

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

Saak Nr. : 5264/2006

In die saak tussen:

JACQUES STRYDOM (N.O.) 1ste Applikant
OCKERT GERBRANDT OLIVIER (N.O.) 2de Applikant

en

HUYSAMEN A.C 1ste Respondent
HONEY PROKUREURS 2de Respondent
REGISTRATEURS VAN AKTES, VRYSTAAT 3de Respondent
KOEIKOP TRUST IT 172/01 4de Respondent
(hierin verteenwoordig:
SAREL JACOBUS MYBURGH N.O. 5de Respondent
CHRISTELLE VERSTER N.O.) 6de Respondent

AANGEHOOR OP: 15 DESEMBER 2006

UITSPRAAK DEUR: C.J. MUSI R

GELEWER OP: 22 JANUARIE 2007

- [1] Die applikante, mede trustees van die Jazelle Familie Trust
Nr IT 2426/01 (Jazelle), vra op 'n dringende basis vir, onder

andere, die volgende regshulp:

“2. Dat respondente opgeroep word om redes aan te voer, indien enige, by bogemelde Agbare Hof op Donderdag 8 Februarie 2007 om 09H30 waarom die volgende bevel nie verleen sal word nie:

2.1 Dat eerste en tweede respondent gelas word om nie voort te gaan met die transporterings van 'n sekere eiendom beskryf as Highwinds, Onderverdeling 1 van Vaalbank – Suid Nr. 2848, distrik BLOEMFONTEIN, Vrystaat Provinsie, Groot ongeveer 177 hektaar, GEHOU onder transportakte T20964/1994 vanaf eerste respondent aan 'n sekere Koei Kop Trust IT1712/01 en /of aan enige derde en/of dat eerste respondent verbied word om enige ooreenkomste te sluit ten opsigte van gesegde eiendom met enige derdes en sodanige eiendom te transporteer aan gesegde derdes hangende die finalisering van die koop-ooreenkoms tussen eerste respondent en die JAZELLE FAMILIE TRUST NR. IT2426/01, 'n afskrif waarvan hierby aangeheg as Aangangsel “JS2” en welke regsproses ter finalisering van die ooreenkoms en moontlike gevolg gee daarvan 'n aanvang te neem binne veertien (14) dae na finalisering van die regshulp soos

hierin gevorder.

3. Dat die eerste respondent gelas word om die koste van hierdie aansoek te betaal indien geopponeer.
4. Dat die bevel in paragraaf 2.1 verleen sal dien as tussentydse interdik met onmiddellike werking.
5. Dat die bevel hierin verleen aan die respondente en aan die derde te p/a tweede respondent, beteken sal word...”

[2] Die derde waarna daar in bed 5 verwys word is die KoeiKop Trust IT172/01 (Koeikop). Verlof is op 12 November 2006 aan Koeikop verleen om tot hierdie verrigtinge toe te tree.

[3] Die respondente het in *limine* aangevoer dat die applikant se beëdigde verklaring nie behoorlik beëdig was nie omdat die prokureur wat as kommasaris van ede opgetree het in assosiasie met die applikant se prokureurs praktiseer. Die partye het my volledig toegesprek op hierdie aspek sowel as die meriete. Die respondente se houding was dat hulle nie beswaar het nie dat die applikante die gebrek later regstel en die saak in tussen geargumenteer word.

[4] Ek het inderdaad bevind dat die beëdigde verklaring nie behoorlik beëdig is nie. Dit is 'n dringende aansoek. Al die partye is voor my. Die saak was breedvoerig geargumenteer. Ek het derhalwe die volgende bevel maak:

- “1. Die beswaar met betrekking tot die beëdiging van die funderende eedsverklaring word gehandhaaf.
2. Die applikant word verlof verleen om sy funderende eedsverklaring binne 2 dae van vandag behoorlik te beëdig en in die Hofleêr te liaseer.
3. Uitspraak, op die meriete, word voorbehou.”

Die applikant het voldoen aan die bevel.

[5] Jazelle en die eerste respondent, Anna Cornelia Huysamen, het 'n ooreenkoms aangegaan waarvolgens Jazelle 'n sekere plaas, Highwinds Onderverdeling 1 van Vaalbank – Zuid no 2848 distrik Bloemfontein, en implemente vanaf eerste respondent sou koop. Eerste respondent is die eienaar van die plaas en implemente.

