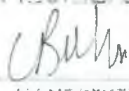


/LVS  
IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA  
(NOORD GAUTENG HOË HOF, PRETORIA)

|                                                                            |                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HAAI DEUR WAT NIE VAN TOEPASSING IS NIE                                    |                                                                                                   |
| (1) RAPORTEERBAAR: <input checked="" type="checkbox"/> NIE                 |                                                                                                   |
| (2) VAN BELANG VIR ANDER RECHTERS: <input checked="" type="checkbox"/> NIE |                                                                                                   |
| (3) MERKIE.                                                                |                                                                                                   |
| DATUM: 21/5/09                                                             | <br>HANDTEKENING |

28/05/2009.  
SAAKNOMMER: 30390/2008

In die saak tussen:

NELESCO 569 (PTY) LTD

APPLIKANT

EN

JOHANNES NICOLAAS HERMANUS SMIT

RESPONDENT

---

UITSpraak

---

BOTHAR:

Dit is 'n aansoek deur die applikant, die verkoper van twee erwe, om die respondent, die koper, te verplig om die nodige dokumente te onderteken sodat verbande geregistreer kan word om die koopprys te betaal.

Dit gaan om erwe 1732 en 1733 in Sonheuwel Uitbreiding 8 in die gebied van die Mbombela Plaaslike Munisipaliteit.

Die verweerder het 'n skriftelike aanbod vorm ten opsigte van albei erwe op 26 Februarie 2007 onderteken. Die gesamentlike koopprys was R890 000.00.

Daar was opskortende voorwaardes in die aanbod vorm, naamlik dat die dorp geproklameer word en dat die koper 'n lening verkry teen die sekuriteit van 'n eerste verband.

Die aanbod is op 1 Augustus 2007 namens die applikant aanvaar en onderteken.

Die applikant beweer dat die opskortende voorwaardes vervul is deurdat die dorp op 30 November 2007 geproklameer is en dat verbandlenings toegestaan is vir R435 000.00 in die geval van erf 1733. Die aansoeke om verbande is goedgekeur op 2 April 2007 in die geval van erf 1732 en op 28 Maart 2007 in die geval van erf 1733.

Die respondent is by wyse van 'n skrywe gedateer 10 Maart 2008 van die aanvaarding van sy aanbod in kennis gestel. Hy is versoek om waarborge, soos deur die koopakte vereis, vir die betaling van die koopprys te lewer.

Die respondent weier om waarborge te lewer en opper allerhande verweere.

Ek sal my bepaal by die verwere waarby Mnr De Wet, wat vir die respondent verskyn het volstaan het, naamlik:

- (a) dat die opskortende voorwaarde ten aansien van die verkryging van 'n verband nie vervul is nie omdat die verbande net voorwaardelik goedgekeur is en die voorwaarde nie vervul is nie;
- (b) dat die National Credit Act, 2005 (Wet 34 van 2005) nie nagekom is nie;
- (c) dat die geldigheid van die koopakte afhanklik was van die installering van dienste, voldoening waaraan nie bewys is nie.

Ek het dit aan Mnr Wessels, wat namens die appellant verskyn het, gestel dat die opskortende voorwaarde met betrekking tot die verkryging van 'n lening nie 'n term was waaraan die respondent gebonde is nie en dat die hof hom dus nie kan forseer om lenings deur verbande verseker aan te gaan nie. Hy het dit aanvaar en onder die hoof alternatiewe regshulp gevra dat vonnis vir die balans van die koopprys teen lewering van transport toegestaan moet word. Dit balans van die koopprys is R845 500.00 want die respondent het 'n deposito van R44 500.00 betaal.

Die hoofargument namens die respondent is gegrond op klousule 2.3 van die koopakte wat onder die opskrif "Recordal" as volg lui:

**"The Seller has entered into a services agreement with the Mbombela Local Municipality in terms whereof the Seller is**

obliged to install the agreed essential services for and in the township to the satisfaction of the Mbombela Local Municipality before consent will be given by the Mbombela Local Municipality for the transfer of the property to the purchaser. Until such date the essential services to and in the township have been installed in accordance with the provisions of the said services agreement, it is agreed that the purchaser will have no right to such services from the Mbombela Local Municipality”.

