

Rapporteerbaar:	Ja /
Nee	
Sirkuleer onder Regters:	Ja
/ Nee	
Sirkuleer onder Landdroste:	
Ja / Nee	
Sirkuleer onder Streeklanddroste:	Ja /
Nee	

IN DIE Hoë HOF VAN SUID-AFRIKA (Noord-Kaapse Hoë Hof, Kimberley)

Saak No: 1264 /10/2011

Saak Aangehoor: 09/02/2012

Datum gelewer: 10/02/2012

In die saak tussen:

W G S Theron NO

J P Theron NO

R S Brink NO

1ste Applikant

2de Applikant

3de Applikant

en

Absa Bank Beperk

Respondent

Coram: Olivier R

UITSPRAAK

Olivier R:

- 1]. Hierdie is 'n aansoek om verlof tot appèl teen die finale sekwestrasie van die Duin Trust, verteenwoordig deur die trustees daarvan as applikante hierin. Die voorlopige- en finale sekwestrasiebevele is onderskeidelik op 1 April en 9 Desember 2011 toegestaan.

- 2]. As gronde van appèl word aangevoer, opsommenderwys:

2.1] dat, op die getuienis van 'n professionele geassosieerde waardeerder en 'n eiendomsagent, daar bevind moes gewees het dat die waarde van die vaste eiendom van die Trust, insluitende dié van die aangeplante gewasse daarop, minstens R3 400 000,00 beloop het (en nie slegs R2 800 000,00 nie); en

2.2] dat daar nooit betwis is dat die Trust se bates ook 'n bedrag van R876 777,39 ingesluit het, wat in die Trust se 2010 finansiële state beskryf is as "*Diverse beleggings en lenings*", nie.

3]. Die syfer van R2 800 000,00, wat volgens die respondent se waardasie die waarde van die Trust se onroerende eiendom is, is natuurlik in lyn met wat in die Trust se eie 2010 finansiële state gereflekteer is as die waarde van die Trust se onroerende eiendom. Dié state, waarin verklaar is dat die inhoud daarvan gebaseer was op inligting verstrekk deur die trustees, is namens die Trust self as getuienis voor die Hof geplaas.

4]. Daar is egter terselfdertyd, by wyse van aanhangsels tot die antwoordende verklaring, namens die Trust ook voor die Hof geplaas:

4.1] 'n skrywe en bevestigende beëdigde verklaring van mnr Nico Erasmus, wat homself beskryf het as 'n professionele geassosieerde waardeerder; en

4.2] 'n verslag getiteld "*WAARDASIE VASTE EIENDOM*", oënskynlik onderteken deur ene J S Van Rooyen, sowel as 'n bevestigende beëdigde verklaring van mnr J S Van Rooyen.

- 5]. Volgens die verslag van Van Rooyen sou hy al sedert 1982 eiendom in die betrokke area verkoop het en sou hy op 4 November 2010 die sogenaamde waardasie gedoen het. Hy het homself beskryf as 'n eiendomsagent. Hy het tot die slotsom gekom dat die markwaarde van die Trust se vaste eiendom R3 930 000,00 beloop het, waarby hy 'n bedrag van R1 520 000,00 ingesluit het wat volgens hom die waarde sou gewees het van die aanplantings op die betrokke eiendom.

- 6]. Die respondent, Absa Bank Beperk, het reeds in repliek Van Rooyen se deskundigheid om 'n opinie te verstrek ten aansien van die aanplantings, betwis. Daar is ook deur Williams R hierna verwys toe die voorlopige sekwestrasiebevel gemaak is. Dit blyk baie duidelik uit daardie uitspraak dat Van Rooyen se sogenaamde waardasie van die aanplantings nie aanvaar is nie. Ten spyte daarvan dat daar namens die Trust die vrymoedigheid geneem is om daarna 'n aanvullende antwoordende verklaring te liasseer, is daar glad nie hierop gereageer van die kant van die Trust nie. Geen saak hoegenaamd is daarvoor uitgemaak dat Van Rooyen oor deskundigheid beskik het om 'n opinie uit te spreek oor die waarde van aanplantings van enige aard nie. In die afwesigheid daarvan, was die getuienis van Van Rooyen van geen waarde nie, en

inderdaad irrelevant¹.

