VERSLAGWAARDIG	JA/NEE
SIRKULEER ONDER REGTERS	JA/NEE
SIRKULEER ONDER LANDDROSTE	JA/NEE

IN DIE HOË HOF VAN SUID-AFRIKA
(NOORD-KAAP HOË HOF, KIMBERLEY)

SAAK NO.: 2130/2010
Datum aangehoor: 09/03/2012
Datum van uitspraak: 06/09/2012

In die saak tussen:

PAUL CHRISTIAAN BOTHA STEENKAMP **EISER**

en

F G JANSE VAN RENSBURG **VERWEERDER**

CORAM: C.C WILLIAMS R:

U I T S P R A A K

WILLIAMS R:

1. Die eiser het aksie ingestel teen die verweerder ten opsigte van twee eise – die eerste eis spruit voort uit 'n beweerde mondelinge ooreenkoms tussen die partye aangegaan gedurende Augustus 2006 en die tweede eis is voortspruitend uit 'n skriftelike ooreenkoms aangegaan tussen die partye op 30 Augustus 2006.

2. Die dagvaarding is op 11 Januarie 2011 op die verweerder beteken waarna hy op 25 Januarie 2011 'n eksepsie geliasseer

het teen die Besonderhede van Vordering. ‘n Kennisgewing van wysiging is hierna deur die eiser geliasseer, maar nadat die verweerder ‘n beswaar teen die voorgenome wysiging geliasseer het, is daar nie voortgegaan met ‘n aansoek om wysiging nie en het die eiser se Kennisgewing van sy voorneme om te wysig gedateer 2 Maart 2011 dus verval.

3. Nadat die verweerder se eksepsie reeds ter rolle geplaas is vir 9 Maart 2012 het die eiser op 16 Februarie 2012 weer ‘n Kennisgewing van voorneme om sy besonderhede van vordering te wysig geliasseer en het hy ook kennis gegee dat indien daar weer ‘n beswaar teen die voorgenome wysiging is, aansoek gedoen sal word op 9 Maart 2012, by die aanhoor van die eksepsie, vir die toestaan van sodanige wysiging.
Die verweerder het weereens ‘n Kennisgewing van beswaar teen die voorgenome wysiging geliasseer.

4. Die aansoek om wysiging en die eksepsie is op dieselfde geleentheid aangehoor en moet die aansoek om wysiging beoordeel word in die konteks van die eksepsie. Ek moet net terloops noem dat mnr Stroh SC, wat namens die verweerder verskyn het, aanvanklik die houding ingeneem het dat aangesien die aansoek om wysiging nie in die vorm van ‘n Kennisgewing van Mosie met gepaardgaande eedsverklaring is nie, dit nie behoorlik voor die hof is nie, en dat die eksepsie beslis moet word op die stukke soos dit staan. Alhoewel mnr

Stroh vir doeleindes van die finalisering van die aangeleentheid

toegegee het dat die aansoek om wysiging, in die vorm soos wat dit voor die hof is, aangehoor kan word, is die posisie egter dat die aansoek om wysiging wel behoorlik voor die hof is. Die aansoek om wysiging is ‘n interlokutêre aansoek soos beoog in Hofreël 6(11) en behoef nie ‘n Kennisgewing van Mosie met ‘n eedsverklaring nie. Sien *Swartz v Van der Walt T/A Sentraten 1998(1) SA 53 (WLD)* 56 I-58B. Die aansoek om wysiging is dus behoorlik voor die hof.

5. Die verweerder se beswaar teen die Besonderhede van Vordering is dat dit bewerings ontbreek wat nodig is om die aksie te staaf en dat beide Eis 1 en Eis 2 nie ‘n skuldoorsaak openbaar nie.

