IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(NOORD GAUTENG AFDELING)

HAAL DEUR WAT NIE VAN TOEPASSING IS NIE
(1) RAPPORTEERBAAR : ~~JA~~/NEE
(2) VAN BELANG VIR ANDER REGTERS : ~~JA~~/NEE
(3) HERSIEN

DATUM 13-8-09 ...... HANDTEKENING

Datum: 2009-08-13

Saaknommer: 21104/2009

In die saak tussen:

NICO HENDRIK BOEZAART N.O.	Eerste Eiser
MONICA MAGRIETHA POTGIETER N.O.	Tweede Eiser

en

MADELIEF BELEGGINGS BK	
(REG NO.: 1989/036066/23)	Verweerder

UITSPRAAK

SOUTHWOOD R

[1] Die eisers, die trustees van die AA Potgieter Trust ('die Trust'), doen aansoek vir summiere vonnis teen die verweerder vir betaling van die bedrag van R300 000, rente op die bedrag van R300 000 bereken teen 18 % per jaar vanaf 30 Januarie 2009 tot datum van betaling en gedingskoste. Die eisers se eis is gebaseer op die bepalings van 'n verbandakte wat op 30 Januarie 1990 geregistreer is en op 7 Februarie 2002 gewysig is. Die verweerder opponeer die aansoek en opper die verweer dat die geëisde bedrag en rente nog nie in terme van die

gewysigde verbandakte betaalbaar is nie. Die verweerder voer aan dat as gevolg van die wysiging van die verbandakte betaling van die hoofsom en rente na 31 Januarie 2010 uitgestel is. Die verweerder plaas nie die feitelike bewerings in die eiser se gewysigde dagvaarding in dispuut nie.

[2] Dit is gemeensaak dat –

(1) Die Trust die verbandhouer is van verbandakte B6903/1990 wat op 30 Januarie 1990 geregistreer is en ingevolge waarvan –

(i) die verweerder erken het dat hy die bedrag van R300 000 ('die Hoofsom') aan die Trust verskuldig was vir die balans van die koopprys verskuldig ten opsigte van die eiendom verbind kragtens die verbandakte;

(ii) die verweerder beloof en onderneem het om die verbandhouer –

> 'te betaal of te laat betaal die Hoofsom, tesame met die rente daarop, betaalbaar binne 'n tydperk van 10 (TIEN) jaar, gereken vanaf registrasie van transport van die eiendom op naam van die VERBANDNEMER, welke bedrag rente sal dra bereken teen 18 %. Die rente sal maandeliks

vooruit bereken word en is ook maandeliks vooruit betaalbaar. Die eerste rentebetaling moet gemaak word op datum van registrasie van Transport van die eiendom op naam van die VERBANDNEMER en daarna maandeliks op dieselfde dag van elke en iedere daaropvolgende Maand tot tyd en wyl die kapitale bedrag plus rente betaal is. Alle betaling sal eerstens aangewend word ter betaling van rente en daarna ter betaling van kapitaal.'

(iii) indien die verweerder in gebreke sou bly of sou versuim om enige som of somme verskuldig en betaalbaar in terme van die verband stiptelik te betaal op die respektiewe vervaldae sou die Hoofsom met rente en alle ander bedrae verskuldig in terme van die verband onmiddellik verskuldig en betaalbaar word sonder enige kennisgewing (nieteenstaande enige teenstrydige voorwaarde in die verband vervat):

(2) Die Trust en die verweerder op 12 November 2001 'n ooreenkoms aangegaan het om die voorwaardes van die verband ingevolge artikel 3(1)(s) van die Registrasie van Aktes Wet No 43 van 1937 te wysig en dat die voorwaardes soos volg gewysig is –

> 'Dat die Hoofsom, tesame met die rente daarop betaalbaar is binne 'n tydperk van tien (10) jaar, gereken vanaf 31 Januarie 2000';

(3) Die Trust se prokureur, Haasbroek & Boezaart, op 18 Maart 2009 die verweerder aangemaan het om die volle Hoofsom van R300 000 tesame met rente teen 18 % per jaar vanaf 1 Februarie 2009 te betaal weens die verweerder se versuim om die rente stiptelik te betaal;

(4) Die aanmaningsskrywe aangedui het dat die agterstallige bedrag R9 000 beloop het;

(5) Die verweerder se prokureur, Vorster Le Roux en Louw, op 13 Maart 2009, Haasbroek & Boezaart meegedeel het dat as gevolg van die wysiging die Hoofsom en rente nie betaalbaar was nie;

(6) Haasbroek & Boezaart op 18 Maart 2009 Vorster Le Roux en Louw se interpretasie van die gewysigde verbandakte in dispuut geplaas het en uitgewys het dat die wysiging beperk was en slaan slegs op die datum waarvandaan die periode van 10 jaar gereken moet word en dat die oorblywende voorwaardes nie gewysig is nie.

