

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

10/12/09

SAAKNR. 26985/2005

REPORTABLE

In die saak tussen:

HENDRIK FRANCOIS DE RIDDER

en

DELETE WHICHEVER IS NOT APPLICABLE	
(1) REPORTABLE YES/NO.	☒ YES ☐ NO
(2) OF INTEREST TO OTHER JUDGES: YES/NO	
☒ YES ☐ NO	
(3) REVISED. ☒	
8/12/09	<i>H.F. de Ridder</i>
DATE	SIGNATURE

EISER

PLATINUM MILE INVESTMENTS 440 (PTY) LTD

1STE VERWEERDER

DIE REGISTRATEUR VAN AKTES

2DE VERWEERDER

UITSpraak

FABRICIUS WR

1. In hierdie aksie het die partye by ooreenkoms 'n **MEMORANDUM VAN GESTELDE SAAK** opgestel wat soos volg lui:

- "1. Die Eiser en eerste Verweerder (behoorlik verteenwoordig) sluit op 12 November 2002, te Pretoria 'n geskrewe ooreenkoms in terme waarvan die Eiser 'n bepaalde onroerende eiendom bekend as Gedeelte C, 'n Gedeelte van Gedeelte 94 van die plaas Zwavelpoort 373, registrasie afdeling JR (groot 1,0133 hektaar) vanaf die eerste Verweerder koop vir 'n koopprijs in die bedrag van R428 800,00 (vier honderd agt en twintig duisend rand, agt honderd rand). 'n Ware afskrif van die koop-ooreenkoms is as aanhangsel "A" hierby aangeheg. Die terme van die koop-ooreenkoms is nie in dispuut nie.*
- 2. Eiser moes binne 20 (twintig) dae na datum van kontraksluiting 'n lening bekom vir die volle koopprijs en moes binne 45 (vyf en veertig) dae waarborge lewer. Dit is gemeensaak dat die Eiser aan hierdie opgeskorte voorwaardes en vereiste voldoen het.*
- 3. Eiser onderteken die dokumentasie by die kantore van prokureurs Van Huyssteen & Botha vir die opdrag van die onroerende eiendom in sy naam en vir die registrasie van 'n eerste verband oor die eiendom op 9 Mei 2005.*
- 4. Eiser weier om dokumente van 'n Artikel 21 Maatskappy wat sou optree as die huiseienaarsvereniging, te onderteken.*

5. *Eiser betaal nie die prokureurskoste vir die oordrag van die onroerende eiendom in sy naam en die registrasie van die verband nie. In hierdie verband is daar 'n dispuut tussen die Eiser en eerste Verweerder in dat Eiser beweer dat hy betaling getender het, maar dat die bertrokke prokureur aangedui het dat die rekeningstaat nog nie gereed is nie, terwyl eerste Verweerder beweer dat Eiser vir 'n betaling gevra het en dit bloot geweier het. Die kruks en gemeensaak feit is egter dat die prokureurskoste onbetaald gebly het.*
6. *Eerste Verweerder stuur 'n aanmaning, gedateer 2 Junie 2005, per vooruitbetaalde en geregistreerde pos aan die Eiser. Die skrywe word geadresseer 130 Kestrelaan, The Reeds, 0158. Eiser ontvang nooit die skrywe gedateer 2 Junie 2005 nie.*
7. *Die skrywe gedateer 2 Junie 2005 (wat as aanhangsel "B" hierby aangeheg is) maan die Eiser op twee gronde aan. Hierdie gronde is as volg:*
 - 7.1 *Die Eiser het versuim om die nodige dokumentasie te onderteken ter aanvaarding van die voorwaardes deur die Verkoper opgelê ten aansien van die onderverdeling en meer spesifiek die terme en voorwaardes van die Artikel 21 Maatskappy.*

