



SYMINGTON & DE KOK
ATTORNEYS • PROKUREURS • BABUELEDI
Solutions that fit • Oplossings wat pas • Ditharabolo ise di Isegang

**SOUTH AFRICAN LEGAL
INFORMATION INSTITUTE
BRAAMFONTEIN
SOUTH AFRICA**

DATE/DATUM
2011-09-14

VAT/BTW REG NO. 4620106841

PER E-MAIL: info@saflii.org

YOUR REF/U VERW

OUR REF/ONS VERW
D MÖLLER/SONIKA/MMK1141

Sir / Madam,

K RAMPANA // H D K KRUGER & OTHERS

1. We refer to the abovementioned matter in which judgment was given on the 27th of January 2011.
2. For your convenience, we attach hereto the judgment as recently received.
3. We trust that this judgment will provide useful reference to our colleagues in the legal profession.
4. We will appreciate it if this judgment can be uploaded onto your very useful website.

Yours Faithfully

SYMINGTON & DE KOK
PER: DIERERINK MÖLLER
E-POS: sschultz@symok.co.za

www.symok.co.za

BLOEMFONTEIN

169B NELSON MANDELA DRIVE/RYLAAN, WESTDENE, BLOEMFONTEIN, SOUTH AFRICA / SUID AFRIKA
PO BOX/POSBUS 12012, BRANDHOF, 9324 / DOCEX 18 BLOEMFONTEIN / TEL. (051) 505 6600 / FAX/FAKS (051) 430 4806

BELLVILLE * TEL: (021) 913 3137 **PORT ELIZABETH** TEL: (041) 365 4643

PARTNERS/VENNOTE: PHILIP JACOBS, LEON STRATING, GERHARD VAN GRAAN, DE BUYS HUMAN, HEIN CARSHAGEN, THEUNS WOLMARANS, ETIENNE VAN ZYL, CHRISTIE BEUKES, GILES REHBOCK, PIERRE JOUBERT, JANINE FOUCHÉ *, ELNA POHL, TONIE O'REILLY, MC JACOBS *
ASSOCIATES/ASSOCIATE: PIET SWANEPOEL, KUTLWANO MOHALEROE, GWEN JOHNSTONE, DIERERINK MÖLLER
ASSISTED BY/BYGESTAAN DEUR: STEFANI SLABBERT, SONETTE OOSTHUIZEN, LIEZE-MARI BRINK, NATALIE WOLMARANS, ELZAAN DU PREEZ, CARLA ODENDAAL, LELANI VAN BLERK, RUWAYNE SMITH
FIN. MANAGER/BESTUURDER RIANA NEL IT MANAGER/BESTUURDER FRANCOIS HORN HR MANAGER/MH BESTUURDER RITA-LIZE COETSEE OFFICE MANAGER/KANTOOR BESTUURDER DAWIE NIEMANN

Certified B-BBEE Compliant

VRYSTAAT HOë HOF, BLOEMFONTEIN

REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

DATUM : 27 JANUARIE 2011

SAAKNR.: 6451/2010

5 *In die aansoek van:*

KEKAETWE RAMPANA

Applikant

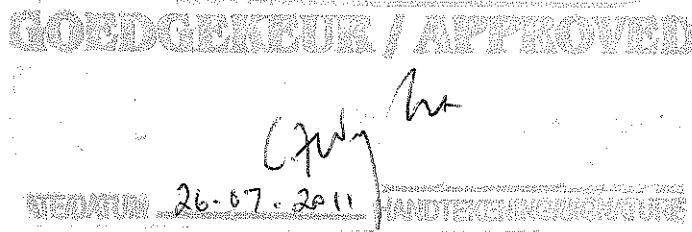
en

DIE BALJU BLOEMFONTEIN-WES

& SES ANDER

Respondente

10



15

EX TEMPORE UITSpraak

WRIGHT, R :

[1]

Hierdie is 'n dringende aansoek vir 'n interdik wat die
20 sewende respondent verbied om sekere onroerende eiendom
oor te dra en ander regshulp. Nadat die partye 'n bevel by
wyse van ooreenkoms aangegaan het met betrekking tot die
indiening van stukke, is die aansoek vanaf 28 Desember 2010
uitgestel tot vandag.

25

[2] /

[2]

Daar is intussen 'n opponerende verklaring geliasseer sowel as 'n repliserende verklaring deur eerste, tweede en derde respondent. Aangesien die aansoek van so 'n dringende
5 aard is en oordragte beïnvloed wat moet geskied, meen die hof dat dit wenslik is om 'n *ex tempore* uitspraak te gee in hierdie aansoek.

[3]

Daar is volledige hoofpunte van betoog gelewer deur
10 beide die applikant se advokaat sowel as eerste tot derde respondente se advokaat en die Hof wens hulle te bedank daarvoor en sal daar ook gebruik gemaak word van hierdie hoofde.

