VRYSTAATSE HOË HOF, BLOEMFONTEIN
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Saaknommer: 2941/2010

In die aansoek tussen:-

JOHANNES JERAMIAS JOUBERT Respondent/Eiser

en

J P MOCKE 1ste Eksipiënt/1ste Verweerder

N A G MOCKE 2de Eksipiënt/2de Verweerder

UITSPRAAK DEUR: KRUGER, R

AANGEHOOR OP: 6 MEI 2011

GELEWER OP: 26 MEI 2011

---

[1] Verweerders teken eksepsie aan teen eiser se besonderhede van vordering op grond daarvan dat dit vaag en verwarrend is soos bedoel in Eenvormige Hofreël 23(1).

[2] Eiser se besonderhede van eis is vervat in 67 paragrawe wat 33 bladsye beslaan. Daar is vyf eise teen eerste verweerder (eise 1 tot 5) en twee teen tweede verweerder (eise 6 en 7).

[3] Na aflewering van verweerders se kennisgewing van

beswaar ingevolge Reël 23 het eiser ‘n kennisgewing van wysiging geliasseer wat die besonderhede van eis wysig. Daardeur val die klagte in paragraaf 2 van die kennisgewing van beswaar, wat ‘n foutiewe datum beweer, weg. Die ander besware bly bestaan. ‘n Verdere kennisgewing van wysiging is op 15 April 2011 gegee, maar spreek nie die eksipiënt se bewerings aan nie.

[4] Mnr. Zietsman, namens eksipiënt, deel die gronde in vier groepe:

(1) Onleesbaarheid van aanhangsels;

(2) Eise 1, 2 en 3 is teenstrydig en onversoenbaar met mekaar;

(3) In die “melkkoei” ooreenkoms waarna verwys word, is dit nie duidelik of paragraaf 48 van die besonderhede van eis deel is van die kontrak nie;

(4) In eis 7, wat gaan oor die terugvordering van huurgeld vanaf die tweede verweerder, is dit nie duidelik, selfs na die wysiging van 15 April 2011, hoe die bedrag van die eis saamgestel is en wat die grondslag van die eis is nie.

[5] Eksipiënt se vernaamste beswaar is die teenstrydigheid van

eise 1, 2 en 3. In eis 1 vorder eiser skadevergoeding van eerste verweerder wat eiser gely het, omdat hy noodsaaklike herstelwerk aan die gehuurde eiendom moes aanbring (R54 100). Die eis maak geen melding van kansellasie nie. In eis 2 vorder eiser 'n gedeelte van die huurgeld terug, omdat die huurkontrak beëindig is nadat eiser dit gekanselleer het (R8 525,78). In eis 3 vorder eiser skadevergoeding vir toekomstige skade wat eiser sal ly ten opsigte van verlies aan inkomste (R1 311 617,67).

[6] Mnr. Zietsman sê hierdie drie eise is teenstrydig, want in die eerste eis sê eiser: "Ek maak reg om die eiendom geskik te maak vir verhuring, dit kos my geld, wat ek eis." In die tweede eis sê eiser hy kanselleer. In die derde eis vorder eiser skadevergoeding vir die wins wat hy verloor het as gevolg van die kansellasie van die ooreenkoms, wat eiser self volgens die tweede eis gekanselleer het.

[7] Mnr. May, namens respondent, sê dat eis 1 gaan oor skadevergoeding weens eerste verweerder se versuim om behoorlik te presteer in terme van die huurooreenkoms wat die eiser genoodsaak het om *inter alia* sekere herstelkoste

aan te gaan. Eis 2 is ingestel ter terugvordering van sekere huurgeld te veel betaal deur eiser. Eis 3 is ingestel ten opsigte van gevolgskade gely deur die eiser as gevolg van die kontrakbreuk van die eerste verweerder.

[8] Die eerste drie eise handel met die huurkontrak. As 'n party meen dat die ander kontraksparty kontrakbreuk gepleeg het, is sy hoof-remedies kansellasie en skadevergoeding. Hy kan skadevergoeding eis by kansellasie of instandhouding van eis. Hy moet 'n keuse uitoefen of hy wil kanselleer of in stand hou. Dit is die sogenaamde "doctrine of election": "Enforcement and cancellation being inconsistent with each other or mutually exclusive the innocent party must make his election between them; he cannot both approbate and reprobate the contract; he cannot blow hot and cold".

(Christie, **The Law of Contract in South Africa**, 5e (2006) 540).

Dit is toelaatbaar vir die onskuldige party om gebruik te maak van die dubbelloop remedie deur te vorder dat die kontrak in stand gehou word met 'n alternatiewe eis vir

skadevergoeding (Christie 541).

