

**VRYSTAATSE HOË HOF, BLOEMFONTEIN  
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA**

Saaknr. : 3095/06

In die saak tussen:-

**SUNEL VAN DEN BERG**

Eerste Eiser

**SUNEL VAN DEN BERG**

(in haar hoedanigheid as moeder en voog  
van DEWALD VAN DEN BERG)

en

**MARGARETHA FRANCINA DE BRUIN**

Eerste Verweerder

**STEFAN MOLLER**

Tweede Verweerder

---

**CORAM:**

KRUGER, R

---

**BESLISSING OOR PUNT *IN LIMINE***

---

**AANGEHOOR OP:**

25 MEI 2010

---

**GELEWER OP:**

3 JUNIE 2010

---

- [1] Hierdie uitspraak betref 'n beslissing oor die toelaatbaarheid van getuienis oor 'n mondelinge kontrak wat strydig is met 'n vroeëre skriftelike kontrak tussen die partye.

- [2] Eiseres, in haar persoonlike en verteenwoordigende hoedanigheid as voog van haar driejarige seun, spreek die verweerders aan vir skade wat haar seun gely het toe hy in die swembad geval het op die perseel wat sy by die eerste verweerder gehuur het deur bemiddeling van die agent, die tweede verweerder. Inmiddels het eiseres haar eis teen die tweede verweerder teruggetrek.
- [2] By die aanvang van die verrigtinge op 25 Mei 2010 is ek meegedeel dat die partye ingevolge reël 33(4) van die Eenvormige Hofreëls ooreengekom het dat net die meriete van eiseres se eis tans beslis moet word en dat die kwantum oorstaan vir latere beregting. 'n Bevel is dienooreenkomstig ingevolge reël 33(4) gemaak.
- [3] Mnr. Le Roux, vir eiseres, het die hof meegedeel dat eiseres se skuldoorsaak op kontrak gebaseer is.
- [4] Volgens die gewysigde Besonderhede van Eis het die eerste eiser en eerste verweerder op 29 Mei 2003 'n skriftelike huurkontrak gesluit ingevolge waarvan eerste eiseres 'n huis te Scholtzstraat 19, Universitas, Bloemfontein gehuur het

vanaf 1 Augustus 2003 tot 31 Julie 2004 vir 'n huurgeld van R5 000,00 per maand. Paragraaf 5 van die besonderhede van eis lees soos volg:

“5.

Op 29 Mei 2003 en te Bloemfontein het die eerste Eiser en eerste Verweerder, verteenwoordig deur die tweede Verweerder 'n skriftelike huurooreenkoms gesluit waarvan die terme die volgende was, Sien Aangangsel A hierby aangeheg:

- 5.1 Die eerste Verweerder verhuur aan eerste Eiser 'n woonhuis geleë te Scholtzstraat 19, Universitas, Bloemfontein.
- 5.2 Die huurkontrak sal aanvang neem op 1 Augustus 2003 en sal verstryk op 31 Julie 2004.
- 5.3 Die maandelikse huurgeld het R5 000.00 per maand beloop.
- 5.4 Die eerste Eiser sou 'n registrasiefooi van R200.00 per maand aan tweede Verweerder betaal.
- 5.5 Die eerste Eiser sou 'n deposito van R5 000.00 aan tweede Verweerder betaal.”

Die eerste verweerderes erken hierdie huurkontrak vir soverre die bewerings in die Besonderhede van Eis strook met die skriftelike huurkontrak.

[5] Paragraaf 6 van die eiser se Besonderhede van Eis lees:

“6.

Op 18 Junie 2003 en te Bloemfontein het Eerste Eiser namens Tweede Eiser en haarself ‘n mondelingse huurooreenkoms gesluit met die Eerste Verweerder verteenwoordig deur die tweede Verweerder waarvan die terme die volgende was:

- 6.1 Die huurkontrak sou ‘n aanvang neem 21 Junie 2003 en sou die huurtermyn vir een jaar wees.
- 6.2 Die maandelikse huurgeld sou R5 000.00 per maand beloop betaalbaar die 1ste van elke maand.
- 6.3 Die Eerste Eiser sou ‘n deposito van R5 000.00 aan Tweede Verweerder betaal.
- 6.4 Die eerste en tweede Verweerders sou toesien dat die daklekkie herstel word.
- 6.5 Die eerste en tweede Verweerders sou toesien dat die matre in die woonkamer vervang word.
- 6.6 Die eerste en tweede Verweerders sou toesien dat ‘n swembadnet op die swembad aangebring word.”

[6] Daar is ‘n aantal punte wat opvallend is in paragraaf 6:

- (i) Die tweede eiser (dis eerste eiseres in haar hoedanigheid as moeder en voog van haar minderjarige seun) is 'n party tot hierdie ooreenkoms.
- (ii) Geen perseel word genoem nie, maar omdat die huurbedrag dieselfde is en die partye nagenoeg identies, is die afleiding dat die mondelinge huurkontrak betrekking het op die woonhuis te Scholtzstraat 19.
- (iii) Paragrawe 6.4, 6.5 en 6.6 was nie deel van die inhoud van die aanvanklike skriftelike huurkontrak nie, ook nie bepaling wat van kardinale belang vir die huidige eis is nie:

“6.4 Die eerste en tweede Verweerders sou toesien dat 'n swembadnet op die swembad aangebring word.”

