

Verslagwaardig: Ja / Nee
Sirkuleer aan Regters: Ja / Nee
Sirkuleer aan Landdroste: Ja / Nee

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(Noord-Kaapse Afdeling)

Saaknommer: 1271/08
Datum Verhoor: 2008-11-06
Datum Gelewer: 2008-11-14

In die saak van:

CAREVEST 25 BK

APPLIKANT

versus

**DIE NEDERDUITSCH HERVORMDE
KERK VAN AFRIKA, KIMBERLEY**

EERSTE RESPONDENT

**DIE REGISTRATEUR VAN AKTES,
KIMBERLEY**

TWEEDE RESPONDENT

Coram: MAJIEDT R

UITSpraak

MAJIEDT R:

1. Die Applikant doen aansoek (na 'n aansoek vir wysiging van sy Kennisgewing van Mosie, welke nie bestry is nie), vir 'n tussentydse interdik *pendente lite* teen die Respondent, hangende die instel van 'n aksie ingevolge waarvan Applikant spesifieke

nakoming wil vorder teen Eerste Respondent vir die oordrag van sekere onroerende eiendom. Ek sal doelmatigheidshalwe na die Eerste Respondent hierin verwys as “die Respondent”, aangesien slegs die Eerste Respondent hierdie aansoek bestry.

2. Op 28 Desember 2005 het die partye hiertoe, behoorlik gemagtig, ‘n ooreenkoms aangegaan waarkragtens aan die Applikant ‘n opsie verleen is om Respondent se eiendom, erf 2971, Kimberley (“die eiendom”) aan te koop. Hierna, en wel op 16 Augustus 2006, het die partye ‘n addendum tot die voormelde opsie-ooreenkoms aangegaan.
3. Die Respondent het hierna gedurende Januarie 2008 die houding ingeneem dat die voorwaardes vervat in die opsie-ooreenkoms (waarna ek aanstons meer volledig sal verwys), nie nagekom is nie en dat hy gevolglik homself nie verder gebonde ag daaraan nie. Hierdie houding is per skrywe aan die Applikant oorgedra. Hierna het ‘n reeks skrywes tussen die partye gevolg en is daar later ‘n verhoogde aanbod gemaak deur die Applikant aan die Respondent wat gekulmineer het in ‘n koopakte ten aansien van die eiendom. Hierdie koopakte is egter nie op die korrekte plek onderteken deur Applikant as koper nie en intussen het die Respondent ‘n hoër aanbod van ‘n derde aanvaar en ‘n koop-ooreenkoms is in dier voege aangegaan. Die partye het toe ooreengekom dat, hangende die beregting van hierdie aansoek wat daarna geloods is, die Respondent nie die eiendom aan enigiemand anders sal transporteer nie.

4. Daar is drie kerndispute wat beregting verg hierin, naamlik:
- a) Of die Applikant redelike vooruitsigte op sukses het in die voorgenome hoofgeding;
 - b) Of die opsie-ooreenkoms en addendum daartoe 'n regsgeldige opsie daarstel; en
 - c) Of die Applikant die opsie regsgeldiglik uitgeoefen het.
5. Die regsbeginsels wat toepassing vind by tussentydse interdikte is geyk. Dit is onlangs deur Mhlantla WnAR in **NCSPCA v Openshaw [2008] 4 All SA 225 (SCA)** te 232 a-c (para [20]) as volg uiteengesit:

“The requisites for the right to claim an interim interdict are:

- (a) A prima facie right; What is required is proof of facts that establish the existence of a right in terms of substantive law;*
- (b) A well-grounded apprehension of irreparable harm if the interim relief is not granted and the ultimate relief is eventually granted;*
- (c) The balance of convenience favours the granting of an interim interdict; and*
- (d) The applicant has no other satisfactory remedy.”*

Sien ook:

Hix Networking Technologies v System Publishers (Pty) Ltd
1997(1) SA 391 (A) te 398 I – 399 A.

