

**IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA**  
**(ORANJE VRYSTAATSE PROVINSIALE AFDELING)**

Saak Nr. : A343/2007

In die saak tussen:

**ALWYN PETRUS BURGER**

Appellant

en

**CATHERINE ISABEL CRAFFORD vha**  
**PASADENA EIENDOMME**

Respondent

---

**CORAM:**

VAN DER MERWE, R *et*  
PLOOS VAN AMSTEL, WND R

---

**UITSPRAAK:**

VAN DER MERWE, R

---

**AANGEHOOR OP:**

20 OKTOBER 2008

---

**GELEWER OP:**

23 OKTOBER 2008

---

- [1] Hierdie is 'n appèl teen 'n beslissing gegee in die Landdroshof van Bloemfontein ingevolge waarvan bevind is dat die appellant aanspreeklik is teenoor die respondent, as eienaar van 'n eiendomsagentskap, vir betaling van verkoopskommissie in die bedrag van R15 000,00 ten opsigte van die verkoop van die appellant se eiendom bekend as

Cedar Park 3, Hospitaalpark, Bloemfontein (“die eiendom”) aan Me M M Lubbe.

- [2] Dit is gemeensaak dat die appellant ‘n mandaat om ‘n koper vir die eiendom te vind vir die bedrag van R315 000,00, waarby R15 000,00 verkoopskommissie ingesluit is, verleen het aan onder andere die respondent sowel as aan Meandra Loots Eiendomme. Op 4 Oktober 2002 het Me H L Maas (toe nog Möller) vir Me Lubbe aan die eiendom en aan die appellant voorgestel. Op 22 Oktober 2002 het Me Lubbe ‘n skriftelike aanbod om die eiendom vir die gemelde bedrag van R315 000,00 te koop deur middel van Me Meandra Loots van Meandra Loots Eiendomme aan die appellant laat toekom. Die appellant het hierdie aanbod op dieselfde dag aanvaar. Alhoewel die kontrak wat deur hierdie aanbod en aanname tot stand gekom het onderworpe was aan twee opskortende voorwaardes, is dit gemeensaak dat die opskortende voorwaardes vervul is en dat die eiendom aan Me Lubbe getransporeer is. ‘n Geldige koopkontrak deur iemand wat in staat was om te koop soos in die mandaat aan die respondent in die vooruitsig gestel, het dus tot stand gekom. Die kernvraag is gevolglik of die verhoorhof korrek was deur te

bevind dat die respondent op 'n oorwig van waarskynlikhede aangetoon het dat die voorstelling aan die eiendom op 4 Oktober 2002 ondanks die tussenkoms van Meandra Loots Eiendomme, die effektiewe oorsaak van die verkoping van die eiendom was.

- [3] Die toets wat hier toegepas moet word is goed bekend. Dit is 'n objektiewe toets sodat wat die partye daaromtrent sê nie deurslaggewend is nie. Dit verg die toepassing van gesonde verstand by die opweging van die relatiewe gewig van die faktore wat tot die betrokke koopkontrak gelei het ten einde te bepaal wat die oorheersende of dominante oorsaak daarvan was. Sien **WEBRANCHEK v L.K. JACOBS & CO LTD** 1948 (4) SA 671 (A) op 679 en verder, **WAKEFIELD & SONS (PTY) LTD v ANDERSON** 1965 (4) SA 453 (N) op 455 G en verder, **AIDA REAL ESTATE LTD v LIPSCHITZ** 1971 (3) SA 871 (W) op 874 en **MANO et MANO v NATIONWIDE AIRLINES (PTY) LTD AND OTHERS** 2007 (2) SA 512 (HHA) op 517 en 518.
- [4] Slegs die respondent het getuienis by die verhoor aangebied, te wete dié van die respondent self, Me Maas en Me Lubbe.

