

VOORSLAG ONTWIKKELINGSKORPORASIE (EDMS) BPK

en

RUIL 'N PLAAS (EIENDOMS) BEPERK

SMALBERGER, WN AR :-

87/83

N v H

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(APPÈLAFDELING)

In die saak tussen :

VOORSLAG ONTWIKKELLINGSKORPORASIE

(EIENDOMS) BEPERK

Appellant

en

RUIL 'N PLAAS (EIENDOMS) BEPERK

Respondent

CORAM:

WESSELS, JANSEN, VAN HEERDEN, ARR,

et ELOFF, SMALBERGER, WN ARR

VERHOORDATUM: 6 SEPTEMBER 1984

LEWERINGSDATUM: 27 SEPTEMBER 1984

U I T S P R A A K

SMALBERGER, WN AR:-

Hierdie appèl is gerig teen 'n uitspraak

van LE ROUX, R, in die Transvaalse Provinsiale Afdeling

waarvolgens /

waarvolgens die respondent (eiser) se vordering teen die appellant (verweerder) vir 'n bedrag van R17 500-00 toegestaan is met koste. Gerieflikheidshalwe sal daar voortaan na die partye verwys word as eiser en verweerder.

Die eiser se aksie het voortgespruit uit 'n mondelinge mandaat waarkragtens die eiser 'n koper moes vind vir 'n besigheidsperseël geleë te Kilnerpark wat in die verweerder se naam geregistreer was (die eiendom).

Dit is gemene saak dat indien die eiser 'n gewillige koper aan die verweerder voorgestel het, en 'n geldige en afdwingbare koopkontrak op die voorstelling gevolg het, die eiser op agentekommissie ten bedrae van R17 500-00 geregtig sou wees. Voorts is dit gemene saak dat ene Wessels, 'n werknemer van die eiser, 'n gewillige koper, ene Jacob, aan

die /

die verweerder voorgestel het. Na aanleiding daarvan is 'n skriftelike koopkontrak vir die aankoop van die eiendom op 23 April 1981 tussen Jacob en die verweerder aangegaan. Die koop was egter onderhewig aan 'n opskortende voorwaarde vervat in klousule 7 van die koopkontrak, naamlik, "die verkryging van 'n lening ten bedrae van R600 000-00 (seeshonderd duisend rand) deur die Koper voor of op 30 Junie 1981". (Die koopkontrak gee die jaargetal as "1980" aan, maar die partye is dit eens dat dit 'n tikfout is.)

In sy besonderhede van eis beweer die eiser dat die betrokke lening wel op 30 Junie 1981 deur Jacob verkry is, en die opskortende voorwaarde dus vervul is. Gevolglik het die eiser die agentekommissie geëis wat hy

beweer /

beweer hom toekom. Die verweerder het gepleit dat dit 'n stilswyende beding van die koopkontrak was dat die genoemde lening verkry moes word op voorwaardes wat vir Jacob aanvaarbaar was. Voorts het die verweerder gepleit dat die opskortende voorwaarde nie op of voor 30 Junie 1981 vervul is nie "deurdat gemelde lening nie op voorwaardes wat vir gemelde Jacob aanvaarbaar was, verkry kon word nie". Gevolglik het daar geen geldige en afdwingbare koopkontrak tussen die verweerder en Jacob tot stand gekom nie, en is die verweerder derhalwe geen agentekommissie aan die eiser verskuldig nie.

In sy uitspraak het die verhoorregter beslis dat daar tydens die verhoor in werklikheid slegs een geskilpunt tussen die partye was, naamlik, of die stilswyende /

swyende /

swyende beding, soos gepleit, bestaan of nie.