[6] Die eerste respondent het die ooreenkoms op 12 Oktober

2006 onderteken terwyl Jazelle dit op 13 Oktober 2006, in stryd met klousule 24 daarvan, onderteken het. Klousule 24 van die ooreenkoms bepaal dat:

“24. Indien slegs een party die **Ooreenkoms** onderteken het sal hierdie dokument beskou word as ‘n aanbod aan die ander partye welke aanbod aanvaar moet word voor of op 12 Oktober 2006 om **14H00** deur die ondertekening hiervan deur die oorblywende **Party** en oorhandig aan die TRANSPORTBESORGERS voor gemelde tyd en datum.”

As gevolg van die slotsom waartoe ek geraak het met betrekking tot ‘n ander faset van hierdie saak ag ek dit nie nodig om myself oor die effek van die laat ondertekening van die ooreenkoms uit te spreek nie.

[7] Die relevante klousules van die kontrak lees as volg:

“2.2 Verslapping

Geen verlening van tyd of ander toegewing wat deur die

VERKOPER aan die KOPER toegestaan mag word, sal beskou word dat dit afbreuk doen aan enige van die regte van die VERKOPER kragtens die OOREENKOMS nie, of dat dit sodanige regte enigsins beïnvloed of benadeel nie.

2.3 Uitsluiting van ander afsprake

Die OOREENKOMS kanseller en vervang alle kontrakte aangegaan tussen die PARTYE voor datum hiervan en geen wysiging, aanvullings of ooreengekome kansellasië van die OOREENKOMS sal van krag wees tensy dit op skrif gestel en deur die PARTYE onderteken is nie.

2.4 Opskrifte van die klousules

Die opskrifte van die klousules van die OOREENKOMS is alleen vir verwysingsdoeleindes aangebring en sal nie die uitleg van die OOREENKOMS beïnvloed nie...

4.3 Die Koper sal 'n 100% lening bekom by 'n finansiële instelling en op sy koste toesien tot die lewering van 'n waarborg vir betaling van die koopprys, welke waarborg in die hande geplaas moet word op aanvraag van die TRANSPORTBESORGERS, maar nie later as 10 dae voor Transport nie.

KONTRAKBREUK

16.1 In geval die KOPER versuim om op die vervaldatum enige van die terme of voorwaardes van die OOREENKOMS na te kom sal die VERKOPER of sy agent die reg hê om onmiddellik en sonder vooraf kennisgewing –

16.1.1 die OOREENKOMS te kanselleer deur kennis te gee aan die KOPER, waarna die KOPER alle bedrae betaal aan die VERKOPER of sy agent in terme hiervan sal verbeur sonder benadeling van die VERKOPER se ander regte en remedies en die reg om skade vergoeding te eis.

16.2 In geval van kansellasië van die OOREENKOMS ingevolge die bepalinge van klousule 16.1.1 sal die VERKOPER geregtig wees om onmiddellik herbesit van die EIENDOM te neem en om die KOPER of enige okkupeerder wat sy regte verkry het van die KOPER onmiddellik die EIENDOM te laat ontruim.

OPSKORTENDE VOORWAARDE

22.1 Hierdie OOREENKOMS is onderworpe daaraan dat die KOPER 100% finansiering bekom vir die aankoop van die eiendom voor of op die 15 dag van NOVEMBER 2006.”

[8] Die applikant se saak, in sy funderende eedsverklaring, is

dat hy aan al die terme van die ooreenkoms voldoen het. Volgens applikant was die nodige finansiering op 15 November 2006 reeds bekom. Applikant se bankier het egter versoek dat die datum vir die verskaffing van finansiering uitgestel word ten einde die mees voordelige rentekoerse te bekom. Op 15 November 2006 het hy vir Du Plooy, 'n eiendomsagent?, versoek om die eerste respondent om uitsel te vra. Uitsel is wel verleen tot 22 November 2006 deur die eerste respondent se man. Op 16 November 2006 oorhandig Du Plooy 'n tjek vir R100 000.00 uitgemaak aan tweede respondent aan Rossouw, eerste respondent se prokureur en mede direkteur van tweede respondent. Aan Rossouw is daar instruksie gegee dat indien daar nie op 22 November 2006 na behore presteer word nie die tjek gedeponeer kan word en dat die sigwaarde daarvan, R100 000.00, nie terugbetaalbaar sal wees nie. By die oorhandiging van die tjek is daar bevestig aan Rossouw dat die finansiering beskikbaar is en dat die enigste problem die herstrukturering daarvan, ten einde die beste rentekoers te kry, is. Op 17 November 2006, die oggend, stuur Rossouw