[3] Die eisers se advokaat voer aan dat die bewoording van die gewysigde verbandakte duidelik en ondubbelsinnig is en dat slegs die datum vir berekening van die 10 jaar tydperk gewysig is: dat rente intussen betaalbaar was en dat die Hoofsom en rente betaalbaar geword het weens die verweerder se versuim om die rente paaiemente stiptelik te betaal. Die verweerder se advokaat voer aan dat die gewysigde verbandakte dubbelsinnig is en dat omringende getuienis die hof in staat sal stel om die verbandakte behoorlik te interpreteer. Hy kon egter nie na enige moontlike omringende omstandighede verwys ter ondersteuning van sy argument nie. Dit is opvallend dat die verweerder se opponerende eedsverklaring deur die verweerder se prokureur afgelê is en dat daar geensins na enige omringende omstandighede verwys is nie. Die prokureur se siening is duidelik op die bewoording van die gewysigde verbandakte gebaseer.

[4] Volgens die gewone en grammatikale betekenis van die gewysigde verbandakte is die 10 jaar tydperk vir betaling van die Hoofsom en rente nou gereken vanaf 31 Januarie 2000. Die wysiging was duidelik beperk tot hierdie verandering en het nie betrekking op enige ander voorwaardes nie. Dit blyk uit die bewoording van die wysiging wat ooreenstem met die oorspronklike bewoording in die verbandakte – sien ***Coopers & Lybrand v Bryant*** **1995 (3) SA 761 (A)** te 767E-768E. Die voorwaardes ten aansien van die betaling van rente het dus bly voortbestaan.

[5] Vir sover as wat die gewysigde verbandakte dubbelsinnig mag wees is dit opvallend dat die verweerder nie beweer dat geen rente paaiemente sedert 7 Februarie 2000 deur die verweerder betaal is nie en nie in geskil plaas dat slegs R9 000 verskuldig was op 18 Maart 2009: d.w.s. 'n bedrag gelykstaande aan twee paaiemente van R4 500. Die afleiding is onvermydelik dat die verweerder vir 9 jaar rente betaal het soos die verbandakte bepaal. Indien die verweerder na die wysiging rente betaal het soos bepaal deur die verbandakte en die Trust die rente ontvang het beteken dit dat die partye die verbandakte interpreteer het soos die eisers nou aanvoer. Sien ***Shacklock v Shacklock* 1949 (1) SA 91 (A)** te 101: ***MTK Saagmeule (Pty) Ltd v Killyman Estates (Pty) Ltd* 1980 (3) SA 1 (A)** te 12F-H.

[6] Die wysiging het dus nie die verpligting om rente te betaal geraak nie en die verweerder was in gebreke om rente te betaal. Die Trust is gevolglik geregtig om die Hoofsom en rente nou te vorder.

<u>Bevel</u>

[7] Summiere vonnis word teen die verweerder toegestaan vir:

1. Betaling van die bedrag van R300 000;

2. Rente op die bedrag van R300 000 bereken teen 18 % per jaar vanaf 30 Januarie 2009 tot datum van betaling;

3. Koste van die geding.

B.R. SOUTHWOOD
REGTER VAN DIE HOOGGEREGSHOF

SAAK NR: 21104/2009

DATUM VAN VERHOOR: 11 Augustus 2009

NAMENS DIE 1ste en 2de EISER: ADV. A. ELS
IN OPDRAG VAN: Haasbroek & Boezaart Ing.

NAMENS DIE VERWEERDER: ADV. B. MEYER
IN OPDRAG VAN: Vorster Thirion & Adlam Ing

DATUM VAN UITSPRAAK: 13 Augustus 2009