Volgens hom het "die twis uiteindelik gegaan oor die vraag wat die presiese inhoud van die gepleite stilswyende beding was, en nie oor die vervulling van die voorwaarde as sodanig nie". Hy gaan dan voort om te sê dat soos hy Mnr Roux (wat tydens die verhoor en ook op appèl namens die verweerder opgetree het) se argument verstaan het, hy (Mnr Roux) toegegee het dat "indien dit aanvaar word dat die stilswyende beding soos gepleit nie bestaan nie, die eiser moet slaag omdat daar geen twis was oor die feit dat daar wel 'n bedrag van R600 000-00 op lening verkry kon word op sekere voorwaardes op 30 Junie 1981 nie". Volgens Mnr Roux is hierdie stelling op 'n misverstand gegrond daar hy geen sodanige toegewing by die

verhoor /

verhoor gemaak het nie. Die verhoorregter het bevind dat die stilswyende beding, soos gepleit, nie afgelei kon word van die feite en omstandighede van die saak nie, en gevolglik, op sy siening van wat in geskil was, en op grond van die toegewing wat volgens hom deur Mnr Roux gemaak is, het hy ten gunste van die eiser bevind.

Ten einde te beslis of die siening van die verhoorregter korrek was dat die enigste geskilpunt by die verhoor die bestaan al dan nie van 'n stilswyende beding was, moet daar eerstens gelet word op die pleitstukke inagnemend dat "[t]he object of pleading is to define the issues; and parties will be kept strictly to their pleas where any departure would cause prejudice or would prevent

full enquiry. But within these limits the court has a wide discretion. For pleadings are made for the court, not the court for pleadings" (per ROSE INNES, HR, in Robinson v Randfontein Estates G M Co Ltd 1925 AA 173 op 198).

Die pleitstukke, veral dié van die verweerder, is geensins 'n toonbeeld van duidelikheid nie. 'n Breedvoerige ontleding daarvan skep eerder verwarring as sekerheid aangaande die geskilpunte. Daar steek heelwat in die betoog van Mnr Galgut, wat deurentyd namens die eiser opgetree het, dat op 'n behoorlike vertolking van die pleitstukke die enigste geskilpunt die bestaan van 'n stilswyende beding soos gepleit deur die verweerder was, en dat enige ontkenning in die verweerder se pleit van die

vervulling /

vervulling van die opskortende voorwaarde in klousule 7
 van die koopkontrak beperk is tot die bewering dat 'n
 lening nie op voorwaardes wat vir Jacob aanvaarbaar was
 verkry kon word nie. As alles in oënskou geneem word,
 blyk dit egter dat die partye 'n wyer betekenis geheg het
 aan die pleitstukke, en dat die geskilpunt aangaande die
 nie-vervulling van die opskortende voorwaarde nie beperk
 was tot die mate deur die eiser betoog nie, maar ook die
 vraag of 'n lening verkry is, behels het. Ek kom tot
 hierdie gevolgtrekking aan die hand van die volgende
 oorwegings:-

- (a) Kragtens die notule van die voorverhoor=samespreking wat deur die partye gehou is het die eiser die verweerder gevra om te erken dat die enigste geskilpunt die bestaan al dan nie van 'n stilswyende beding,

soos deur die verweerder gepleit, was. By onstentenis van so 'n erkenning is die verweerder gevra, onder andere, "Erken verweerder dat 'n lening, hoewel vir Jacob onaanvaarbaar, voor of op 30 Junie 1981 verkry is?" Die aard en omvang van dié vrae strook nie met 'n standpunt dat daar net een geskilpunt was nie. Hulle dui eerder daarop dat die eiser onseker was oor wat die presiese geskilpunte op die pleitstukke was, en duidelikheid wou verkry of dit in geskil was of 'n lening voor of op 30 Junie 1981 verkry is.

(b) Op die eiser se vrae het die verweerder geantwoord dat daar slegs twee geskilpunte in die saak was, naamlik :-

- (i) Die bestaan al dan nie van 'n stilswyende beding soos deur die verweerder gepleit, en
- (ii) of die opskortende voorwaarde in klousule 7 van die koopkontrak op of voor 30 Junie 1981 vervul is of nie.

Met /

Met hierdie formulering van die geskil=
punte het die eiser saamgestem.

Hieruit blyk dit duidelik dat nie net die
bestaan van 'n stilswyende beding in geskil
was nie, maar ook die vervulling van die
opskortende voorwaarde, sonder beperking
op die trefwydte van laasgenoemde geskil=
punt.