- (iv) Die huurtermyn is nou een jaar vanaf 21 Junie 2003, nie meer 1 Augustus 2003 tot 31 Julie 2003 soos in die skriftelike kontrak nie.

[7] Eerste verweerderes pleit in antwoord op paragraaf 6 dat, behalwe om te erken dat eiseres op 'n vroeër datum

okkupasie geneem het, word elke bewering in paragraaf 6 ontken.

- [8] Om te kan poog om haar eis te bewys, sal eiseres moet steun op die mondelinge huurkontrak. By die aanvang van die verrigtinge, voordat enige getuie geroep is, het Mnr. Stockwell, namens eerste verweerder, aangevoer dat, indien eiseres sou poog om enige getuienis aan te bied oor die mondelinge huurkontrak, hy beswaar sou maak dat sulke getuienis ontoelaatbaar is vanweë die integrasiereël. Hy verwys na enkele dele van die skriftelike huurkontrak:

- (i) “2.1 Die Verhuurder verhuur en die Huurder huur die Perseel omskryf as:  
Scholtzstr 19  
Universitas  
volgens die terme van hierdie huurooreenkoms en die Huurder erken dat hy die Perseel vooraf besoek het en beskik vind, voor die ondertekening van hierdie ooreenkoms.”
- (ii) “21 21.1 Hierdie kontrak stel die totale ooreenkoms tussen die partye daar.

21.2 Geen party is beweeg tot sluiting van hierdie ooreenkoms deur enige waarborge, voorstelling, openbarings of uitdrukkings of opinies wat nie in hierdie ooreenkoms as waarborge of ondernemings vervat is nie.

21.3 Geen variasie of ooreengekome kansellasië van hierdie ooreenkoms sal enige krag of effek hê, indien dit nie op skrif deur beide partye onderteken is nie.”

[9] Klousule 21.3 bepaal uitdruklik dat geen “variasie of ooreengekome kansellasië” enige krag of uitwerking sal hê nie. In die lig van klousule 21.3 sê mnr. Stockwell dat die mondelinge ooreenkoms nie ‘n geldige nuwe huurkontrak kan daarstel nie. Die skriftelike huurkontrak staan steeds.

[10] Mnr. Le Roux se betoog is dat omdat die datum van die huurkontrak vervroeg is, het die vroeëre skriftelike kontrak verval. Hy sê dit word nie ontken dat eiseres vroeër ingetrek het nie. Volgens mnr. Le Roux beteken klousule 21 van die skriftelike kontrak niks, want dit strook nie met die feit dat eiseres vroeër ingetrek het nie.

[11] 'n Klousule soos klousule 21 bind beide partye, want hul klaarblyklike doel met so 'n bepaling is om te waak teen geskille en bewysprobleme wat by mondelinge ooreenkomste kan ontstaan (SA SENTRALE KO-OP GRAANMAATSKAPPY BPK v SHIFREN EN ANDERE 1964 (4) SA 760 (A)).

'n Klousule soos hierdie geld ook by ontbinding van die kontrak. (IMPALA DISTRIBUTORS v TAUNUS CHEMICAL MANUFACTURING CO (PTY) LTD 1975 (3) SA 273 (T)). 'n Verskansingklousule soos klousule 21 is nie ongeldig ten spyte daarvan dat 'n beroep daarop noodwendig sal neerkom op 'n weiering om uitvoering te gee aan 'n mondelinge ooreenkoms wat *animo contrahendi* aangegaan is (BRISLEY v DROTSKY 2002 (4) SA 1 (HHA) par. [26]).

Die algemene reël is dat 'n ooreenkoms in stryd met die skriftelike kontrak nie bindend is nie en getuienis om dit te bewys, is nie toelaatbaar nie (VAN AS v DU PREEZ 1981 (3) SA 760 (T) te 765).



[12] Dit is ongewens om op hierdie stadium 'n beslissing te maak oor die toelaatbaarheid van getuienis oor die mondelinge kontrak.

[13] **BEVEL**

1. Die eiseres moet toegelaat word om haar getuienis, selfs die gedeeltes wat *prima facie* ontoelaatbaar is, aan te bied. Aan die einde van die saak sal beslis word oor die toelaatbaarheid van die getuienis.
2. Die eiseres se prokureur moet 'n verdere verhoordatum met die eerste verweerder se prokureur en die Griffier reël.
3. Die Griffier word versoek om 'n voorkeurdatum toe te ken.
4. Die koste van die verhoor op 25 Mei 2010 is koste in die geding.

---

A. **KRUGER, R**

Namens die eiser:

Mnr. S.J. le Roux  
In opdrag van:  
Cobus le Roux Ing.  
BLOEMFONTEIN

Namens eerste verweerder:

Adv. R. Stockwell SC  
In opdrag van:  
Webbers  
BLOEMFONTEIN

Namens tweede verweerder:

Geen verskyning.

/sp