

VRYSTAATSE HOË HOF, BLOEMFONTEIN
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Saaknr. : 556/2011

In die saak tussen:-

WONDERHOEK FARMS (EDMS) BEPERK

Applikant

en

MICHAEL GEORGE BURGESS

1ste Respondent

CHANTEL ELIZABETH DUNBAR BURGESS

2de Respondent

RHYS GEORGE BURGESS

3de Respondent

GEORGE PHILIP BARNETT

4de Respondent

AANGEHOOR OP:

17 MAART 2011

UITSPRAAK DEUR:

HANCKE, R

GELEWER OP:

24 MAART 2011

-
- [1] Kragtens 'n bevel verleen op 10 Februarie 2011 is die applikant gemagtig om 'n kennisgewing ingevolge artikel 4(2) van die Wet op die Voorkoming van Onwettige Uitsetting en Onregmatige Besetting van Grond, Wet Nr. 19 van 1998, op die respondente te beteken, welke bevel op die respondente beteken is op 10 Februarie 2011.

- [2] Die applikant doen nou aansoek vir die bekragtiging van die verstryking, alternatiewelik kansellasië van die opsie-ooreenkoms, aangeheg as 'n bylae tot die stukke met 'n verdere bevel teen die respondente om die plaas eiendom bekend as Fortuinspruit Nr. 233, geleë in die distrik Thaba Nchu, te ontruim. Die opsie-ooreenkoms hierinlater na verwys, is aanvanklik gesluit tussen die applikant en die vierde respondent, maar het laasgenoemde sy regte ingevolge daarvan aan die derde respondent oorgedra. Die vierde respondent is die vader en skoonvader van onderskeidelik die eerste en tweede respondente (wat met mekaar getroud is) en die grootvader van die derde respondent.
- [3] Alhoewel verskeie feite- en regsvrae in die stukke geopper is, is die enigste vraag wat nou ontstaan of die derde respondent, ter regverdiging van die respondente se volgehoue okkupasie van gemelde eiendom, 'n opsie hierinlater na verwys, behoorlik uitgeoefen het. Dit behels ook die vraag of daar nog 'n regsgeldige opsie bestaan het tydens derde respondent se gemelde optrede.

- [4] Die applikant het as deel van sy stukke 'n ooreenkoms getiteld "OPSIEOOREENKOMS" tussen die applikant en vierde respondent aangeheg, wat onder andere die volgende bepalings bevat:

"AANBOD EN OPSIE:

Die verkoper verleen hiermee aan die koper 'n onherroeplike opsie en die koper stem toe om die ondergemelde eiendom te koop op die terme en voorwaardes soos uiteengesit.

.....

- 2.2 Geen okkupasie huur is betaalbaar deur die KOPER nie.
- 2.3 Die registrasie van transport sal plaasvind so gou doenlik na ontvangs van die Landmeter Generaal se toestemming tot onderverdeling.

.....

5. Die transport sal gepasseer word so spoedig moontlik nadat die koste vermeld in paragraaf 2 hierbo, ten volle betaal is en die koopprys sowel as die rente daarop betaal is of betaling daarvan gewaarborg is soos hierintevore bepaal.

.....

8. Indien die Koper versuim om enige bedrag uit hoofde van hierdie Ooreenkoms stiptelik op betaaldag te betaal, en/of versuim om enige ander bepaling van hierdie

Ooreenkoms na te kom nadat 7 (SEWE) dae skriftelik kennis daarvan gegee was om dit te herstel, sal die Verkoper die reg hê om of die balans van die koopprys en alle ander gelde verskuldig kragtens hierdie Ooreenkoms onmiddellik te eis of om hierdie Ooreenkoms te kanselleer en herbesit van die eiendom te neem....”

- [5] Wat die kronologiese volgorde van gebeure betref, blyk dit dat die nodige toestemming van die Minister vir die onderverdeling van die tersaaklike eiendom alreeds verleen was op 5 Maart 2010, d.w.s meer as ‘n maand voor sluiting van die gemelde opsie-ooreenkoms. Volgens korrespondensie aangeheg by die stukke, moes sekere verbande eers afgelos word, alvorens die onderverdeling ten opsigte van ‘Fortuin Spruit’ kon plaasvind, welke egter reeds voor Julie 2010 geskied het. Daarna, op 9 Julie 2010, het die vierde respondent die derde respondent genomineer en aangestel as reghebbende om in sy plek te staan ten aansien die gemelde opsie-ooreenkoms. Ten opsigte van die tydsverloop daarna, verwys die derde respondent in sy eedsverklaring na ‘n ander transaksie wat dieselfde tyd aangegaan is as die huidige, ten opsigte waarvan applikant

ander onroerende eiendomme waarvan 'Fortuin Spruit' aanvanklik deel was, aangekoop het, welke registrasie plaasgevind het op 27 Julie 2010. Die een rede vir die vertraging was skynbaar weens die feit dat die applikant nie BTW wou betaal nie, maar het die Kommissaris van Binnelandse Inkomste anders daaroor gevoel blykens 'n dokument van 8 Junie 2010, om redes wat nie ter sake is vir die huidige aansoek nie.