6. Die besware teen Eis 1 is tweeledig en is eerstens;

6.1 Dat die eiser op ‘n mondelinge ooreenkoms steun wat teenstrydig en regtens onbestaanbaar is met die bepalings van klousule 16.1 van die skriftelike ooreenkoms, ‘n verbodsklousule wat as volg lees:

> “*16.1 Hierdie ooreenkoms bevat die gehele ooreenkoms tussen die partye en geen wysiging daarvan of toevoeging daartoe sal van enige krag wees nie tensy dit op skrif gestel is en deur al die partye onderteken is.”*

6.2 En tweedens; dat die beweerde mondelinge ooreenkoms

nie handel met die okkupasie van die eiendom en/of die beëindiging daarvan nie. Dat die eiser ook nie beweer dat die verweerder ingevolge die mondelinge ooreenkoms nie geregtig was om op te tree soos beweer nie en dat die eiser se Eis 1 gevolglik nie ‘n skuldoorsaak openbaar nie.

7. Die relevante gedeelte van die Besonderhede van Vordering lees as volg:

“EIS 1:

Op of ongeveer Augustus 2006 en te Upington het Eiser en Verweerder mondelings ooreengekom soos hieronder uiteengesit. By die onderhandelinge by die aankoop van Gedeelte 959 (gedeelte van plot 943) van die plaas Karos Nedersetting, gehou kragtens Akte van Transport T99672/99, groot 6 000ha, deur die Verweerder vanaf Eiser het die partye as volg ooreengekom:

4.1 Eiser wou R1 500 000,00 hê vir die voormelde plaas, maar die Verweerder het aangedring op ‘n korting van R400 000,00;

4.2 Die partye het toe verder ooreengekom dat Eiser aan Verweerder R400 000,00 op die koopprys van R1 500 000,00 sou afkom. As teenprestasie hiervoor sou Verweerder dan aan Eiser 5 jaar weidingregte op die betrokke plaas gee, teen helfte van die drakrag van die plaas;

4.3 Eiser het in terme van hierdie mondelinge ooreenkoms reeds volledig presteer deur die Verweerder R400 000,00 afslag op die prys van die plaas toe te gee en gevolglik die voormelde plaas vir R1 100 000,00 te verkoop. Sien Aanhangsel “A” hierby aangeheg.

4.4 Gedurende Mei of Junie 2007, het Eiser 'n skrywe ontvang vanaf Verweerder se prokureurs, en in opdrag van die

Verweerder, om binne 3 weke die voormelde plaas te verlaat en om nie later nie as 30 Junie 2007, alle roerende bates van die Eiser van die plaas te verwyder en dat Eiser geen toegang tot die plaas verder sal hê nie.

4.5 Hierdie handelswyse van die Verweerder het die Eiser aanvaar as kontrakbreuk van voormelde mondelinge ooreenkoms en sy goedere van die plaas verwyder. As gevolg van gemelde kontrakbreuk deur die Verweerder, het die Eiser skade gely in die bedrag van R1 300 000,00."

8. Die eiser se beoogde wysiging ten opsigte van Eis 1 lees as volg:
   "1.
   Eiser is van voorneme om sy Besonderhede van Vordering in Eis 1 te wysig en wat hy hiermee doen deur na Par. 4.2 daarvan in te voeg die volgende paragraaf:

"4.2.1Tydens die sluiting van die skriftelike ooreenkoms, Aanhangsel "A" was Eiser en Verweerder en Verweerder se vader, wie 'n prokureur is te die verteenwoordiger firma Haasbroek en Boezaart, in die aand teenwoordig te Verweerder se huis in Upington. Die kontrak, Aanhangsel "A" is te die Verweerder se woning op skrif gestel.

4.2.2 Eiser en Verweerder het die aand verder ooreengekom dat Verweerder se vader die bepalings soos uiteengesit in paragraaf 4.1 en 4.2 hierbo op skrif sou stel en dat die partye as gevolg daarvan dat dit reeds laat was, dit later sou onderteken en dat dit deel sou vorm van Aanhangsel "A".