- 7]. Die respondent word nou daarvoor gekritiseer dat dit nie, in reaksie op Van Rooyen en Erasmus se menings, weerleggende getuienis aangebied het oor die waarde van hierdie aanplantings nie. Daar is geen meriete in hierdie kritiek nie. Die menings was van geen getuieniswaarde nie. (ek sal hieronder handel met dié van Erasmus). Die feit dat nie gevra is vir die deurhaling daarvan nie, kan nie hieraan enige verskil maak nie. Die respondent het in elk geval toe reeds getuienis voor die Hof geplaas in hierdie verband. In die waardasie aangeheg by die funderende verklarings i die *“Crops under irrigation : Grapes and rotational crops”* in berekening geneem. Mnr Spamer het ook nie by die aanhoor van die aansoek om ‘n finale sekwestrasiebevel probeer aanvoer dat dié aanplantings nie in daardie waardasie in ag geneem is nie. Al wat hy aangevoer het, was dat die sogenaamde *“druiwestokkies”*, wat hy in betoog probeer onderskei het van ander aanplantings, nie inbegrepe was by die waardasie nie. (Hiermee het ek reeds in my uitspraak gehandel).
- 8]. Afgesien hiervan is die inhoud van Van Rooyen se verslag vaag vir soverre dit die aanplantings aangaan. Die inligting in paragraaf 2, getiteld *“AANPLANTINGS”*, skyn te slaan op kultivars (vermoedelik van druiwe), en dan is daar telkens verwys na die ouderdom van die betrokke aanplanting en na die betrokke opleistelsel. Tussenin, en onverklaarbaar, kom egter somer ook ‘n bedrag van R95 000,00 voor, ten aansien waarvan daar geen ouderdom of opleistelsel vermeld word nie. Intendeel, in die kolom *“KULTIVAR”* het daar

¹ **Law of Evidence**, Schmidt & Rademeyer, 2003, 17-5

teenoor hierdie bedrag van R95 000,00 slegs die woord “KWEKERY” verskyn.

- 9]. Wat die onroerende eiendom betref, het Van Rooyen ook nie vermeld op grond waarvan hy die verskillende gedeeltes waardeur het vir die bedrae uiteengesit in paragraaf 5 van sy verslag nie. Daar is nie, byvoorbeeld, verwys na vergelykbare verkope nie. Insiggewend is dat Van Rooyen se opinie ten aansien van die markwaarde van die onroerende eiendom (uitgesluit die aanplantings) dan ook heelwat laer sou wees as die bedrag wat in die 2010 finansiële state gereflekteer word as dié van die “*Grond en Geboue*”.
- 10]. Dit is nou namens die Trust aan die hand gedoen dat die waarde van die aanplantings nie “*in berekening gebring*” is in die 2010 finansiële state nie. Ek wys weereens daarop dat daardie state opgestel is op grond van inligting verstrek deur die trustees. Dit sou dan beteken dat ‘n R1 520 000,00 gedeelte van die Trust se bates sommeer vergeet is toe die trustees inligting verstrek het vir die opstel van die state, want volgens Van Rooyen se verslag, en op die ouderdom van die aanplantings daarin vermeld, moes die aanplantings alreeds baie lank bestaan het op die stadium toe die betrokke inligting verskaf is vir die doeleindes van die state.
- 11]. Dit is tog totaal onwaarskynlik. Daar is ook nooit in die antwoordende verklaring aangevoer dat die waarde van die aanplantings ‘n bykomende bate was, bo en behalwe die waarde van die vaste eiendom soos na verwys in die state nie. Inteendeel, in die latere aanvullende antwoordende verklaring is die indruk

geskep dat die enigste aspek wat vroeër buite rekening gelaat is, die “*druiwestokkies*” sou gewees het.

