dit onredelik of onaanvaarbaar blyk te wees nie. Vgl. CAMPBELL v DALY & OTHERS 1988 (4) SA 714 (T) te 720 G.

- [21] Daar is baie daarvoor te sê dat die bedoeling van die oorledene nie kon gewees het dat die verskuldigde bedrag wat bemaak word eers aan die eksekuteur betaal moet word en dan weer uitbetaal moet word nie. Die alternatiewe argument dat op aanvaarding dat die onderhawige huurgeld aan die respondent bemaak is, hy dit steeds eers aan die appellant moet betaal, word nie deur die gestelde saak toegelaat nie. In die gestelde saak het die appellant sy saak ondubbelsinnig soos volg gestel:

“In hierdie verband is dit eiser se saak, soos meer volledig toegelig sal word in betoog, dat die verpligting om huurgeld te betaal, eers op 1 Maart 2008 ontstaan het en derhalwe nie 'n

bedrag verskuldig aan die oorledene op datum van afsterwe was nie.”

Dit is maklik om te verstaan waarom die appellant se saak so gestel is. Indien die appellant gronde gehad het vir die onpraktiese of ongewone stap om betaling van ‘n bemaking soos hierdie in totaal te vorder, eerder as betaling van enige moontlike bydrae deur die legataris gemaak te word ten aansien van administrasiekoste, sou hierdie vraag en die redes daarvoor in die gestelde saak vervat gewees het.

- [22] Daar is ook gewag gemaak van mistasting wat deur die hof *a quo* begaan is met betrekking tot die tydperk tussen die verlyding van die testament en die sluiting van die huurkontrak en die oorledene, ‘n dame van 84 jaar, se geheue of dan die feilbaarheid daarvan. Daar is geen meriete in hierdie argument nie. Die hof *a quo* het die testament op ‘n objektiewe wyse geïnterpreteer en met ‘n doelmatige benadering ten einde besigheidsin aan die testament te verleen.

[23] Die appèl behoort van die hand gewys te word met koste. Ooreenkomstig die bevel van die Hoogste Hof van Appèl, moet die koste van die aansoek om verlof om te appelleer na die hof *a quo* sowel as die koste van die aansoek om verlof om te appelleer na die Hoogste Hof van Appèl, deel vorm van die koste van die appèl.

BEVEL

[24] Bygevolg word die volgende bevel verleen:

Die appèl word van die hand gewys met koste, welke koste die twee aansoeke om verlof om te appelleer na die hof *a quo* sowel as die Hoogste Hof van Appèl onderskeidelik, insluit.

J.P. DAFFUE, R

Ek stem saam.

C.H.G. VAN DER MERWE, R

Ek stem saam.

S.J. THAMAGE, WND R

Namens die appellant:

Adv. P. J. Heymans
In opdrag van:
Maree Ferreira
BLOEMFONTEIN

Namens die respondent:

Adv. C.D. Pienaar
In opdrag van:
Naudes
BLOEMFONTEIN

/spieterse