

Rapporteerbaar:	Ja / Nee
Sirkuleer onder Regters:	Ja / Nee
Sirkuleer onder Landdroste:	Ja / Nee
Sirkuleer onder Streeklanddroste:	Ja / Nee

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA (Noord-Kaapse Afdeling)

Saak No: 19/2008
Saak Aangehoor: 16/02/2009
Datum gelewer: 20/02/2009

In die saak tussen:

WINIFRED DALEEN CONNAN

Appellant

en

OPKYK BOERDERY (EDMS) BPK

Respondent

Coram: Olivier R et Mabuse WnR

UITSpraak

Olivier R:

1. Die appellant, me W D Connan, is in die Landdroshof te Groblershoop deur die respondent, Opkyk Boerdery (Edms) Bpk, aangespreek vir die betaling van R56 986,30, synde okkupasiehuur voortspuitend uit 'n skriftelike koopkontrak tussen die partye vir die aankoop van bepaalde onroerende eiendom, implemente en toerusting deur die appellant.
2. Na afloop van 'n verhoor is vonnis in die gemelde bedrag, asook kostebevele, ten gunste van die respondent toegestaan en dit is hierteen wat die appellant nou in hoër beroep kom. Die

appellant het, met die uitsondering van een, al haar teeneise alreeds by die verhoor abandoneer. Die grond van appèl wat in die kennisgewing van appèl ten aansien van die oorblywende teeneis aangevoer is, is nie verder gevoer nie en dit is dus onnodig om die afwysing van enige van die teeneise op appèl te oorweeg.

3. Die koopkontrak is gesluit op 28 Mei 2004. Die appellant sou volgens klousule 2 daarvan op 1 Junie 2004 okkupasie neem van die eiendom en in klousule 9 is ooreengekom dat die appellant vanaf daardie datum tot die datum van registrasie “besitsrente” sou betaal in 'n bedrag van R6 600,00 per maand.

4. Dit was gemenesaak:

4.1.dat okkupasie van die eiendom aan die appellant gegee is vanaf 1 Junie 2004;

4.2.dat die oordrag van die eiendom uiteindelik op 16 Februarie 2005 geregistreer is;

4.3.dat die eisbedrag van R56 986,30 korrek bereken is as die besitsrente of okkupasiehuur wat in terme van klousule 9 betaalbaar sou gewees het ten aansien van die periode voordat oordrag van die eiendom geregistreer is; en

4.4.dat die appellant nooit enige bedrag hoegenaamd aan okkupasiehuur betaal het nie.

5. Dit is dienstig om te begin by wat die appellant se saak volgens haar verweerskrif sou gewees het.

6. In hierdie verband moet egter allereers gelet word op die bepalings van klousule 17.3 van die kontrak, wat voorkom onder die hofie "SPESIALE VOORWAARDES" en wat soos volg lui:

"Hierdie Ooreenkoms is verder onderhewig aan die toestemming van Landbank vir die kansellasië van die bestaande Verband/e oor hierdie eiendom. Indien Landbank nie daartoe toestem nie, sal hierdie Ooreenkoms verval".

7. Dit was ook gemenesaak dat Landbank eers op 14 Desember 2004 tot die verkoop van die eiendom aan die appellant toegestem het.

8. Die appellant het in haar verweerskrif erken dat "besit" vanaf 1 Junie 2004 aan haar gegee is, maar gepleit dat:

*"... daar uitdruklik ooreengekom is dat Verweerderes besit neem van die plaas op die datum soos ooreengekom onderhewig aan die voorwaarde dat Verweerderes in staat sou wees om **dadelik** lusern te kon aan plant (**sic**) en sodoende 'n inkomste uit die plaas wat gekoop is te verdien. Verweerderes het eers op 14 Desember 2004 bevestiging ontvang dat die transaksie sou kon voortgaan. In hierdie vooropstelling erken Verweerderes dat sy hoogstens 2 ... maande se rente aan die eiser verskuldig is."*

9. Dit was die appellant se saak dat, totdat die Landbank toegestem het tot die verkoop van die eiendom, die appellant nie die risiko kon neem om onkoste aan te gaan om lusern aan te plant nie en dat die appellant in so 'n geval alles sou kon verloor het indien die Landbank later nie sou toestem tot die verkoping nie en die koop deur die mat val.