4.2.3 Eiser het na 'n redelike tyd, Verweerder en sy vader

gekontak en navraag gedoen oor die gewysigde skriftelike ooreenkoms soos hierbo vermeld om geonderteken te word. Verweerder se vader en Verweerder het gemeld dat Verweerder nie meer belangstel om die gewysigde skriftelike ooreenkoms te onderteken en/of na te kom, en/of op te stel nie, en het Verweerder gevolglik in die vooropstelling op 'n bedrieglike wyse die Eiser beinvloed om Aanhangsel "A" te onderteken en voorgehou dat 'n verdere gewysigde skriftelike ooreenkoms onderteken en gesluit sal word met die bepalings wat paragraaf 4.1 en 4.2 hierbo vermeld, bevat.

4.2.4 Eiser sal tydens die verhoor van hierdie aksie, na die aanhoor van getuienis, aansoek doen vir rektifikasie van die skriftelike ooreenkoms soos uiteengesit in Aanhangsel "A" om die werklike bedoeling tussen die partye soos uiteengesit in paragraaf 4.1 en 4.2 hierbo, te vervat ten spyte van die bepalings van die paragraaf 16.1 van Aanhangsel "A".

2.

EISER is van voorneme om sy Besonderhede van Vordering te wysig en wat hy hiermee doen deur in par. 4.3, deur na die woord "ooreenkoms" die volgende in te voeg:

",wat op skrif moes gewees het,"

EISER is van voorneme om sy Besonderhede van Vordering te wysig en wat hy hiermee doen deur in par 4.5, na die woord "mondelinge ooreenkoms" in te voeg die volgende:

",wat op skrif gestel moes gewees het,"

4.

Eiser is van voorneme om sy Besonderhede van Vordering te wysig, en wat hy hiermee doen, deur die smeekbede van Eis 1, die volgende paragraaf aan die begin in te voeg;"

"A. Rektifikasie van die ooreenkoms soos hierbo uiteengesit en dan;"

9. Die verweerder se beswaar ten opsigte van die beoogde wysiging wat betref Eis 1 is die volgende:

9.1 Die eiser se wysiging handel geensins met paragrawe

1.4 tot 1.7 van die verweerder se eksepsie wat betrekking

het op die eiser se eerste eis nie. (Hierbo-in saamgevat in paragraaf 6.2)

9.2 Die eiser vra vir rektifikasie van die koopkontrak maar sit in sy wysiging geensins die bewoording uiteen van die ooreenkoms soos wat dit volgens die rektifikasie moet lees nie.

9.3 Die eiser se wysiging is gevolglik ook vaag en verwarrend.

10. Wat opvallend is omtrent die beswaar ten opsigte van die wysiging is dat dit nie spesifiek beroep maak op klousule 16.1 van die skriftelike ooreenkoms nie. Die punt was egter breedvoerig voorgehou gedurende betoog.

11. Die situasie is egter dat daar in die beoogde wysiging ‘n bewering van bedrog gemaak word. Bedrog is 'n erkende uitsondering op die beginsel neergelê in *SA Sentrale Ko-0p Graanmaatskappy Bpk v Shifren en Andere* 1964(4) SA 760(A) en sal Howe nie ‘n beroep op ‘n verbodsklousule handhaaf in gevalle waar dit bedrog sou bevorder nie. Sien die uitspraak van Cameron AR in *Brisley v Drotsky* 2002(4) SA 1 (SCA) te 34F.
Die beswaar dat die mondelinge ooreenkoms nie regtens bestaanbaar is met klousule 16(1) van die skriftelike

ooreenkoms nie, sal in die lig van die beoogde wysiging dus nie meer kan staan nie.

12. Die probleem wat die eiser egter nog steeds mee sit is dat die beoogde wysiging, wat die invoeging van paragrawe 4.2.1 tot 4.2.3 ten doele hê, nog steeds nie die terme van die mondelinge ooreenkoms genoegsaam uiteensit om 'n skuldoorsaak te openbaar nie. Al wat die beoogde paragrawe 4.2.1 tot 4.2.3 aanspreek is die omstandighede waaronder die mondelinge ooreenkoms aangegaan is en nie die besonderhede van die mondelinge ooreenkoms nie. Die wysiging spreek dus nie die verweerder se beswaar aan nie.