6. In **Hersch v Nel 1948(3) SA 686 (A)** te 695 beskryf Davis WnAR 'n opsie as volg:

“An option has been analyzed into an offer to sell, together with an agreement to keep that offer open for a certain time.”

In **De Ujfalussy v De Ujfallusy 1989(3) SA 18 (A)** te 23 F het Joubert WnAR dit as volg gedefinieer:

“The ordinary meaning of an option to purchase a certain thing at a certain price (as in the context of the consent paper) is an agreement whereby the grantor undertakes to keep open an offer to sell for a period of time within which the grantee, by exercising the option, may elect to purchase it at the fixed price.”

7. Ek bepaal my vervolgens eerste by die vraag of die Applikant 'n *prima facie* reg aangetoon het. Ten einde daarin te slaag, moet die Applikant *prima facie* bewys lewer dat 'n afdwingbare koopkontrak tot stand gekom het voortspruitend uit die behoorlike uitoefening van 'n regsgeldige opsie.

Sien: Ficksburg Transport (Edms) Bpk v Rautenbach en 'n ander 1988(1) SA 318 (A) te 332 D-F.

Só 'n bepaling verg 'n noukeurige ontleding van die tersaaklike opsie terme.

8. Klousule 1 van die oorspronklike opsie-ooreenkoms het betrekking op die termyn en bepaal as volg:

“Die opsie sal geldig en onherroeplik wees vir 'n termyn van 14 (veertien) dae, bereken vanaf datum waarop die laaste voorwaarde na verwys in klousule 14 verwesenlik is, maar sal die opsie ongeag of die voorwaardes verwesenlik word al dan nie

finaal verval op 31 Mei 2006 en sal uitgeoefen word by wyse van ondertekening van hierdie dokument deur die OPSIENEMER en aflewering daarvan aan die opsiegewer se agent wat die opsiegewer vir doeleindes hiervan aanwys as VAN DE WALL & VENNOTE, Southeystraat 9, KIMBERLEY, voor verstryking van voornoemde opsie-termyn.”

9. Klousule 2 daarvan handel oor die koopprys en ag ek dit nodig om dit ook volledig uiteen te sit:

“KOOPPRYS

Die koopprys bedra die som van:-

- 2.1 *R1,000,000-00 (Een miljoen rand) en*
- 2.2 *die markwaarde soos bepaal sal word deur die Sol Plaatje Munisipaliteit ooreenkomstig ‘n voorwaarde vervat in die koop-ooreenkoms wat die opsiegewer en die voorganger in reg, titel en belang van die Sol Plaatje Munisipaliteit, Kimberley met mekaar gesluit het, maar beperk tot die bedrag van R350,000-00 (Drie honderd en vyftig duisend rand).*
- 2.3 *‘n bedrag wat die bedrag van R350,000-00 (Drie honderd en vyftig duisend rand) soos voormeld in klousule 2.2 te bowe sal gaan indien die opsienemer sy diskresie in klousule 2.4 verleen sal uitoefen.*
- 2.4 *Indien die Sol Plaatje Munisipaliteit ‘n betalingsbedrag soos in sub-klousule 2 uiteengesit vanaf die opsiegewer vorder wat die bedrag van R350,000-00 (Drie honderd en vyftig duisend rand) te bowe gaan, verleen die opsiegewer hiermee aan die opsienemer die reg om in sy uitsluitlike diskresie ‘n verbeterde koopprys aan te bied wat voorsiening sal maak ook vir betaling van die bedrag soos voormeld in klousule 2.3, welke uitsluitlike diskresie deur die opsienemer uitgeoefen moet word binne 14 (veertien) dae nadat die opsiegewer aan die opsienemer skriftelike bewys voorlê soos vanaf die Sol Plaatje Munisipaliteit ontvang sal word en*

wat die bedrag sal aandui waarna verwys word in klousule 2.2 en/of klousule 2.3.