- 7.2 Die prokureurs Van Huyssteen & Botha Ingelyf se rekeningstate onderskeidelik in die bedrag van R8 237,00 (agttien duisend, tweehonderd sewe en dertig rand) en R10 448,00 (tien duisend, vierhonderd agt en veertig rand) ten aansien van die transport-en-verbandkoste is nog nie deur Eiser betaal nie.
8. Op 28 Junie 2005 ontvang Eiser 'n skrywe per geregistreerde pos. In hierdie skrywe word daar verwys na 'n skrywe gedateer 2 Junie 2005. Die skrywe wat ontvang is op 28 Junie 2005, stel dat die ooreenkoms tussen die Eiser en eerste Verweerder gekanselleer word omdat Eiser versuim het om aan die voorwaardes van die koop-ooreenkoms te voldoen soos in paragraaf 7 hierbo.
9. Gedurende 29 en 30 Junie 2005 korrespondeer die onderskeie partye se regsverteenwoordigers. Eiser se houding was dat die kontrak tussen die partye nie regmatig gekanselleer is nie en het aangedring op oordrag van die onroerende eiendom. Eerste Verweerder se houding was dat die kontrak regmatig gekanselleer is en dat eerste Verweerder geregtig is om oordrag van die onroerende eiendom aan 'n nuwe koper te gee.
10. Eiser reik 'n dringende aansoek onder saaknommer 22118/2005 uit, wat bereg word deur Sy Edele Regter Prinsloo.

11. *Op 6 Julie 2005 verleen Sy Edele Regter Prinsloo 'n tussentydse interdik aan die Eiser in terme waarvan die eerste Verweerder nie geregtig is om die onroerende eiendom te bemark of te verkoop aan enige party nie. Die interdik is geldend hangende die beregting van die huidige aksie.*
12. *Die huidige aksie is ingestel op 4 Augustus 2005.*
13. *Die oorblywende dispute tussen die partye is as volg:*
 - 13.1 *Was die eerste Verweerder geregtig om te steun op die beweerde gebreuke vervat in die skrywe gedateer 2 Junie 2005 as 'n basis vir aanmaning?*
 - 13.2 *Het die eerste Verweerder met die versending van die skrywe gedateer 2 Junie 2005 'n terugtrekingsreg verwerf wat die eerste Verweerder geregtig gemaak het om die ooreenkoms tussen die partye te kanselleer?*
14. *Die eedsverklarings wat die partye in die dringende aansoek onder saaknommer 22118/2005 geliasseer het vorm ook deel van hierdie memorandum en word hierby aangeheg as "C" en hierin geïnkorporeer.*

2. Wat paragraaf 7.1 aanbetref het die partye ooreengekom dat dit nie verder as 'n dispuut voor my sal dien nie.
3. Die tersaaklike aanmaning van 2 Junie 2005 was per vooruitbetaalde geregistreerde pos versend aan Kestellaan 130, The Reeds X10, 0158. Dit is gemeensaak tussen die partye dat Eiser nooit die aanmaning ontvang het nie. Namens Eiser is ek verwys na **Westrand Estates Ltd v Nieu Zealand Insurance Co Ltd 1926 (AD) 173 te 183** waar die volgende gesê is in die huidige konteks:

"There is no satisfactory reason for following any other practice, and we think that we should now definitively lay down the rule that mora begins from the date of receipt of the letter of demand."

Ek is ook verwys na **Forsdick Motors Ltd v Mahomed 1957(3) SA 133 (D) te 137** waar die volgende gesê is:

"If a demand is not received by the buyer then he cannot know what obligation it is that the seller wishes him to carry out within the stated period before he enforces forfeiture."

In **Fourie v Olivier 1971(3) SA 274 (T) te 283** is die volgende gesê:

"Wat verdere steun aan hierdie uitleg bied is die oorweging dat waar 'n ooreenkoms bepaal dat 'n geleentheid aan 'n koper gegee moet word om sy versuim reg te stel, so 'n beding oneffektief sou wees as die koper nie inderdaad die kennisgewing ontvang nie."

4. Dit is op hierdie stadium doenlik om na die tersaaklike klousules in die koopkontrak te verwys:

4.1 Klousule 5 -

"Oordrag van die eiendom word gedoen deur die verkoper se aktebesorger. Die koper betaal op aanvraag die oordragkoste, hereregte, seëlregte en ander kostes wat daarmee verband hou en teken alle oordragsdokumente."