- [6] Daarna het applikant se prokureurs, Mnre. Symington & De Kok 'n skrywe, gedateer 29 Oktober 2010, gerig aan derde respondent om die betrokke eiendom te ontruim, welke skrywe gebaseer was klaarblyklik op gebrekkige instruksies. Daarna het daar verskeie korrespondensie tussen die partye se prokureurs plaasgevind gedurende November 2010 waarvan die skrywe van Mnre. Symington & De Kok, gedateer 15 November 2010, en wel die volgende paragraaf, van groot belang is:

“Soos u bewus is, is die opsie-ooreenkoms gedurende of omtrent April 2010 onderteken en bevat dit geen bepaling/datum waarop die opsie deur u kliënt uitgeoefen moet

word nie. Paragraaf 2.3 van die opsie-ooreenkoms bepaal dat registrasie van transport sal plaasvind so gou doenlik na ontvangs van die Landmeter-generaal se toestemming tot onderverdeling. Ons opdrag is dat die vereiste toestemming van die Landmeter-generaal reeds deur hom verleen is. Ons verwys voorts na die bepalings van klousule 5 van die voormelde opsie-ooreenkoms.

Die opsiegewer ('verkoper') aldus die opsie-ooreenkoms, vereis dat die opsienemer ('koper') voor of op 30 November skriftelik aan die verkoper meedeel, waarvan 'n afskrif aan ons kantore vir aandag van die ondergetekende beteken moet word, of hy die opsie kragtens die opsie-ooreenkoms voormeld aan hom verleen, uitoefen al dan nie, by versuim waarvan die verkoper sal aanvaar dat die 'koper' nie die opsie uitoefen nie, en die opsie gevolglik as verval beskou sal word."

- [7] Hierop het die derde respondent 'n dokument aan die applikant se prokureur beskikbaar gestel. Die opskrif daarvan lees "NOTIFICATION OF EXERCISING OF OPTION". Die inhoud daarvan lees soos volg:

"WHEREAS the Option Grantee granted to the Option Taker an option to purchase the remaining portion of Delta Farm in terms of an Option Agreement signed by both parties;

AND WHEREAS

the Option Taker now wishes to exercise said option;

NOW WHEREFORE

the Option Taker herewith informs the Option Grantee of his intention to exercise the option in terms of the Option Agreement signed between the parties and on the following terms:

1.

The Option Taker is in funds to the value of R425,000-00 (Four Hundred And Twenty Five Thousand Rand) which amount is currently deposited in trust at the Option Taker's Attorney of record, Dyason Incorporated of 134 Muckleneuk Street, Nieuw Muckleneuk, Pretoria.

2.

The Option Taker has applied for a loan from the Landbank for the remainder of the purchase price.

3.

Guarantees for the full purchase price will be provided to the Option Grantee on/or before the 31st day of July 2011."

Dit is daarna onderteken deur die "Option Taker" synde die derde respondent. Hierdie brief is op 30 November 2010 ontvang deur applikant se prokureurs.

[8] In reaksie daarop rig Mnre. Symington & De Kok op 1

Desember 2010 'n skrywe wat onder andere soos volg lees:

“Die voormelde dokument behels nie 'n uitoefening van die opsie-ooreenkoms soos onderteken deur die partye op of ongeveer April 2010 nie. Voormelde dokument is 'n teenaanbod wat gemaak is deur Mnr. Burgess met verdere voorwaardes waarop daar nie deur die partye ooreengekom is nie.

U kliënt se opsie het derhalwe verval en moet u kliënt derhalwe die plaasopstal en eiendom verlaat voor of op 31 Desember 2010.”

- [9] Volgens 'n brief gedateer 2 Desember 2010 reageer respondente se prokureurs, Dyason Attorneys, hierop soos volg:

“We have taken instructions from our client and it appears that the incorrect document was indeed delivered to yourselves. We apologise for the oversight and the correct document shall be delivered to your offices tomorrow.”

Die volgende dag is daar 'n nuwe “Notification of Exercising of Option” afgelewer wat die volgende par. 2 bevat:

“**WHEREAS** the Option Grantee granted to the Option Taker an

option to purchase the remaining portion of Delta Farm in terms of an Option Agreement signed by both parties;

AND WHEREAS the Option Taker now wishes to exercise said option;

NOW WHEREFORE the Option Taker herewith informs the Option Grantee of his intention to exercise the option in terms of the Option Agreement signed between the parties.”

[10] Die vraag ontstaan dus of daar ‘n regsgeldige opsie bestaan het om uit te oefen, indien wel wat die effek is van onderskeidelik die skrywe van Mnre. Symington & De Kok gedateer 15 November 2010, asook die respondente se reaksie daarop ten opsigte van die twee “Notification of Exercising of Option”.