Hierdie getuienis is nie weerspreek nie en is deur die verhoorhof aanvaar. Daar is tereg geen poging namens die appellant aangewend om hierdie bevinding op appèl aan te veg nie.

- [5] Die verhaal wat blyk uit hierdie getuienis is wesenlik soos volg. Me Lubbe was ten tye van die verhoor 47 jaar oud. Sy is 'n enkelopende opvoeder by die Kruitberg Primêre Skool in Bloemfontein. Die verhoorlanddros het waargeneem dat sy 'n baie gespanne persoon is wat onseker van haarself voorgekom het. My indruk by die lees van die rekord is ook dat sy neig om gespanne, emosioneel en onseker te wees. Sy het die woonstel in King Edwardweg in Bloemfontein waar sy gewoon het, verkoop maar teen 4 Oktober 2002 en ook op 22 Oktober 2002 was die verkoping nog nie deur nie in die sin dat die netto opbrengs daarvan nog nie beskikbaar was nie. Me Lubbe se moeder is ook kort voor die onderhawige gebeure oorlede en dit het ten tye van die onderhawige gebeure steeds 'n emosionele effek op haar gehad. Sy sou erf uit die boedel van haar oorlede moeder maar op beide die gemelde datums was die boedel nog in die proses van afhandeling.

[6] Me Maas het Me Lubbe ontmoet op 3 Oktober 2002. By daardie geleentheid het Me Lubbe aan haar 'n beskrywing gegee van die tipe eiendom wat sy graag sou wou bekom in die plek van die woonstel. Die beskrywing het ingesluit 'n eie tuintjie, 'n veiliger omgewing, 'n toesluit motorhuis, moontlik 'n 3-slaapkamer woonstel of meenthuis. Me Maas het onmiddellik aan die eiendom van die appellant gedink en Me Lubbe die volgende dag, 4 Oktober 2002, daarheen geneem. Me Lubbe het onmiddellik baie gehou van die eiendom. Sy het gehou van die hele opset, die ruimte en dat dit volgens haar 'n warm huislike plek was. Me Lubbe was egter onseker of sy die eiendom kon bekostig. Sy het nie presies geweet hoeveel sy uit haar moeder se boedel sou erf nie en sy het gevoel dat sy nie al haar erfgeld in die eiendom wou stort nie. Indien sy dit nie doen nie was sy bang dat die maandelikse paalement op die lening vir haar te hoog sou wees. Sy wou daarom nie dadelik 'n aanbod op die eiendom maak nie maar eerder wag totdat die koop van die woonstel deur is en die boedel afgehandel is. Me Maas, wat deur Me Lubbe beskryf is as 'n baie vriendelike en sagte persoon wat verstaan het dat Me Lubbe emosioneel en onseker was, het Me Lubbe se

siening soos gemeld, gerespekteer. Die een of die ander sou mekaar dus later kontak en in elk geval sou Me Maas vir 'n rukkie daarna uitstedig wees.

- [7] Nadat Me Lubbe die eiendom gesien het, het sy vasgesteek op 'n drie slaapkamer meenthuis, soos sy dit gestel het. Sy het verneem dat 'n drie slaapkamer meenthuis vir verkoop aangebied word deur Meandra Loots Eiendomme. Me Lubbe het Me Loots van Meandra Loots Eiendomme geken aangesien sy betrokke was by die aankoop van die gemelde woonstel. Me Lubbe het toe vir Me Loots geskakel en laasgenoemde het haar die betrokke plek gaan wys. Hierdie eiendom het Me Lubbe egter gladnie geval nie. Me Loots het toe gesê dat sy ook eiendom beskikbaar het in Cedar Park. Me Lubbe het gesê dat sy die eiendom reeds gesien het deur middel van Pasadena Eiendomme. Me Loots het gesê dat sy Cedar Park 2 ook in die mark het en sy het Me Lubbe daarheen geneem. Me Lubbe het gesê dat Cedar Park 2 netjies was, "... maar op daardie stadium was my kop geplaas op Mnr Burger s'n." Me Loots het voorgestel dat hulle met die appellant gaan praat wat hulle toe gedoen het. Me Lubbe wou egter steeds nie 'n aanbod op die eiendom maak nie vir