13. Wat die beoogde wysiging ten opsigte van rektifikasie betref moet die volle terme van die gerektifiseerde gedeelte van die ooreenkoms uiteengesit word en kan daar nie slegs verwys word na rektifikasie om *"die werklike bedoeling tussen die partye soos uiteengesit in paragraaf 4.1 en 4.2 hierbo, te vervat nie"*. Behalwe vir die feit dat paragrawe 4.1 en 4.2 eksipieerbaar is deurdat dit nie 'n skuldoorsaak daarstel nie, word daar vereis vanaf 'n eiser wat vra om rektifikasie om die presiese bewoording van die wysiging wat hy aanvra tot die skriftelike ooreenkoms uit een te sit en nie slegs die algemene strekking en effek daarvan nie. In *Levin v Zoutendijk* 1979(3) SA 1145(W) te 1147 H – 1148 A sê Coetzee R die volgende hieromtrent:

"The purpose of an action for rectification is to reform a written document in a specific fashion and a wholesome

practice has developed over the years to draft the actual wording of the term omitted and to pray that that be inserted at a suitable place in the writing. An example can be found in

Munnik and Munnik v Sydney Clow & Co Ltd 1965 (4) SA 312 (T) at 314. It is essential for any party to a written contract to know what the other party contends regarding the actual wording of the contract. Important rights and obligations may arise or be affected by the form of a written contract. Merely a general description of the omitted terms such as one finds in para 3 (b) and the prayer, is calculated to embarrass the defendant, not only in the course of the trial but if this claim is eventually granted in this form, he is then left with a written contract in which there is a vague summary only of these conditions. The very cause of action for rectification postulates that the parties' agreement or common intention was clear and unmistakable on those aspects in respect whereof the writing is to be reformed. Cf Anglo-African Shipping Co (Rhod) (Pvt) Ltd v Baddeley and Another 1977(3) SA 236(R) at 241."

14. Die beoogde wysiging om 'n eis om rektifikasie daar te stel voldoen nie aan die bogenoemde vereistes nie en kan dus ook nie toegelaat word nie.

15. Ten opsigte van Eis 2 is die eksepsie gerig spesifiek teen paragraaf 9.4 van die Besonderhede van Vordering waarin die eiser beweer dat daar direkte teenstrydighede is tussen sekere klousules van die skriftelike ooreenkoms, dat daar dus geen wilsooreenstemming tussen die partye was ten opsigte van 'n wesenlike term van die ooreenkoms nie en dat daar gevolglik geen koopkontrak tot stand gekom het nie.

16. Die bewerings gemaak in paragraaf 9.4 van die Besonderhede van Vordering word volgens die verweerder nie ondersteun

deur die betrokke klousules van die skriftelike ooreenkoms nie en is ook teenstryding met die ander bewerings gemaak in die

Besonderhede van Vordering. Mnr Strydom namens die eiser het geredelik toegegee dat paragraaf 9 en spesifiek paragraaf 9.4 van die Besonderhede van vordering nie 'n skuldoorsaak openbaar nie en dat paragraaf 9 dus geskrap kan word. Ek hoef dus niks verder hierby te voeg nie.

17. Wat die koste van die aansoek betref het mnr Strydom ook toegegee dat sou ek die eksepsie handhaaf, dat die verweerder geregtig sou wees op 'n kostebevel wat insluit die koste van 'n senior advokaat. Ek meen die toegewing is tereg gemaak.

Die volgende bevele word gemaak:

a) **Die eiser se aansoek om wysiging word van die hand gewys.**
b) **Die verweerder se eksepsie word handhaaf.**
c) **Die eiser word verlof verleen om binne 14 dae na hierdie bevel sy Besonderhede van Vordering te wysig.**
d) **Die eiser word gelas om die verweerder se koste te betaal wat insluit die koste van 'n senior advokaat.**

C.C WILLIAMS

REGTER

Vir Eksipient (Verweerder) :	Adv.J.H. Stroh SC
	i.o.v Elliot, Maris, Wilmans & Hay
Nms. Respondent (Eiser):	Adv Strydom
	i.o.v Haarhoffs Ing