- 2.5 Indien die Sol Plaatje Munisipaliteit die opsiegewer kwytskeld van enige betaling deur die opsiegewer verwys na in klousule 2.2 en 2.4 van hierdie ooreenkoms, sal die opsienemer aan die opsiegewer 'n koopprys betaal in die bedrag van R1,400,000-00 (Een miljoen vierhonderd duisend rand).*
- 2.6 Die koopprys na verwys in klousules 2.1 tot 2.5 na gelang van die geval sal betaalbaar wees in kontant op datum van registrasie van transport van die eiendom in naam van die opsienemer.*
- 2.7 Transport sal geregistreer word so spoedig as moontlik nadat die voorwaardes gestel in klousule 14 nagekom of verwesenlik is. Die opsienemer sal verplig en gebonde wees om 'n bank-of ander goedgekeurde waarborg aan die opsiegewer of sy agent te verskaf vir die behoorlike betaling van die koopsom binne 7 (sewe) dae nadat aan die voorwaardes verwys na in klousule 14 voldoen is of voormelde voorwaardes verwesenlik is."*

- 10. Klousule 14 is van aansienlike belang hierin. Dit vervat twee spesiale voorwaardes en lui as volg:

"SPESIALE VOORWAARDES:

- 14.1 Dat aan die opsienemer vir die volle koopsom 'n lening verskaf word deur enige erkende finansiële instelling ter keuse van die opsienemer voor verstryking van die opsie periode na verwys in klousule 1.*
- 14.2 Dat die aansoek om hersonering van die eiendom vir besigheidsdoeleindes wat die opsienemer op eie koste van voornemens is om gedurende die opsietermyn tot die Sol Plaatje Munisipaliteit te rig, goedgekeur sal word voor 31 Maart 2006 deur voormelde munisipaliteit voor verstryking van die opsietermyn vermeld in klousule 1 toegestaan sal*

word.”

11. Klousule 1 van die addendum tot die opsie-ooreenkoms lees as volg:

*“Die datum wat vermeld is in paragraaf 1 tot die Opsie Ooreenkoms van 31 Mei 2006 word hiermee by wyse van Ooreenkoms tussen die partye verleng om tot inhoud te hê dat die Opsie geldig en herroeplik (**sic** dit moet lees “onherroeplik”) sal wees vir ‘n termyn van **VEERTIEN (14) DAE** gereken vanaf die datum waarop die laaste voorwaarde na verwys in Klousule 14 verwesenlik is en sal uitgeoefen word by wyse van ondertekening van hierdie dokument en die voorafgaande Opsie Ooreenkoms deur die Opsienemer en aflewering daarvan aan die Opsiegewer se Agent wat die Opsiegewer vir doeleindes hiervan aanwys as Van de Wall en Vennote, Southeystraat 9, Kimberley, voor verstryking van voornoemde Opsie Termyn.”*

12. Mnr Van Niekerk SC het namens die Respondent aangevoer dat die Applikant geen vooruitsigte op sukses het in die voorgenome hoofgeding nie en dat die opsie ook nie geldig is nie. Vir die redes wat volg meen ek dat hy korrek is.

12.1 Ten eerste is ek die mening toegedaan dat die Applikant nie, selfs op sy eie stukke, spesifieke nakoming in die voorgenome hoofgeding kan vorder nie. Klousule 2.7 hierbo aangehaal (sien par. 9) bepaal dat registrasie van oordrag van die eiendom sal geskied so spoedig moontlik nadat die spesiale voorwaardes in klousule 14 vervat, vervul is. In sy repliserende eedsverklaring verklaar die Applikant pertinent in par. 21 daarvan dat:

“In die lig daarvan dat daar nog nie vervulling was van die

bepalings van klousule 14.2 nie, is die bepaling van klousule 2.7 van (die opsie-ooreenkoms) nog nie van krag nie.”