[4]

15 Die vierde en vyfde respondente in die aansoek is die vonnisskuldenare en die sesde respondent is die vonnisskuldeiser. Applikant is die persoon wat die hoogste bod gemaak het op die veiling en die tweede en derde respondente is die persone wie se bod uiteindelik aanvaar is. Die eerste
20 respondent is die adjunk balju en die sewende respondent is die Registrateur van Aktes. Daar word geen koste gevra vanaf sekere van die respondente nie en vra die applikant slegs dat koste toegestaan word teen eerste, tweede en derde respondente.

25 [5] /

[5]

Mnr Coetzer het in sy hoofpunte van betoog die punte wat volgens hom gemenesaak is soos volg opgesom:

"It is common cause that

- 5 2.1 sixth respondent obtained a default judgment in
pursuance of a warrant of execution which was
granted by the abovementioned honourable court.
As a result of the abovementioned judgment the
first respondent sold the property at a public
10 auction on 24 November 2010.
- 2.2 The bid was originally awarded to the applicant in
the amount of R1,1 million.
- 2.3 After the bid was concluded, the applicant received
the conditions of sale agreement and that he was
15 informed that he must firstly sign the above-
mentioned document that he must effect the
payments in accordance with the provisions of the
abovementioned conditions of sale agreement.
- 2.4 The applicant did not pay the required deposit and
20 the first respondent re-auctioned the property.
- 2.5 The bid was awarded to the second respondent who
purchased it for an amount of R900 000.
- 2.6 A notice in terms of Section 4(2) of the Prevention
of Illegal Eviction Act was served on the fourth
25 respondent."

respondent.”

Hierdie opsomming is nie heeltemal korrek nie aangesien daar moontlik verdere bedrae betaalbaar was as die bedrae wat vermeld word en gaan die vraag in hierdie saak juis oor die
5 aspek of daar 'n voorwaardelike aanvaarding van die kontrak was of nie.

[6]

Die vereistes van 'n interdik is wel bekend en soos volg opgesom in mnr Coetzer se hoofde:

- 10 1. “A *prima facie* right;
2. a well grounded apprehension of irreparable harm if the interim relief sought is not granted and the ultimate relief is eventually granted;
3. the absence of any other satisfactory available
15 remedy.”

In dié verband het hy verwys na *Sebogelo v Sebogelo* 1914 A.D. 221 – 227.

[7]

Wat betref die *prima facie* reg vermeld mnr Coetzer die
20 volgende in sy hoofde met verwysing na die bekende beslissing van *Webster v Mitchell* 1948 (1) SA 1186 (W) te 1188 en 1189:

“An interdict will only be granted if the abovementioned honourable court is satisfied that the applicant
25 established /

established on a balance of probabilities that the respondent invades or threatens to invade the right of the applicant and is sufficient if his requirements are established *prima facie* even though open to some
5 doubt.”

Die vraag is dus hier of daar 'n *prima facie* reg ter sprake is.

[8]

Die respondente het beweer dat die veilingsvoorwaardes uitgelees is voor die veiling plaasgevind het en hierdie
10 bewering is bevestig deur die stawende beëdigde verklarings van twee getuies. Daar kan net vermeld word dat daar nie net die veiling van een eiendom hier ter sprake is nie, maar indien die stukke korrek verstaan word daar trouens tien eiendomme was wat opgeveil is.

15

[9]

Die applikant daarenteen het in sy repliserende verklaring soos volg geantwoord op bl. 109 paragraaf 3.3:

“I deny however specifically that the contents of clause 4 of the conditions of sale agreement was read out loud
20 prior to the conclusion of the sale agreement and if it was done, then it was done in Afrikaans, a language which I do not understand.”

Hy meld niks ten aansien van die ander klousules van die veilingsvoorwaardes nie behalwe dat hy hierdie dokument
25 ontvang/

ontvang het en dat hy spesifiek kennis geneem het van klousule 6 van die veilings-voorwaardes.

[10]

Volgens die applikant se eie weergawe het hy wel die
5 veilingsvoorwaardes onderteken en in dié verband verwys hy na Aanhangsel "A" van sy stawende beëdigde verklaring en spesifiek na die handtekening wat daarop verskyn.

[11]

Indien na al hierdie feite gekyk word, kan daar nie anders
10 as tot die gevolgtrekking gekom word op die feite dat die veiling wel plaasgevind het onderhewig aan die betrokke veilingsvoorwaardes nie en het die applikant se advokaat dit eintlik nie betwis ten tyde van argument nie. Die voorwaardes wat veral hier ter sprake is, is die voorwaarde soos vervat in
15 paragraaf 6 van die veilingsvoorwaardes wat soos volg lees:

"By toestaan van die bod moet die koper die volgende in kontant of per bankgewaarborgde tjek betaal:

(a) 'n deposito van minstens 10% van die koopprys. Ingeval die vonniseiser of sy verteenwoordiger die
20 tersaaklike eiendom sou aankoop, word daar afstand gedoen van die deposito van 10%... (Laasgenoemde is nie hier van toepassing nie).