- 12]. Mnr Erasmus se uitlatings was vir die Trust van nog minder waarde. Hy het verklaar dat hy glad nie self die betrokke eiendom ondersoek het nie, en dat hy hom uitsluitlik verlaat het op die inhoud van Van Rooyen se verslag. Erasmus se opinie moes dus blootstaan aan dieselfde kritiek as dié van Van Rooyen. Erasmus het dit verder self gestel dat die inhoud van sy skrywe “*nie ‘n amptelike waardasie*” was nie en dat hy geen verantwoordelikheid aanvaar het teenoor enigiemand wat op sterkte daarvan sou handel nie.

- 13]. Mnr Erasmus het in sy skrywe van 6 November 2010 verklaar dat die waarde van die eiendom soos op 28 Februarie 2010 die bedrag van R3 400 000,00 beloop het. Hy het ook in sy bevestigende eedsverklaring verklaar dat hy verbonde is aan AWN Waardeerders. Dit is insiggewend dat dit uit die antwoordende verklaring en uit die finansiële state blyk dat die waardasiebedrag van R2 740 000,00 vir die eiendom geskoei was op ‘n waardasie wat juis op 28 Februarie 2010 deur die einste AWN Waardeerders gedoen is. Erasmus bied geen verduideliking vir waarom hy toe in November 2010 sou besluit het dat die waarde van dieselfde eiendom eintlik in Februarie 2010 R3 400 000,00 beloop het nie. Hy verduidelik ook nie waarom die laasgemelde syfer weer op sy beurt verskil van Van Rooyen se waardasie van R3 930 000,00 nie.

- 14]. Op die Trust se eie weergawe kon geeneen van Van Rooyen of Erasmus dan ook in November 2010 heeltemal korrek gewees het in hulle waardasies nie, want op die inhoud van die aanvullende

antwoordende verklaring sou beide van hulle minstens moes fouteer het deur die waarde van die druiwestokkies buite rekening te laat, wat op die Trust se eie saak opsigself R750 000,00 werd sou wees, en dus heelwat meer as enige van die aanplantings na verwys in paragraaf 2 van Van Rooyen se verslag.

- 15]. Ek was dus van oordeel dat Williams R in haar uitspraak by voorlopige sekwestrasie tereg nie bereid was om te werk op Van Rooyen en Erasmus se bedrae nie.
- 16]. Na my oordeel bestaan daar nie redelike vooruitsig dat op appèl op die basis van hierdie tipe getuienis bevind mag word dat die Trust se vaste eiendom, met die aanplantings ingesluit, eintlik minstens R3 400 000,00 werd is nie, en nog minder dat bevind mag word dat die Trust se bates sy laste oorskry het. Dit moet in gedagte gehou word dat die Trust se skuld weens rente ook sou aangegroei het tot op die stadium van die finale sekwestrasiebevel.
- 17]. Ek het reeds in my uitspraak gehandel met die “*Diverse beleggings en lenings*” waarvan in die 2010 finansiële state melding gemaak is, en waarvan nou weer gewag gemaak is. Die respondent het in die repliserende verklaring die Trust effektiewelik uitgedaag om besonderhede te verskaf van dié vae aantekening in die 2010 state. Daar is nie, in die aanvullende antwoordende verklaring, hierop gereageer nie. Daar is ook nie verduidelik waarom hierdie lenings en beleggings dan nog nie opgeroep is, of opgeroep kon word, om die Trust se skuld te betaal nie.
- 18]. Na my oordeel bestaan daar geen redelike vooruitsig dat ‘n appèl

op hierdie gronde mag slaag nie. Daar is geen rede waarom die koste van hierdie aansoek nie so 'n slotsom sal volg nie.

19]. Bygevolg word die aansoek om verlof tot appèl met koste afgewys.

**C J OLIVIER
REGTER
NOORD-KAAPSE AFDELING**

Nms Applikante: Adv E J J Spamer

In opdrag van: Haarhoffs Ing, Kimberley

Nms Respondent: Adv S Grobler

In opdrag van: Van de Wall & Vennote, Kimberley