4.2 Klousule 9 lees soos volg -

"Indien die koper of verkoper enige van die bepalings van hierdie ooreenkoms verbreek en nalaat om sodanige verbreking reg te stel binne 7 dae na die afsending per vooruitbetaalde pos, of aflewering per hand, van 'n brief wat vereis dat dit reggestel word, is die verontregte party geregtig, sonder benadeling van enige ander regte wat hy/sy regtens mag hê om:

- a) *hierdie ooreenkoms summier as gekanselleer te beskou en alle gelde wat reeds deur die koper aan die verkoper betaal is verbeur word as*

- roukoop en 'n ware vooruitberekening van skade wat deur die verkoper gely is sonder benadeling van die verkoper se regte om verdere skadevergoeding te eis;*
- b) *'n aksie of aansoek in te stel vir betaling van die volle koopprys; of*
- c) *spesifieke nakoming van die bepalings van hierdie ooreenkoms te eis."*

Onder klousule 9 was daar 'n handgeskrewe invoeging wat soos volg lees:

"Kennisgewings kan ook per faks gesend word die versendingsdatum sal geag die effektiewe datum te wees."

- 4.3 In klousule 19(a) word die koper se *domicilium citandi et executandi* gekies synde Kestellaan 130, The Reeds X10.
- 4.4 Bladsy 4 van genoemde kontrak bevat inligting wat vereis word vir doeleindes van oordrag en/of leningsaansoek en hier word weereens die woonadres van die koper aangetoon as synde Kestellaan 130, The Reeds X10. 'n Posadres word ook verskaf.

- 11-
5. Dit is natuurlik opvallend dat klousule 9 na geen adres verwys nie en ook natuurlik nie na die gekose *domicilium* nie. Op sy eie gelees is daar min twyfel dat klousule 9 verg dat die aanmaning die koper moet bereik sodat hy die tersaaklike besware kan regstel. Die vraag is egter of klousule 19, saamgelees met klousule 9, enige verskil aan hierdie uitleg maak?
6. Namens Verweerder is betoog dat die woorde "*versending per geregistreerde pos*" veronderstel dat dit na 'n adres toe gestuur moet word. Die enigste adres wat in die ooreenkoms verskyn, is die adres wat deur die Eiser aangedui is as sy *domicilium citandi et executandi*. Dit is dus betoog dat op 'n juiste vertolking van die ooreenkoms die *domicilium* soos aangewys ook van toepassing is op kennisgewings in terme van die ooreenkoms. Dit is natuurlik betoog teen die agtergrond dat dit algemeen aanvaar word in ons praktyk dat die keuse van 'n *domicilium*, sondermeer, slegs betrekking het op die betekening van prosesstukke in die loop van 'n regsding. Dit is betoog dat op 'n juiste vertolking van die ooreenkoms is die *domicilium citandi* soos aangewys deur die partye ook van toepassing op kennisgewings in terme van die ooreenkoms. In die alternatief was dit die submissie namens die Eerste Verweerder dat dit die bedoeling van die partye was dat die *domicilium* aangewend kan word vir die stuur van kennisgewings. Indien 'n kennisgewing dus versend word na die *domicilium* is dit nie nodig dat die geadresseerde dit ontvang nie. Die gevolgtrekking namens die Eerste Verweerder is dus dat die ooreenkoms tussen die partye behoorlik gekanselleer

was.

7. Ek het dit nodig geag om die partye se betoog verder en meer sorgvuldig te ontleed en ag dit dus doenlik om na die volgende oorwegings te verwys:

- 7.1 Reël 4(1)(a)(iv) maak natuurlik voorsiening vir betekening van 'n hofstuk aan die gekose *domicilium citandi*. Wat dit aanbetref sê Harms, Civil Procedure in the Supreme Court, bladsy B-15 die volgende:

"If the person to be served has chosen a domicilium citandi service may be effected by delivering or leaving a copy of the process or document at the domicilium so chosen. ... Service at the domicilium will be good even if it is apparent that the process could not have come to the defendant's notice. The reasons is that the domicilium so chosen is regarded as the place of residence within the meaning of the rule."

8. Ek ag dit gerade om na Miller & Miller v Dickinson 1971(3) SA 581 (AA) te verwys: in daardie saak het die tersaaklike klousule soos volg gelees:

"All notices required shall be sent by registered post to which address the purchaser accepts as he domicilium citandi et executandi for the purposes hereof."