Soos ek dit verstaan het Mnr De Wet betoog dat die klousule beteken dat dienste geïnstalleer moet word voor toestemming tot oordrag verleen kan word. Hy het verwys na artikels 67(1) en 97(1) van Ordonnansie 15 van 1986.

Na my mening bepaal klousule 2.3 hierbo aangehaal nie dat dienste geïnstalleer moet word nie. Dit bepaal dat dit koper geen eis vir die installasie vir dienste teen die Mbombela Munisipaliteit sal hê nie.

Artikel 67(1) van Ordonnansie 15 van 1986 is onderhewig aan artikel 70. Artikel 67(1) verbied 'n ontwikkelaar om grond in 'n te stigte dorp voor oordrag te verkoop. Artikel 70 maak voorsiening daarvoor dat die Direkteur aan 'n ontwikkelaar wat om dorpsstigting aansoek gedoen het, toestemming kan gee om onder andere, koopkontrakte aan te gaan.

Artikel 97(1) bepaal dat nadat 'n eienaar van grond om dorpsstigting aansoek gedoen het, hy ingevolge artikel 67(1) aansoek kan doen om toestemming om, onder andere, koopkontrakte aan te gaan.

Artikel 82 van dieselfde Ordonnansie belet die Registrateur van Aktes om oordrag van 'n erf in 'n dorpsgebied te gee tensy dit geproklameer is en totdat die plaaslike owerheid gesertifiseer het dat dit binne drie maande in staat sal wees om die erf van dienste te voorsien. Sien Artikel 82(1)(b)(ii)(cc).

Die applikant het 'n brief gedateer 1 Februarie 2007 van die Mbombela Plaaslike Munisipaliteit voorgelê waarin die applikant ingevolge artikel 97 gemagtig is om kontrakte vir die oordrag van erwe in die dorpsgebied aan te gaan. Sien p17. In die brief word dit gemeld dat 'n sertifikaat ingevolge artikel 82(1)(b)(ii)(cc) teruggehou word.

Die gevolg was dus dat kontrakte na 1 Februarie 2007 aangegaan kon word, maar oordrag nie gegee kon word nie.

Op 24 April 2008 het die Mbombela Plaaslike Munisipaliteit 'n sertifikaat ingevolge artikel 82(1)(b)(ii)(cc) ten opsigte van die onderhawige erwe uitgereik.

Na my mening het die applikant derhalwe bewys dat die vereistes vir oordrag nagekom is.

Die argument dat die toestaan van die lenings afhanklik was van voorwaardes hang eintlik saam met die vraag of die koopakte afdwingbaar was. Die voorwaardes is vervul. Die punt wat in die stukke ge-opper was, naamlik dat die lenings bekom is voor die aanbod aanvaar is, is nie verder gevoer nie. Daar is na my mening geen rede waarom die opskortende voorwaarde nie voor aanvaarding van die aanbod vervul kon word nie.

Die laaste argument is dat die bepalings van die National Credit Act, 2005 (Wet 34 van 2005) nie nagekom is nie. Die argument is dat die toestaan van die leningsaansoeke neergekom het op die roekelose verlening van krediet deur die twee banke. Sien artikel 80 en 81 van Wet 34 van 2005. Dit sou dus prematuur wees om te beweer dat die voorwaarde vervul is.

Mnr Wessels het egter daarop gewys dat die bepalings van artikels 80 en 81 nie op hierdie saak van toepassing is nie omdat deel D van hoofstuk 4, waarin artikels 80 en 81 val, nie volgens die oorgangsbepalings van Wet 34 van 2005 regswerking het nie vir soverre dit roekelose krediet betref nie. Sien Skedule 3 tot die Wet.

Die gevolg is dat die verwere van die respondent nie gehandhaaf kan word nie.

Soos reeds aangedui kan bede 1 nie toegestaan word nie. Ek is egter wel bereid om te gelas dat die balans van die koopprys betaal word. In 'n sin

is dit mindere regshulp. Dit is die ware vorm van spesifieke nakoming waarop die applikant geregtig is.

Die volgende bevel word verleen:

1. Die respondent word gelas om die balans van die koopprys van erwe 1732 en 1733, Sonheuwel Uitbreiding 8, ten bedrae van R845 500.00 aan die applikant te betaal teen lewering van transport.
2. Die respondent moet die koste van die aansoek betaal.



---

C. BOTHA

REGTER VAN DIE HOOGGEREGSHOF.