- (c) 'n Verdere aanduiding dat die partye die
sienswyse gehuldig het dat die vervulling
van die opskortende voorwaarde wel in geskil
is, blyk uit 'n verdere vraag en antwoord wat
by die samespreking genotuleer is. Die
eiser het die verweerder gevra om te erken
dat 'n lening deur Boland Bank op 30 Junie
1981 "goedgekeur of toegelaat is" soos in 'n
toekenningsbrief van daardie datum uiteen=
gesit. Die verweerder was egter nie
bereid om hierdie erkenning te maak nie.
- (d) Tydens die openingsrede van die eiser se
advokaat verskyn die volgende op die
oorkonde:-

"Hof /

"HOF: Is dit gemene saak dat die lening binne die tydperk gestel verkry is?

MNR GALGUT: U Edele soos ons die saak insien gaan die vraag wees wat beteken 'n lening verkry? Die woord 'verkry' is die woord wat uitgelê moet word.

HOF: Is dit die vraag by die tweede geskilpunt?

MNR GALGUT: Ja U Edele, dit is so."

Hier het ons 'n verdere aanduiding dat, wat die eiser betref, die vervulling van die opskortende voorwaarde in geskil was.

- (e) Daar is aanduidings in die verhoorregter se uitspraak dat daar deur die partye se advokate betoog is aangaande die vervulling van die opskortende voorwaarde, wat onnodig sou gewees het as dit nie 'n geskilpunt was nie.

Die verhoorregter het dus fouteer deur te bevind

dat die enigste geskilpunt die bestaan al dan nie van 'n

stilswyende beding was. Daar was in werklikheid 'n

verdere geskilpunt, naamlik, die vervulling van die

opskortende /

opskortende voorwaarde. Die appèl kan myns insiens met verwysing na dié geskilpunt beslis word, en dit is dus nie nodig om op die vraag in te gaan of 'n stilswyende beding soos deur die verweerder gepleit afgelei kan word van die omstandighede van die saak nie.

Die las rus op die eiser om te bewys dat die opskortende voorwaarde vervul is, maw, om te bewys dat Jacob voor of op 30 Junie 1981 'n lening verkry het (Resisto Dairy (Pty) Ltd v Auto Protection Insurance Co Ltd 1963(1) SA 632 (A) op 644 G - H). Dit is nie nodig om te besluit of die woorde "verkryging van 'n lening" in klousule 7 van die koopkontrak beteken dat 'n lenings-ooreenkoms tussen Jacob en die betrokke instansie waar aansoek om 'n lening gedoen is (in dié geval Boland Bank),

gesluit /

gesluit moes word nie. Die juiste vertolking van klousule 7 is nooit op die pleitstukke in geskil geplaas nie. As die genoemde woorde daardie betekenis het sou die opskortende voorwaarde nie vervul gewees het nie aangesien geen leningsooreenkoms tussen Jacob en Boland Bank aangegaan is nie. Selfs al sou Jacob se aansoek om 'n lening aan Boland Bank as 'n aanbod tot kontraksluiting beskou kon word, was daar nooit aanname daarvan nie, want die lening wat Boland Bank goedgekeur het, is aangebied op terme wat verskil het van dié aangevra, en het dus op 'n teenaanbod neergekom.

Mnr Galgut het toegegee dat voordat daar bevind kan word dat 'n lening deur Jacob verkry is, daar minstens 'n aanbod van 'n lening aan Jacob voor of op 30 Junie 1981

gemaak moes gewees het wat Jacob kon aanvaar het. Deur 'n aanbod maak 'n aanbieder sy wil aan die teenparty bekend met die doel om 'n wilsverklaring uit te lok. Die terme van die aanbod moet noodwendig aan die teenparty oorgedra word om die beoogde doel te kan bereik. Dit is gemene saak dat Boland Bank 'n lening aan Jacob goedgekeur het. Voor dit egter gesê kan word dat Jacob 'n lening van Boland Bank verkry het, moes die terme van die lening, wat die aanbod van Boland Bank aan Jacob behels het, aan Jacob oorgedra gewees het deur of namens Boland Bank. Hoewel Boland Bank op 30 Junie 1981 besluit het om 'n leningsaanbod aan Jacob te maak, is 'n skrywe in die verband eers op 8 Julie 1981 aan laasgenoemde se seun versend. Blykens die verhoorregter se uitspraak het