10. Daar is, van die kant van die appellant, eenvoudig geen saak hoegenaamd uitgemaak vir hierdie verweer, soos wat dit in die verweerskrif gepleit is, nie.

10.1.'n Mens soek vergeefs in die kontrak vir so 'n "*uitdruklike*" ooreenkoms.

10.2.Dit was ook nooit die getuienis van die appellant se eggenoot, wat as die enigste getuie in haar saak geroep is, nie. Inteendeel, die erkenning van die appellant se eggenoot dat die appellant nie sou kon skadevergoeding eis ten aansien van die periode totdat Landbank toestemming verleen het tot die verkoop van die eiendom nie "*want die kontrak sê baie duidelik dit is onderhewig aan die goedkeuring van Landbank*", milliteer teen die bewering dat daar juis "*uitdruklik*" ooreengekom sou gewees het dat die appellant "*dadelik*" lusern sou kon aanplant.

10.3.Die feit dat die koop onderhewig gestel is aan die Landbank se toestemming, het tog duidelik impliseer dat daar noodwendig die een of ander periode sou verstryk voordat die toestemming verkry kon word.

10.4.Dit was inteendeel mnr Connan se eie getuienis dat hy verwag het dat Landbank "*binne 'n maand*" sou gesê het, wat al klaar sou beteken het dat daar nie ooreengekom kon gewees het dat die appellant maar "*dadelik*" kon aanvaar dat Landbank sou toestem, en maar dadelik kon voortgaan met die aanplant van lusern sonder enige risiko, nie.

10.5.Dit is ook van belang om daarop te let dat die getuienis van mnr Burger, die getuie namens die respondent, dat die wagtyd tot 14 Desember 2004 (vir Landbank se toestemming) "*nie*

abnormaal" was nie, is nooit betwis nie. Daar is ook nooit aan hom gestel dat die consensus was dat dit binne 'n maand sou geskied het nie. Nodeloos om te sê, is daar ook nie aan mnr Burger gestel dat daar sprake was van 'n uitdruklike ooreenkoms (of selfs net 'n verstandhouding) dat die appellant "*dadelik*" sou weet of Landbank gaan toestem of nie; dit ten spyte van mnr Burger se duidelike getuienis dat die appellant juis aangedring het op onmiddellike okkupasie en dat daar op daardie stadium geen sprake was dat daar gewag sou word vir Landbank se toestemming voordat lusern aangeplant sou word nie.

11. Dit is dus glad nie verbasend nie dat daar nie op appèl aangevoer is dat die landdros die bestaan van so 'n uitdruklike ooreenkoms moes bevind het nie.

12. Daar is in die betoogshoofde namens die appellant aangevoer:

12.1.dat daar 'n wanvoorstelling van die kant van die respondent begaan is deur nie te openbaar dat daar reeds "*geregtelike stappe*" deur Landbank teen die respondent ingestel was nie en dat dit die verkryging van Landbank se toestemming vertraag het; en

12.2.dat die appellant, totdat Landbank sy toestemming gegee het en die risiko verdwyn het dat die koop deur die mat kon val, nie die volle okkupasie van die eiendom geniet het nie en gevolglik geregtig is op 'n vermindering van die okkupasiehuur wat andersins ten aansien van dié periode betaalbaar sou wees.

13. Die eerste probleem met hierdie argument is dat dit nooit die appellant se saak was nie. Dit is geykte reg dat 'n appellant nie toegelaat sal word om op appèl so 'n nuwe punt te neem waar

dit die respondent sal benadeel nie. Hierdie was nooit op die pleitstukke die appellant se saak nie en die kwessie van 'n vermindering en die huurgeld is ook nooit in getuienis behandel nie (sien **Donelly v Barclays National Bank Ltd** 1990 (1) SA 375 (W) op 380H-381B).