Klousule 5 van die voorwaardes bepaal spesifiek die volgende:

"Die koper moet so spoedig moontlik na die verkoping en
25 onmiddellik/

onmiddellik wanneer die balju dit versoek, hierdie voorwaardes onderteken en indien hy as 'n verteenwoordiger gekoop het, die naam van sy prinsipaal vermeld."

5 [12]

Dit is gemenesaak en kan dit nie betwis word dat die applikant nie die deposito van 10% in kontant of per bank-gewaarborgde tjek betaal het by die toestaan van die bod soos in klousule 6 vereis nie.

10 [13]

Dit is trouens argumenteerbaar dat die applikant nie eers die veilingsvoorwaardes onderteken het nie aangesien sy handtekening – as dit sy handtekening is – nie verskyn aan die einde van die veilingsvoorwaardes, die plek waar dit moet wees nie, maar bloot ingeskryf is op 'n ander plek op dieselfde bladsy waar sy identiteitsnommer ook vermeld word en waar die bedrag van die bod ook vermeld word. Dit sal reeds voldoende wees om nie-nakoming van die velingsvoorwaardes daar te stel nie.

20 [14]

Wat betref die betaling van die deposito, vermeld die applikant dat hy meegedeel het dat hy reëlins sal tref om die tjek te bekom en 'n persoon gestuur het om dit te gaan haal. Hy was 'n sekere mnr Mabaso.

25 [15]/

[15]

Alhoewel applikant dit ontken, blyk dit volgens eerste, tweede en derde respondente se weergawe dat daar wel internet geriewe toegestaan is aan voornemende kopers op die
5 betrokke dag en dat daar voorsiening daarvoor was dat hulle 'n internet-oorplasing van geld kon doen. Volgens die respondente wat opponeer, is daar wel gebruik gemaak daarvan deur ander kopers en het 'n tydperk van ongeveer 45 minute verbygegaan waartydens die ander eiendom opgeveil is
10 en waartydens applikant nie suksesvolle stappe kon neem om aan die veilingsvoorwaardes te voldoen nie.

[16]

Wat beklemtoon moet word is dat, ten aansien van hierdie internet dienste en die tyd wat vergun is aan sekere
15 kopers, dit duidelik dat hierdie bloot vergunnings is en dat daar geen sprake is van enige afstanddoening van die voorwaardes van die veilingsvoorwaardes nie. Die veilingsvoorwaardes is juis dan gevoeg om te verseker dat daar nie lang tye verbygaan nie en dat veilings nie weer op 'n latere
20 datum herhaal word nie en so spoedig moontlik afgehandel kan word terwyl al die biërs teenwoordig is.

Dit is nie eers nodig om dit te vermeld nie, want daar was geen sprake van enige argument dat enige bepalinge in die veilingsvoorwaardes ongrondwetlik of *contra boni mores* is nie.

25 [17]/

[17]

Die lank en die kort van die hele aangeleentheid is eenvoudig dat die applikant nie voldoen het aan die bepalinge van artikel 6 van die veilingsvoorwaardes nie (indien hy wel
5 aan al die ander voorwaardes voldoen het) en dat daar nooit 'n koopkontrak ooreenkomstig die veiling tot stand gekom het nie.

[18]

Bygevolg het die applikant nie daarin geslaag om 'n
10 *prima facie* reg daar te stel vir doeleindes van die interdik nie en kan die bevel nie bekragtig word nie. Daar was nie 'n bevel *nisi* gewees nie, maar die partye het eintlik ooreengekom dat die saak uitgestel word.

[19]

15 Die bevel wat die Hof maak, is die volgende: die aansoek word AFGEWYS. Die applikant moet die koste betaal van die eerste, tweede en derde respondente.

HOF VERDAAG

OORSKRYFSTERSERTIFIKAAT

Ek, die ondergetekende, sertifiseer hiermee dat in soverre dit hoorbaar is, die voorafgaande 'n ware en juiste transkripsie van die oorkonde is van die oorspronklike verrigtinge wat deur middel van 'n meganiese opvangtoetel opgeneem is in die saak van:

TRANSCRIBER'S CERTIFICATE

I, the undersigned, hereby certify that insofar as it is audible, the foregoing is a true and correct transcription of the proceedings recorded by means of a mechanical recorder in the matter of:

K RAMPANA <i>en</i>	DIE BALJU BLOEMFONTEIN- WES EN 6 ANDER
DATUM :	27 JAN 2011
SAAKNR.:	6451/10
LIASSEERNR.:	JUL 12/2011

OORSKRYFSTER/TRANSCRIBER: (MEV. MRS) L DE VILLIERS

KRINÓ TRANSKRIPSIEDIENSTE BK

KRINÓ TRANSCRIPTION SERVICES CC