‘n boodskap aan Du Plooy, via sy selfoon, wat as volg lees:

“Joseph, ons gesprek gisteraand verwys, ek wag dan vir die goedkeuring van Jacques se finansiering...” (my onderstreping).

- [9] Op 17 November 2006, die middag, skakel Rossouw vir Du Plooy en deel hom mee dat eerste respondent ‘n ander koper vir dieselfde eiendom het. Die finansiering is gestruktureer en op 22 November 2006 ontvang applikant ‘n skrywe vanaf ABSA bank tot die effek dat die finansiering goedgekeur is. Op 24 November 2006 ontvang applikant ‘n skrywe vanaf Rossouw tot die effek dat die ooreenkoms nietig is aangesien daar nie aan die opskortende voorwaarde voldoen is nie alternatiewelik dat daar kennis gegee word van kansellasië van die ooreenkoms. Die tjek is aan applikant gelewer.

- [10] Die eerste respondent ontken dat die applikant op 15 November 2006 100% finansiering bekom het. Die eerste

respondent beweer dat applikant uitstel versoek het vanaf 1 November 2006 tot 15 November 2006. Eerste respondent bevestig dat Du Plooy haar geskakel het en om uitstel gevra het. Sy en haar eggenoot het uitstel geweier. Sy bevestig ook dat sy opdrag aan Rossouw gegee het om die eiendom aan Koeikop te verkoop.

- [11] Rossouw het op 7 November 2006 'n skrywe aan Du Plooy gestuur waarin hy hom meegedeel het dat :

“Ons verneem graag van u met betrekking tot die vervulling van die opskortende voorwaardes (verkryging van finansiering).”

- [12] Op 14 November 2006 het hy vir Du Plooy geskakel en het laasgenoemde gesê dat applikant sy finansies in orde gekry het en dat alles reg is. Nadat hy meneer Möller, 'n besigheidsbestuurder van ABSA Bank Beperk, se besonderhede vanaf Du Plooy bekom het as synde die applikant se bankiers het hy vir Möller geskakel. Op 14 November 2006 om 17H29 het Möller die volgende e-pos

aan hom versend:

“Soos bespreek bevestig ek dat ons in proses is met die aansoek (van applikant) van die lenig op die plaas Vaalbank Zuid. Ons oorweeg ‘n lening van R2.1 miljoen. Die lening word more voorgelê aan ons kredietkeurder en ek behoort binne ‘n dag of wat uitslag te hê...”

- [13] Aangesien hy nie op 15 November 2006 enige bewys van 100% finansiering gehad het nie het hy die eerste respondent adviseur dat die opskortende voorwaarde nie nagekom is nie. Sy het hom meegedeel dat sy ‘n aanbod van Peterson ontvang het. Hy het weer met Du Plooy gepraat en hom meegedeel dat hy bereid sal wees om ‘n nuwe aanbod aan eerste respondent voor te lê indien daar bewys van finansiering voor 14H00 op 16 November 2006 gelewer kan word. Sodanige bewys was nie gelewer nie. Du Plooy het hom op 16 November 2006 meegedeel dat twee finansiële instellings met die aansoek om finansiering werk, te wete Sannie Slabbert van Eerste Nasionale Bank (ENB) en Möller van ABSA. Hy het vir Sannie Slabbert

geskakel maar sy kon hom nie enige aanduiding gee of die aansoek goedgekeur gaan word of nie. Later op 16 November 2006 het Du Plooy die tjek van R100 000.00 aan hom oorhandig met die instruksie dat indien die finansiering nie op 22 November 2006 in plek is nie dan kan eerste respondent die geld hou. Hy het hierdie aanbod aan eerste respondent voorgehou en sy het dit verwerp. Hy het Du Plooy dienooreenkomstig meegedeel. Toe hy op 17 November 2006 verneem dat Peterson se aanbod deur die mat geval het, het hy die sms aan Du Plooy gestuur. Die gedagte was dat 'n aanbod aan eerste respondent voorgelê kon word indien die finansiering bekom was.