Mnr Roux in die loop van sy betoog by die verhoor

gesteun op die feit "dat die aanvaardingsbrief eers

8 dae na die sperdatum van 30 Junie 1981 gestuur

was, asof dit die datum sou wees waarop die lening

beskikbaar geword het". Die uitspraak gaan soos

volg voort:-

"Mnr Galgut namens die eiser maak egter staat op sekere briewe wat namens die koper geskryf was aan die verweerder, waaruit dit blyk dat reeds op 30 Junie hierdie aanbod deur die koper oorweeg is en dat die voorwaardes deur hom onaanvaarbaar gevind is. Die betrokke brief, gedateer 7 Augustus 1981, wat namens mnr Jacob geskryf is aan die verkoper, bevat die volgende stelling:-

'Soos u nou reeds bewus is kon ons kliënt nie 'n aanvaarbare lening soos in die kontrak beding voor of op 30 Junie bekom nie, en is u ook reeds dienooreenkomstig in kennis gestel dat so 'n lening nie

bekom /

bekom kon word nie en dat ons kliënt
derhalwe die kontrak as gekanselleer
beskou."

Dit is duidelik dat reeds vanaf die datum
waarop die oorspronklike aanbod van die Bank
aan hom gemaak is, hierdie aanbod nie aanvaar=
baar was vir die applikant/koper nie en dat
hy die opskortende voorwaarde derhalwe as
onvervul beskou het."

Na my mening bevat die aangehaalde gedeelte
van die brief nie 'n erkenning dat Jacob reeds op 30
Junie 1981 die aanbod oorweeg het, of selfs van Boland
Bank se besluit bewus was nie. Al wat immers gekon=
stateer word - sonder enige verwysing na Boland Bank -
is dat Jacob nie voor of op bedoelde datum 'n aanvaar=
bare lening bekom het nie. Dit is in elk geval nie
duidelik hoe 'n stelling gemaak namens 'n persoon wat nie

'n party /

h party tot die geding was ^{nie} kon dien as bewys van 'n bewering in geskil tussen die partye nie.

Al waarop Mnr Galgut in hierdie Hof in dié verband gesteun het, was 'n brief deur die verweerder se prokureur geskryf, waarin, onder andere, gesê is:-

"Die skrywer het self aan Meneer Jacob persoonlik mee= gedeel op 30 Junie 1981 dat die lening goedgekeur is".

Daar is egter geen getuienis om aan te dui dat die terme van die lening (en dus Boland Bank se aanbod) aan Jacob oorgedra is nie, of dat die skrywer van die brief deur Boland Bank gemagtig was om enige aanbod namens hulle te maak of oor te dra nie. Vervolgens was daar geen bewys dat Boland Bank (of enige ander instansie) 'n aanbod van 'n lening voor of op 30 Junie 1981 aan Jacob

gemaak het wat deur hom aanvaar kon word nie. Dit is
dus nie bewys dat Jacob 'n lening verkry het nie, en
by ontstentenis daarvan is die opskortende voorwaarde
vervat in klousule 7 van die koopkontrak nie vervul
nie. 'n Geldige en afdwingbare kontrak het derhalwe
nie tussen die verweerder en Jacob tot stand gekom
nie, en eiser is gevolglik nie op agentekommissie
geregtig nie.

Die appèl slaag, met koste, insluitende die
koste van twee advokate. Die bevel van die Hof a quo
word verander om as volg te lui:-

"Absolusie van die instansie, met koste,
insluitende die koste van twee advokate."

J W SMALBERGER
WAARNEMENDE APPÈLREGTER

WESSELS, AR)

JANSEN, AR)

VAN HEERDEN, AR)

ELOFF, WN AR)

STEM SAAM