Voorts erken die Applikant in par. 24 van die repliserende eedsverklaring dat die waarborg, vereis in klousule 2.7, nog nie gelewer is nie, maar voer hy aan dat dié waarborg eers gelewer moet word binne 7 dae na vervulling van die laaste voorwaarde vervat in klousule 14. Gevolglik dus kan geen oordrag (spesifieke nakoming) suksesvol aangevra word deur die Applikant nie. ‘n Tussentydse interdik *pendente lite* is dus ook nie regtens ontvanklik nie.

Alreeds op hierdie basis alleen behoort die aansoek afgewys te word. Volledigheidshalwe behandel ek egter ook die ander gronde vir afwysing van die Applikant se aansoek.

- 12.2 Tweedens meen ek dat die opsie-ooreenkoms nie ‘n regsgeldige opsie daarstel nie, omrede die koopprys nie bepaalbaar is nie. Vir ‘n opsie om aan te koop om geldig te wees moet die koopprys vasgestel of vasstelbaar wees uit die partye se ooreenkoms self en moet dit nie afhanklik wees van ander gebeurlikhede nie.

Sien ondermeer: **Aris Enterprises v Waterberg Koelkamers 1977(2) SA 425 (A)** te 434 D-E, waar bevind is dat ‘n ooreenkoms om goedere aan te koop teen ‘n “*nominale waarde*” wat vasgestel moet word deur waardasie en ooreenkoms later, nie ‘n geldige opsie daarstel nie.

Sien ook: **Reymond v Abdulnabi and Others 1985(3) SA 348(W)** te 349 G-J.

Klousule 2 van die opsie-ooreenkoms stel allermens ‘n

bepaalbare koopprys daar.

Só byvoorbeeld verleen klousule 2.4 saamgelees met klousule 2.2 daarvan 'n diskresie aan die opsienemer (Applikant) om 'n verbeterde koopprys aan te bied, afhangende van sekere gebeurlikhede.

Hierdie bepaling voorveronderstel 'n nuwe aanbod vanaf Applikant en dus 'n nuwe koop-ooreenoms met 'n onbepaalde en onbepaalbare nuwe koopprys. Verder bestaan daar byvoorbeeld onsekerheid of die munisipaliteit al die voorwaardes in klousule 2 sal nakom. Die vraag ontstaan – wat gebeur as die munisipaliteit nie die Applikant kwytskeld van enige betaling soos in klousule 2.5 in die vooruitsig gestel word nie?

'n Aspek wat baie nou verweef is met die onbepaalbaarheid van die koopprys is die feit dat die waarborg wat die Applikant moet lewer ook onbepaalbaar is – dit kan eers in die toekoms bepaal word.

Om saam te vat – 'n geldige opsie-ooreenkoms moet 'n bepaalde of bepaalbare koopprys vervat, sodat uitoefening van die opsie 'n geldige en afdwingbare koopkontrak kan daarstel. 'n Ooreenkoms om later oor die prys ooreen te kom stel nie 'n regsgeldige opsie daar nie.

Sien: Hattingh v Van Rensburg 1964(1) SA 578 (T) te 582 D-H.

Gevolgtik is hierdie 'n verdere regsgrond waarom die aansoek nie kan slaag nie, omrede die Applikant nie 'n *prima facie* reg aangetoon het nie.

12.3 Die derde basis waarop die aansoek moet misluk gaan oor

die regsgeldige uitoefening van die opsie. Die Applikant het nie daarin geslaag om aan te toon dat hy die opsie uitgeoefen het **binne die tydsbeperking** soos op ooreengekom, of dat hy dit uitgeoefen het op die **wyse** soos op ooreengekom nie.