presies dieselfde redes as hierbo genoem. Sy was verskeie ander eiendomme gewys deur Me Loots maar daar was niks anders in die mark waarin sy belanggestel het nie. Sy het gevolglik saam met Me Loots vir 'n derde keer na die eiendom gaan kyk. Intussen het Me Loots die sogenaamde boedelafdeling in Kimberley gekontak en gereël dat die boedel bespoedig word sodat verwag is dat dit afgehandel sou word in Desember 2002. Me Lubbe sê dat Me Loots toe druk op haar geplaas het om 'n aanbod op die eiendom te maak, deur haar aanhoudend te kontak. Sy sê dat sy nie opgewasse was teen 'n besigheidsvrou soos Me Loots nie. Sy het die aanbod wat tot die onderhawige koop gelei het, onderteken toe Me Loots haar een oggend vroeg voor skool besoek het terwyl sy nog in die bad was. Die aanbod was onderworpe aan opskortende voorwaardes soos reeds vermeld, te wete die registrasie van die woonstel in die koper daarvan se naam en die afhandeling van die boedel van die oorlede moeder van Me Lubbe. Dit blyk egter ook dat Me Loots deur 'n skriftelike uiteensetting aan Me Lubbe aangedui het dat indien sy 'n bedrag op die koopprys afbetaal uit beide die boedel en die opbrengs van die woonstel sodat net 'n verbandlening van R100 000,00 verkry hoef te word, Me Lubbe dan die

paalement ten aansien van die verbandlening sal kan bekostig. Dit is onduidelik of Me Lubbe tussen 4 Oktober 2002 en 22 Oktober 2002 meer duidelikheid gekry het oor die presiese bedrag wat sy sou erf. Dit is egter onnodig om verder hieraan aandag te gee aangesien volgens die getuienis van Me Lubbe dit in elk geval haar broer is wat haar meegedeel het min of meer wat sy sou erf.

- [8] Na my oordeel blyk uit 'n behoorlike analise van die getuienis dat Me Lubbe as gevolg van die voorstelling aan die eiendom onmiddellik baie belanggestel het in die aankoop daarvan maar dat sy onseker was of sy die eiendom kon bekostig en daarom gedink het om te wag totdat die koop van die woonstel deur is en die boedel afgehandel is. Hierdie belangstelling in die aankoop van die eiendom het nie getaan of tot 'n einde gekom in die sowat 18 dae wat verloop het tussen die voorstelling en die aanbod nie. Alhoewel ek aanvaar dat Me Loots die afhandeling van die boedel bespoedig het tot Desember 2002, het sy objektief gesproke niks wesenlik verander nie. Wat Me Loots myns insiens gedoen het, was om deur druk op Me Lubbe te plaas en deur op bestaande gegewens aan haar uit te wys dat of hoe sy die

eiendom waarin sy belanggestel het kon bekostig, haar as't ware die laaste paar tree tot die aangaan van die transaksie te laat gee. So gesien, het die voorstelling aan die eiendom die oorheersende en derhalwe effektiewe oorsaak van die verkoping gebly. Myns insiens kan die appèl dus nie slaag nie.

[9] Gevolglik word die appèl afgewys met koste.

---

**C. H. G. VAN DER MERWE, R**

Ek stem saam.

---

**C. PLOOS VAN AMSTEL, WND R**

Namens die appellante:

Adv. N. Snellenburg  
In opdrag van:  
Rosendorff Reitz Barry  
BLOEMFONTEIN

Namens die respondent:

Adv. P. R. Cronje  
In opdrag van:  
McIntyre Van der Post  
BLOEMFONTEIN

/em