[14] Op 17 November 2006 is daar aanbiedinge van Koeikop en meneer Andre Knipe ontvang. Koeikop se aanbod is aanvaar. Hy het Du Plooy geskakel en hom van die nuwe verwikkelinge meegedeel.

[15] In sy repliserende eedsverklaring beweer applikant dat applikant op 15 November 2006 slegs geregtig was op prima

rentekoers vir R2.1 miljoen wat inderdaad later op verbeter was, maar dat die volle koopsom van R3.2 miljoen ter hand was. Applikant beweer dat op 14 November 2006 of/en 15 November 2006 kon enige van Human Auto (Edms) Beperk, Mev H M M Human en Mev CJ Strydom 'n tjek vir die volle koopsom bewillig het om die finansiering problem te oorbrug. Hy beweer dat hy op 15 November 2006 met Rossouw gepraat het en hom meegedeel het dat die finansiering vir die aankoop van die eiendom 100% in plek is. Hy het ook tydens hierdie gesprek aan Rossouw genoem dat daar slegs na die moontlike herstrukturering van die finansiering gekyk word en dat ENB ook 'n opsie is vir 'n moontlike beter rentekoers. Dit is die rede waarom Slabbert se naam aan Rossouw verskaf is.

[16] Die gevraagde regshulp is 'n interim interdik. Die vereistes vir 'n interim interdik is:

- “(a) a prima facie right;
- (b) a well grounded apprehension of irreparable harm if the interim relief is not granted and the ultimate relief is eventually granted;

- c) that the balance of convenience favours the granting of an interim interdict, and
- (d) that the applicant has no other satisfactory remedy.”

Sien Joubert LAWSA 1ste heruitgawe Volume 11 paragraaf 316.

[17] Wat die applikant se vooruitsigte van sukses in die aksie betref word die korrekte benading vir ‘n tydelike inderdik as volg uiteengesit in LAWSA *supra* paragraaf 317.

“The proper approach is to consider the facts set out by the applicant together with any facts set out by the respondent which the applicant cannot dispute, and to decide whether, with regard to the inherent probabilities and the ultimate onus, the applicant should on those facts obtain final relief at the trial. The facts set up in contradiction by the respondent should then be considered, and if they throw serious doubt on the applicant’s case he cannot succeed.”

[18] Die vrae wat beantwoording verg in hiedie aangeleentheid is eerstens, of daar ‘n geldige en afdwingbare kontrak tot stand gekom het, in die lig van klousule 22.1, en indien wel of die

mondelingse toestemming, in die lig van klousule 2.2 en 2.3 geldig was.

[19] Mnr Burger namens die applikant het aangevoer dat daar 'n geldige kontrak tot stand gekom het en dat die eerste respondent as gevolg van die nie-nakoming van die voorwaarde, 'n eleksie kon uitoefen ingevolge klousule 16 van die kontrak. Menere Pohl en Jordaan SC het geargumenteer dat daar nie 'n kontrak tot stand gekom het nie en dat die keuse in klousule 16 slegs sou inskop indien daar 'n kontrak tot stand gekom het en een van die terme van die kontrak nie nagekom of vervul is nie.

[20] Klousule 22.1 maak duidelik die hele ooreenkoms onderworpe aan die intrede van 'n toekomstige onsekere gebeurtenis, te wete, dat applikant 100% finansiering bekom. Die vraag is, wat is die uitwerking van so 'n voorwaarde? In **Corondimas and Another v Badat** 1946 AD 548 te 558 het Feethan AJA die volgende gesê:

“Where an agreement of purchase and sale is entered into subject to a suspensive condition, no contract of sale is there and then established, but there is nevertheless created” a very real and definite contractual relationship” which, on fulfilment of the condition, develop into the relationship of seller and purchaser...”

[21] Alhoewel die Corodimas beslissing aan hewige kritiek onderwerp was is dit nie deur die appèlhof omvergewerp nie.