- a) Uit die opsie-ooreenkoms en addendum blyk dit dat die opsie verval ná die verloop van 14 dae nadat die laaste voorwaarde in klousule 14 vervul is (ek aanvaar vir doeleindes van hierdie uitspraak dat die partye daarby bedoel die voorwaarde wat laaste met tydsverloop vervul word). Die Applikant se saak op sy stukke is dat die aansoek om hersonering in klousule 14.2 vermeld, nog nie finaal deur die munisipaliteit goedgekeur is nie en dat dit slegs 'n voorlopige goedkeuring is. Mnr. Coetzee, namens die Applikant, het dié houding voortgesit in sy betoog. Ek is dit egter eens met Mnr. Van Niekerk dat hierdie goedkeuring inderdaad finaal is. Na my mening is die dwaling wat daar bestaan by die Applikant in dié verband toe te skryf aan die feit dat die Munisipaliteit verskeie voorwaardes gekoppel het aan hierdie (finale) goedkeuring, soos ondermeer: die indien van estetiese- en bouplanne, die aanbring van parkeerruimte, bepaalde elektrisiteitsvoorsieningsvereistes en dies meer. Dit is glad nie ongewoon vir 'n plaaslike owerheid om sulke voorwaardes te koppel aan die goedkeuring van 'n hersoneringsaansoek nie. Dit sou intendeel slegs in

hoogs uitsonderlike gevalle gebeur dat daar nie sulke voorwaardes toegevoeg word nie.

Die toevoeging van voorwaardes maak egter geensins daarvan 'n **voorlopige goedkeuring nie**, maar eerder 'n **finale voorwaardelike goedkeuring**.

Hierdie aspek blyk uit die munisipale raad se notule self wat by die repliserende stukke van die Applikant aangeheg is. Die Raadsbesluit verwys nêrens na 'n "*provisional approval*" of "*provisionally approved*" nie (dié notule is in Engels), maar bloot na "*approved*".

In die onderhawige geval verander die sonering vanaf "*enkelresidensieel (met toestemming vir 'n plek van aanbidding)*" na "*voorstedelike besigheidsdoeleindes*". Daar kan dus verwag word dat etlike voorwaardes, om voorsiening te maak vir hierdie gebruiksverandering, bygevoeg sal word.

Volgens die Raadsnotule het die finale, voorwaardelike goedkeuring plaasgevind op 24 Julie 2007. Die Applikant het, op sy eie waargawe, die opsie uitgeoefen op 28 September 2007, dus ruim ná die verstryking van die 14 dae tydperk.

- b) Verder het die Applikant nêrens beweer of aangetoon dat hy, soos wat in die opsie-ooreenkoms (klousule 1) en die addendum vereis word, die addendum sowel as die opsie-ooreenkoms onderteken het, ter geldige uitoefening van die opsie nie. Die Applikant beweer bloot dat hy die opsie-ooreenkoms aldus onderteken het.

Die addendum bepaal tog in ondubbelsinnige terme dat “.....(die opsie) uitgeoefen (sal) word by wyse van ondertekening van hierdie dokument (d.w.s. die addendum) en die voorafgaande opsie-ooreenkoms deur die opsienemer en aflewering daarvan aan opsiegewer se agent”

By gebrek aan só ‘n bewering en bewys daarvan deur die Applikant moet die aansoek ook faal.

13. Vir die redes voormeld is ek derhalwe van oordeel dat die Applikant se aansoek nie kan slaag nie, omrede hy nie ‘n *prima facie* reg aangetoon het nie. Hierdie bevinding maak dit onnodig om met Mnr. Van Niekerk se verdere submissies aangaande die vereistes van onherstelbare skade, balans van gerief en alternatiewe remedie te handel.

14. **BEVEL:**

DIE AANSOEK WORD AFGEWYS MET KOSTE

**SA MAJIEDT
REGTER**

NAMENS APPLIKANT	:	ADV WJ COETZEE
IN OPDRAG VAN	:	VAN DE WALL & VENNOTE
NAMENS RESPONDENT	:	ADV JG VAN NIEKERK SC
IN OPDRAG VAN	:	HAARHOFFS INGELYF