14. Die betoog dat die respondent ten aansien van die periode tot Desember 2004 op 'n verminderde bedrag aan okkupasiehuur geregtig is, is direk in stryd met die bewering in die verweerskrif, en met mnr Connan se getuienis, dat die appellant op geen huurgeld hoegenaamd geregtig is vir daardie periode nie (vergelyk **A J Shepherd (Edms) Bpk v Santam** 1985 (1) SA 399 (AA)).
15. Mnr Loubser, die advokaat vir die appellant, se submitisie dat, met 'n minder streng lees of vertolking van die verweerskrif, dit versoenbaar is met dié argumente op appèl, kan dus nooit opgaan nie. Daar is geen manier waarop die beweringe in die verweerskrif vertolk kan word as om te beteken dat die appellant eintlik bedoel het om daarmee te erken dat sy ook vir die maande vòòr Desember okkupasiehuur verskuldig was, maar dan net in 'n verminderde bedrag, nie.
16. Na my oordeel sal die respondent in hierdie geval ongetwyfeld benadeel word as dit toegelaat sou word. Die respondent het nooit die geleentheid gehad om getuienis in hierdie verband aan te bied nie.
17. Daar is nooit in kruisverhoor aan mnr Burger voorgehou dat hy tydens kontraksluiting die bestaan van sogenaamde geregtelike stappe opsetlik, of selfs nalatiglik, verswyg het of dat die appellant geregtig was op 'n vermindering van die besitsrente nie. Dit is dus

nie verbasend nie dat mnr Loubser in argument geen verdere submissies ter motivering van die argument probeer maak het nie.

18. Daar is, inteendeel, nie eers getuienis dat daar tydens kontraksluiting nog sprake was van enige geregtelike stappe teen die respondent- maatskappy nie. Mnr Burger se onbetwiste getuienis was dat, alhoewel daar vroeër aksie ingestel is deur Landbank teen die respondent, hy onder die indruk was dat dit teen daardie tyd juis teruggetrek was op die basis dat die respondent die eiendom sou verkoop om van sy skuld aan Landbank te delg.
19. Mnr Burger was ook baie beslis daaroor dat Landbank nooit 'n vonnis verkry het teen die respondent nie. Die verste wat die appellant ooit gegaan het om dit te probeer "weerlê" of om 'n saak daarvoor uit te maak dat daar wel ten tye van die onderhandelinge nog enige sulke "geregtelike stappe" teen die respondent bestaan het, was die volgende stelling (aan mnr Burger) deur die appellant se advokaat:
"Want dit is my inligting, en ek speel met u oop kaarte, ek het nie dokumente voor my nie, dit is my inligting dat daar alreeds eksekusie stappe (sic) aan die gang was teen die betrokke grond ... deur Landbank"
20. Mnr Burger se antwoord hierop was dat hy nie bewus was daarvan nie. Kortom, daar was eenvoudig geen getuienis dat daar tydens kontraksluiting nog enige sprake van geregtelike stappe teen die respondent was nie.
21. Daar is in elk geval geen getuienis aangebied dat die bestaan of moontlikheid van sulke stappe enige invloed sou gehad het op hoe lank dit sou geneem het om Landbank se toestemming te

verkry nie. Die invoeging van die betrokke opskortende voorwaarde moes dit duidelik maak het aan mnr Connan en die appellant dat die respondent geld aan Landbank verskuldig was en dat dit om daardie rede was dat Landbank se toestemming nodig was.

22. Dit is ongesubstansieerde bespiegeling om te sê dat Landbank, teen die agtergrond van geregtelike stappe soos selfs beslaglegging in eksekusie deur Landbank self, langer sou geneem het om toe te stem tot die verkoping as wat andersins die geval sou gewees het.