[9] Eiser se tweede eis is vir terugbetaling van huurgeld wat vooruit betaal is. Dit is skade wat voortvloei uit die kansellasie voordat die huurtermyn verstryk het. Die eerste eis behels, volgens paragraaf 10 van die besonderhede van eis, dade van kontrakbreuk wat tot skade vir eiser gelei het. Eiser, in sy hantering van die eerste eis, beweer nie dat hy die kontrak gekanselleer het nie. By eis 2 beweer eiser dat hy geregtig was om te kanselleer en gekanselleer het, skynbaar op die gronde uiteengesit in aanhangsel "D", waarby 'n brief aangeheg is. Die gronde blyk nie duidelik uit die brief nie.

[10] Indien eiser die drie eise saam hanteer en duidelik kansellasie beweer en watter skade daaruit voortvloei, sal die besonderhede van eis moontlik minder verwarrend wees.

[11] In eis 3 vorder eiser toekomstige verlies aan inkomste vir die drie jare van die kontrak. Dit val vreemd op die oor dat hy toekomstige verlies aan inkomste eis waar hy self die kontrak gekanselleer het. As eiser duideliker die kansellasie

en skade in samehang met mekaar uiteensit, sal die derde eis moontlik meer verstaanbaar wees. Soos die eerste drie eise tans staan, is dit verwarrend wat gebeur het en wat die grondslag van die eise is.

[12] ‘n Verdere probleem met die eerste eis is dat in paragraaf 10.1 van die besonderhede van eis eiser bewerings maak wat skynbaar gedek word deur die deels onleesbare bepalings van die skriftelike kontrak, aanhangsel “A”. Ook die bewering oor heiningdrade in paragraaf 10.1.3 strook nie heeltemal met die inhoud van die deels onleesbare paragraaf 7 van die kontrak, aanhangsel “A”, nie. Eiser moet duidelik aandui op watter bepalings van die kontrak (skriftelik, mondelings of stilswyend) hy steun, verkieslik met uitdruklike verwysing na die skriftelike kontrak se paragrawe.

[13] Die tweede groep besware teen die besonderhede van eis verwys na paragraaf 48, wat bewerings bevat van feite waarvan tweede verweerder bewus was. Hierdie tipe bewerings word gewoonlik gemaak waar wanvoorstelling as eisgrond aangevoer word. Eiser sê nie die bewustheid van feite stel kontraksterme daar nie. As die inhoud van

paragraaf 48 nie kontraksterme beliggaam nie, moet paragraaf 48 geskrap word. Soos paragraaf 48 tans lees, is dit vaag en verwarrend.

[14] Die laaste groep besware behels eis 7 en die berekening van die eis. Mnr. May probeer in sy hoofde die sommetjie maak. Die kennisgewing van wysiging van 11 April klaar steeds nie die posisie op nie. Mnr. Zietsman het aangedui dat die berekeninge eenvoudig nie klop nie. Soos die pleitstuk tans lees, is dit vaag en verwarrend.

[15] Die onleesbare gedeeltes van die besonderhede van eis skep verdere verwarring. Mnr. Zietsman stel voor dat waar ‘n eiser op ‘n deels onleesbare kontrak steun, die eiser rektifikasie moet vorder. Rektifikasie is in hierdie geval moontlik nie nodig nie. In ‘n geval waar eiser nie ‘n beter en meer leesbare afskrif van sy kontrak het nie, sou mens verwag dat eiser in sy besonderhede van eis ten minste sal sê wat die kontrak se bepalings is en as verweerder dan nie saamstem nie, kan hy dit in sy pleit ontken of regstel.

[16] Eiser se wesenlike bewerings is dubbelsinnig en die

betekenis daarvan kan nie duidelik afgelei word nie – **MANYATSHE v SOUTH AFRICAN POST OFFICE LTD** [2008] 4 ALL SA 458 (T) par [5] op 461 a – b. Bygevolg is die besonderhede van vordering vaag en verwarrend. Ek is tevrede dat die verweerders benadeel word deur die vaagheid en verwarrendheid.

[17] Bevel:

1. Die eksepsie slaag met koste.
2. Die eiser word geleentheid gegun om sy pleitstukke te wysig ten einde die vaagheid en verwarrendheid te verwyder, binne tien dae na verlening van hierdie bevel.
3. By versuim deur eiser om voormelde vaagheid en verwarrendheid te verwyder binne die voorgemelde tien dae na verlening van hierdie bevel, sal die eksipiënt geregtig wees om die Hof op dieselfde stukke te nader, behoorlik aangevul, ten einde die eiser se eis te laat skrap.

____

A. KRUGER, R

Namens eksipiënte/verweerders:	Adv. Paul Zietsman SC In opdrag van: Cornelius & Vennote Ing P/a Goodrick & Franklin Ing BLOEMFONTEIN
Namens respondent/eiser:	Adv. J.A.H. May In opdrag van: Webbers BLOEMFONTEIN

/sp