Sien **Tuckers Land and Development Corp v Strydom**

1984 (1) SA 1 (AA). Dit is slegs Joubert AR wat so ver gegaan het om te sê dat Corondimas verkeerd beslis is.

Joubert AR sit volledig die gemeenregtelike posisie uiteen en kom tot die volgende gevolgtrekking te 24 B – E:

“Volgens ons gemenereg is die koop/verkoop van ‘n saak onderhewig aan ‘n opskortende voorwaarde ‘n voorwaardelike koop/verkoop (conditionalis venditio, “conditioneele koop”) hangende die vervulling van die opskortende voorwaarde (pendente conditione). So ‘n voorwaardelike koop/verkoop is onvolmaak (imperfecta) wat sy regsgevolge betref wat in die

geheel of slegs gedeeltelik, soos deur die partye ooreengekom is, opgeskort is. By sluiting van die voorwaardelike koop/verkoop wat 'n voorwaardelike skuld terwyl die partye voorwaardelike skuldeiser en voorwaardelike skuldenaar is. Die periculum interitus van die verkoopte saak is pendente conditione by die verkoper. Wie die periculum deteriorationis sal dra, kan eers by vervulling of nie-vervulling van die opskortende voorwaarde vasgestel word. Daar is bowendien 'n regsband tussen die partye sodat 'n party nie eensydig van die voorwaardelike koop/verkoop pendente conditione kan terugtree nei. Sterf 'n partye of ablei partye pendente conditione gaan die voorwaardelike verbintenis oor op hul erfgename.”

- [22] Die voorwaardelike ooreenkoms of kontrak verval *ipso iure* en is nietig by nie – vervulling van 'n opskortende voorwaarde.

“By nie – vervulling van die opskortende voorwaarde, wat nie aan die toedoen van een van die partye te wyte is nie, verval die koop/verkoop”

Sien **Tuckers Land Development Corp** *supra* te 23 H. **Dirk**

Fourie Trust v Gerber 1986 (1) SA 763 (A) te 773 F-G;

Design and Planning Service v Kruger 1974 (1) SA 689

(T) te 697 G-H. **ABSA Bank Ltd v Sweet and others** 1993

(1) SA 318 (C) te 322 C – F.

[23] Dit is duidelik dat meneer Burger se siening van die regsposisie met betrekking tot opskortende voorwaardes nie met ons gemenereg of appèlhof strook nie.

[24] Die applikant beweer dat hy op 15 November 2006 100% finansiering in plek gehad het. Op sy eie saak het hy glad nie enige bewys daarvan aan Rossouw voorgelê nie. Hy het ook nie vir Rossouw na 'n persoon of instansie verwys wat op 15 November 2006 sou kon bevestig het dat die finansiering 100% in plek is. Rossouw is na ABSA en ENB verwys. Hy het verteenwoordigers van beide instellings geskakel en is daar aan hom bevestig dat daar nie op 15 November 2006 100% finansiering in plek was nie. Die Applikant betwis nie hierdie feite soos uiteengesit deur Rossouw nie. Die feit dat daar gekibbel en onderhandel was

oor 'n gunstige rentekoers beteken in effek dat die finansiering nie 100% in plek was nie. Die applikant was uitgenooi om skriftelike bevestiging van 'n finansiele instelling voor te lê wat aantoon dat daar finansiering in plek was. Applikant kon dit nie doen nie. In repliek beweer applikant ewe skielik dat daar drie ander instansies en/of persone was wat wel oor die nodige fondse beskik het en wat dit sou kon bewillig. Behalwe dat die applikant nooit hierdie saak in sy funderende eedsverklaring uitgemaak het nie is dit duidelik dat daardie weergawe nie met die waarskynlikhede strook nie. Indien dit so was waarom het die applikant nie vir Rossouw meegedeel van hierdie drie ander bronne wat finansiering sou verskaf nie. Indien enigeen van die drie aan applikant 'n aanduiding gegee het dat hy/sy/dit die geld aan hom sou voorskiet is dit onwaarskynlik dat applikant nie vir Rossouw sou sê van die bron nie. Waarom sou applikant vir Du Plooy versoek het om 'n uitstel te bekom by eerste en tweede respondente indien hy geweet het dat die finansiering is 100% in plek? Indien die finansiering 100% in plek was op 15 November