[11] In die lig van die feit dat daar geen datum bepaal is alvorens die opsie uitgeoefen moes word nie, ontstaan die vraag dan wanneer ‘n redelike tyd verstryk het voor welke datum die derde respondent die opsie moes uitoefen, of nog moet uitoefen. Dit blyk dat die volgende beginsels ter sprake is om te bepaal wat ‘n redelike tyd insluit, naamlik

(a) Wat was die bedoeling van die partye soos uitgedruk in die kontrak in aggenome die omringende

omstandighede;

- (b) Die aard van die prestasie in aggenome probleme, hindernisse en vertragings wat mag voorkom;
- (c) Die probleme, hindernisse en vertragings is slegs ter sake in soverre dit in die kontemplasie van die partye was tydens kontraksluiting;
- (d) Gewoonweg word redelike flink optrede verwag asook behoorlike nougesetheid aan die kant van die party wie moet presteer of optree;
- (e) Om (d) te beslis, moet kommersiële en ander belange van die teenparty in ag geneem word.

Alhoewel voormelde beginsels betrekking het op die verstryking van 'n redelike tyd in die geval van *mora ex persona*, is ek van mening dat dit ook van toepassing is op die verstryking van 'n redelike tyd in die algemeen. Vergelyk **ST MARTIN'S TRUST v WILLOWDENE LANDOWNERS' (PTY) LTD** 1970 (3) SA 132 (W) te 135 G – 136 F; **WILLOWDENE LANDOWNERS (PTY) LTD v ST MARTIN'S TRUST** 1971 (1) SA 302 (T) te 305 F – H; **The Law of Contract in South Africa** (5de Uitgawe) deur Christie p. 503 – 505.

[12] Wat die kontrak self betref, maak klousule 2.3 daarvan voorsiening dat registrasie van transport moet plaasvind “so gou doenlik na ontvangs die Landmeter-generaal se toestemming tot onderverdeling”. Verder bepaal klousule 5 dat transport moet plaasvind “so spoedig moontlik” nadat sekere kostes sowel as die koopprys as die rente betaal is of betaling daarvan gewaarborg is. Verder blyk dit dat geen okkupasiehuur betaalbaar was deur die koper nie wat aanduidend daarvan is dat dit in die kontemplasie van die partye was dat okkupasie van korte duur sou wees alvorens transport van die eiendom sou plaasvind. Dit is ook belangrik om daarop te let dat alle moontlike hindernisse in die weg van transport so lank terug as Julie 2010 uit die weggeruim was.

[13] In die lig van die voorgaande is ek van mening dat ‘n redelike tyd alreeds verstreke was tydens die skrywe van die brief van 15 November 2010 deur applikant se prokureurs, Symington & De Kok. Die opsie het toe nie meer bestaan nie. Selfs op die aanvaarding daarvan dat die brief van 15 November 2010 nuwe lewe geblaas het in die opsie-

ooreenkoms, of dat die redelike tydperk as gevolg daarvan verleng was, is dit duidelik dat die derde respondent se sogenaamde “Notification of Exercising of Option” waar hy te kenne gee dat waarborge vir die volle koopprys eers voor of op 31 Julie 2011 beskikbaar gestel word, neerkom op ‘n teenaanbod, welke teenaanbod duidelik nie deur die applikant aanvaar is nie. Die regsposisie word soos volg opgesom in Christie, a.w. p. 62 onder die opskrif

“Acceptance must correspond with offer

One aspect of the rule that acceptance must be clear and unequivocal or unambiguous is that the acceptance must exactly correspond with the offer. ‘Yes, but ...’ does not signify agreement, so any attempt to vary the terms of an offer while purporting to accept it will destroy the validity of the acceptance, which will normally best be interpreted as a counter-offer.”

- [14] Dit volg uit die voorgaande dat die respondente regtens geen regverdiging het om hulle voortgesette okkupasie van die betrokke eiendom te regverdig nie. In die kennisgewing van mosie word gevra vir bekragtiging van die verstryking van die opsie-ooreenkoms alternatiewelik kansellasië daarvan. Ek is van mening dat dit regtens meer korrek is om dit by wyse

van 'n verklarende bevel te doen.

[15] Bygevolg word die volgende bevele verleen:

1. 'n Verklarende bevel word uitgereik dat 'n redelike tydperk verstryk het tot die effek dat die betrokke opsie verval het.
2. Die respondente word beveel om die plaaseiendom soos omskryf in Deel A Bede 1 te ontruim voor of op 30 April 2011.
3. Die balju word gemagtig om die respondente uit die woning en plaaseiendom soos hierbo omskryf uit te sit indien enige van die respondente sou weier en/of versuim om ooreenkomstig hierdie bevel die eiendom te ontruim.
4. Die respondente word gelas om die koste van die aansoek te betaal, gesamentlik en afsonderlik, die een te betaal die ander vrygestel te word.

S.P.B. HANCKE, R

Namens die applikant:

Adv. J.G. Gilliland
In opdrag van:
Symington & De Kok
BLOEMFONTEIN

Namens eerste respondente:

Adv. S.J. Reinders
In opdrag van:
Steyn-Meyer Ing
BLOEMFONTEIN

/sp