In hierdie konteks het die Appèlhof die volgende gesê by wyse van Rumpff AR:

"Because an address was not inserted in clause 17, the parties did not agree to which address the warning notice from the sellers had to be sent to, and prima facie it became the duty of the sellers to bring to the actual notice of the purchaser the fact that they were demanding payment of the arrear instalments within the time agreed upon."

Te **589 G** het die Agbare Regter die volgende gesê:

"I think that from the failure to complete clause 17, a clause entirely for the benefit of the sellers, may be inferred a waiver by the sellers of the benefit contemplated by the draftsman as also the willingness of the sellers to be bound by the common law rules applying to the situation."

Volgens die Gemeenereg natuurlik moet sodanige kennisgewing tot die kennis van die geadresseerde kom.

9. Daar is 'n aantal verdere uitsprake van hierdie Hof wat lig op die onderwerp skyn: in **South African Bank of Athens v Solea & others 1977(2) SA 612 (W)** het die Hof die volgende gesê te **615 C** in die konteks van die **Miller saak supra**:

"The Appellate Division decided that, if an address had been inserted, the mere sending or posting would have been sufficient as a domicilium would have been chosen. There having been no address inserted into the agreement, however, the word "sent" conveyed and the sender was obliged to proof the receipt of the notice. The word "sent" therefore means that the addressee must have actually received notice."

10. 'n Soortgelyke redenasie is te vinde in **Armcoal Collieries Ltd v Pluto 1990(1) SA 1 (AA) te 5 J tot 6 D** waar Nicholas (Waarnemende Appèlregter) die volgende gesê het:

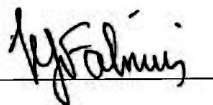
"It is a matter of frequent occurrence that the domicilium citandi et executandi as chosen in the contract by one or more of the parties to it. Translated, this expression means a home for the purpose of serving summons and levying execution. (If a man chooses domicilium citandi the domicilium he chooses is taken to be his place of abode). It is a well-established practice (which is recognised by rule 4(1)(a)(iv) of the uniform rules of court) that, if a defendant has chosen a domicilium citandi, service of process at such place will be good, even though it be a vacant piece of ground, or the defendant is known to be resident abroad, or has abandoned the property, or cannot be found It is generally accepted in our practice that the choice without more of a domicilium citandi is applicable only to the service of process in

legal proceedings. (Ficksburg Transport (Edms) Bpk v Rautenbach & 'n ander 1988(1) SA 318 (A) te 333 C - D). (Parties to a contract may, however, choose an address for the service of notices under the contract. The consequences of such choice must in principle be the same as a choice of a domicilium citandi et executandi, namely that the service at the address chosen is good service, whether or not the addressee is present at the time."

11. Dit is duidelik dat klousule 9 nie na enige adres verwys nie en volgens my mening dus is die genoemde *dictum* in die **Miller & Miller v Dickinson** saak (*supra*) direk van toepassing. Klousule 19 wat na die gekose *domicilium* verwys het net betrekking op die betekening van hofstukke ingevolge die genoemde reël en daar is myns insiens niks in die kontrak wat dit duidelik maak dat hierdie ook betrekking het op 'n aanmaning of kennisgewing nie.
12. In die lig van die feit wat gemenesaak is dat die koper nie die betrokke aanmaning ontvang het nie, was die verkoper myns insiens dus ook nie geregtig om die ooreenkoms te kanselleer nie.
13. In die lig van hierdie bevinding is dit dus nie nodig om die ander geskilpunt wat uit die gestelde saak blyk te beslis nie.
14. In die lig van bogenoemde is Eiser derhalwe geregtig op bedes 1 tot 5 van die

dagvaarding en so 'n bevel word gemaak.

GETEKEN TE PRETORIA OP HIERDIE ^{grote} 0 DAG VAN DESEMBER 2009.



FABRICIUS WR

NOORD GAUTENG HOË HOF

ADVOKAAT VIR EISER

J VORSTER in opdrag van J C GROBLER & BURGER PROKUREURS
PRETORIA

ADVOKAAT R DEMINEY

ADVOKAAT VIR EERSTE VERWEERDER in opdrag van
VAN RENSBURG, BLEIJS INGELYF
PRETORIA