23. Wat die argument betref dat daar 'n vermindering van die okkupasiehuur moet wees, is dit (soos reeds gemeld) volkome strydig met wat die appellant se saak was, soos baie duidelik vervat in die volgende stelling wat die appellant se advokaat aan mnr Burger maak het:

“Meneer, die saak van die verweerderes is dus dat Landbank het gesloer of daar was 'n gesloerdery met die toestemming wat van Landbank af gekry was, hulle kon as gevolg daarvan nie die plaas ekonomies benut nie in die tussentyd en dat hulle in terme van die kontrak nie verplig was om enige gelde per maand te betaal nie, u weet dat dit hulle saak is nê?” (My beklemtoning)

24. Dit is dus ook nie verbasend nie dat daar geen getuienis voor die landdros geplaas is van wat die appellant se risiko in konkrete terme sou gewees het om 'n lusernoos te verstig nie. Daar is geen getuienis van wat die insetkoste kon beloop het nie. Daar is ook geen getuienis van watter winste die appellant uit die aanplant van lusern sou kon verkry het as daar van meet af aan lusern aangeplant sou gewees het nie.

25. Die submitisie dat nou op appèl gelas moet word dat die appellant "*hoogstens 30% van die huurgeld vir die periode 1 Junie 2004 tot 14 Desember 2004 ... betaal*" is dus eweneens nie gegrond op enige konkrete inligting nie en is totaal ongefundeerd. Dit blyk duidelik uit die getuienis dat daar op die eiendom ook aangeplante wingerde is, sowel as 'n woonhuis, 'n chalet by die rivier en werkershuise, en daar is eenvoudig geen inligting voor hierdie Hof op sterkte waarvan beslis sou kon word tot watter mate daar 'n vermindering in die okkupasiehuur vir daardie periode behoort te wees nie (sien **Appliance Hire (Natal) Ltd v Natal Fruit Juices Ltd** 1974 (2) SA 287 (D&CLD) op 290D-H, **Mpange and Others v Sithole** 2007 (6) SA 578 (W) para [65] en **Thompson v Scholtz** 1999 (1) SA 232 (SCA) op 248E-249C)); selfs al sou die landdros se beslissing aanvegbaar gewees het, wat ek hoegenaamd nie meen die geval is nie.

26. Hier is eenvoudig geen getuienis of basis hoegenaamd waarop die landdros, of hierdie Hof, selfs op 'n robuuste benadering 'n beraming sou kon maak van watter waarde aan die afwesigheid van 'n lusernoës geheg kan word, of waarop enige vermindering in huurgeld bepaal sou kon word wat teenoor albei party billik sou wees, nie; nie eers op 'n robuuste benadering nie.

27. Dit was in elk geval die appellant se eie saak dat 'n lusernoës nog tot Augustus gevestig sou kon word. Sy het self verkies om, met dié wete, reeds vanaf 1 Junie 2004 okkupasie te neem in afwagting op Landbank se toestemming, en wel teen die volle R6 600,00 per maand van die begin af. Op watter basis sou sy, op haar nuwe argument, nou geregtig wees om ook vir Junie en Julie 2004 verminderde huurgeld te betaal? Wat sou haar saak ten aansien van dié twee maande gewees het indien Landbank aan

die einde van Julie 2004 reeds toestemming tot die verkoping verleen het?

28. In die appellant se kennisgewing van appèl is etlike gronde wat gerig is teen die landdros se geloofwaardigheidsbevindinge. Hierdie gronde is nie verder gevoer in argument nie, en ek meen wyslik so. Dié bevindinge het nie werklik 'n rol gespeel by die uiteindelijke uitslag nie, en speel ook nie 'n rol by die nuwe argumente namens die appellant nie. Al die feite wat vir doeleindes daarvan tersaaklik is, was gemenesaak.
29. Dieselfde geld vir die landdros se opmerkings rakende die feit dat daar in die kontrak ooreengekom is dat die koopsaak as 'n lopende besigheid verkoop sou word.
30. Ek meen dus dat die appèl nie kan slaag teen enige van die bevele van die landdros nie. Daar is geen rede waarom die koste van die appèl nie die uitslag daarvan behoort te volg nie.
31. Bygevolg word die volgende bevel hierin gemaak:

Die appèl word met koste afgewys.

Ek stem saam:

P M MABUSE
WAARNEMENDE REGTER
NOORD-KAAPSE AFDELING

Nms Appellant/Eiser: Adv PJ LOUBSER
In opdrag van: Elliott Maris Wilmans & Hay, Kimberley

Nms Respondent: Adv C H Botha
In opdrag van: Duncan & Rothman, Kimberley