2006 was dit nie nodig vir applikant om 'n tjek van R100 000.00 aan te bied en uitstel te vra tot 22 November 2006 nie. Intendeel applikant kon een van die drie ander bronne versoek het om aan Rossouw te bevestig dat die 100% finansiering in plek is en dat een van hulle dit sal verskaf terwyl applikant verder onderhandel het met ABSA of ENB. Die SMS boodskap wat Rossouw aan Du Plooy op 17 November 2006 gestuur het toon ook aan dat Rossouw, voor dit, glad nie bevestiging gehad het dat die finansiering in plek of goedgekeur was nie. Die applikant sê self dat die voorwaarde van 100% finansiering op 22 November 2006 final en na behore nagekom is. Dit strook met eerste en tweede respondente se beweringe. Dit is ook in lyn met die skriftelike bevestiging vanaf ABSA bank wat 22 November 2006 gedateer is. Later egter maak applikant die bewering dat:

“Applikant het die nodige finansiering tot sy beskikking gehad op 15 November 2006 maar is daar deur applikant se bankier versoek dat sodanige datum vir verskaffing van finansiering uitgestel word ten einde die finansiering na behore in plek te kry

ten einde die mees voordelige rentekoers te bekom.”

Hieruit is dit ook duidelik dat daar nie 100% finansiering bekom was op 15 November 2006 nie. Die uitstel was om die finansiering 100% in plek te kry. Indien dit 100% in plek was was dit nie nodig vir ‘n versoek om uitstel – deur die bank of applikant – nie. Die blote feit dat die applikant en sy bankiers nie op 15 November 2006 enigheid gehad het oor die rentekoers beteken ook dat daar nie op daardie dag 100% finansiering was nie.

- [25] Na my mening was daar ‘n bindende ooreenkoms tussen die partye. Hulle regte ingevolge daardie ooreenkoms was opgeskort totdat die applikant 100% finansiering op 15 November 2006 bekom. Toe die applikant nie teen middernag (00H00) op 15 November 2006 100% finansiering bekom het nie, het die ooreenkoms tussen hulle *ipso iure* verval. Enige handeling daarna het geen regsgevolge gedra nie. Dit volg derhalwe dat daar nie sprake kan wees van afstanddoening nie. Daar kan ook nie sprake wees van

‘n geldige uitstel verlening nie. Applikant was in elk geval nie by magte om mondelings toe te stem tot ‘n wysiging van die kontrak nie. Sien klousule 2.2 en 2.3 van die ooreenkoms. Al sou ek aanvaar dat die eerste respondent en haar man wel mondelings toestemming verleen het was daardie mondelingse toestemming nietig. Sien **SA Sentrale Ko-Op Graanmaatskappy Bpk v Shifren en Andere** 1964 (4) SA 760 (A) en die meerderheid uitspraak in **Brisley v Drotsky** 2002 (4) SA 1(HHA).

[26] Die applikant het na my mening nie aangetoon dat applikant ‘n *prima facie* reg het nie. Ek is oortuig daarvan dat die applikant, op die feite, nie finale regshulp by die verhoor sal kry nie. Die aansoek moet derhalwe van die hand gewys word.

[27] Wat die koste betref, is die respondente suksesvol en is daar geen rede waarom daar nie ‘n koste bevel in hulle guns gemaak moet word nie.

[28] Gevolglik maak ek die volgende bevel

- (a) Die aansoek word van die hand gewys met koste welke koste die koste van 11, 12 en 15 November 2006 insluit ten opsigte van eerste en tweede respondente. Die vierde respondent is slegs geregtig op die koste van 12 en 15 November 2006.**

C.J. MUSI, R

Namens die applikant: Adv. A.H. BURGER
In opdrag van:
Callis Prokureurs
BLOEMFONTEIN

Namens die respondent 1 EN 2: Mr. L Le R POHL
Honey Prokureurs
BLOEMFONTEIN

Namens toetredende Koeikop
Trust : Adv F Jordaan (SC)
In opdrag van
Symington & De Kok

BLOEMFONTEIN

/ms