

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

Saak Nr. : 2115/2007

In die saak tussen:-

COSTA ANDRE GEORGIU

Applikant

en

HANLI BADENHORST

Respondent

AANGEHOOR OP:

25 OKTOBER 2007

UITSPRAAK DEUR:

CILLIé, R

GELEWER OP:

13 DESEMBER 2007

- [1] Die applikant se aansoek is gerig op die nietigverklaring van 'n skriftelike ooreenkoms wat handel met sekere vaste eiendom en die gepaardgaande uitsetting van die respondent van daardie eiendom. Die eiendom is bekend as Gedeelte B van die plaas Winnies Gift No. 1256 geleë in die distrik Harrismith. 'n Afskrif van die ooreenkoms is aanhangsel "CG6" tot die applikant se steunende eedsverklaring.

- [2] Die grondslag waarop die geldigheid van die ooreenkoms aangeveg word, is die beweerde vaagheid daarvan. Dit berus daarop dat die plaas in twee onverdeelde aandele deur die applikant en 'n familielid geërf, is oor jare kragtens 'n informele onderlinge reëling tussen die erflaters verdeel en as twee aparte stukke okkupeer was, die ooreenkoms beweerdelik nie 'n behoorlike onderverdelingskaart bevat nie en die "res vendita" dus nie behoorlik omskryf is nie. Verder word aangevoer dat die eienaar van die ander onverdeelde aandeel in elk geval weier om toe te stem tot onderverdeling.
- [3] Die aard van hierdie ooreenkoms is tot dusver hierbo nie gemeld nie juis omdat dit 'n ernstige geskilpunt is tussen die partye. Die dekblad daarvan beskryf dit as 'n: "OPSIE OM TE KOOP". Dit vervolg dan met: "wat, wanneer dit aanvaar word deur die verkoper 'n koop-ooreenkoms uitmaak". In die aanhef daarvan word dit as volg beskryf:

"OPSIE OM TE KOOP"

(PLAASEIENDOM)

(wat na ondertekening deur die Koper en Verkoper, 'n bindende

Koopkontrak daar sal stel)

GEMAAK AAN: ..."

Die naam van die applikant word dan gemeld en word hy as

volg beskryf:

"(hierna genoem die VERKOPER)"

Die respondent word as

"(hierna genoem die KOPER)"

beskryf. Dan word vermeld

"Waarkragtens die Koper die opsie neem om die volgende eiendom

van die Verkoper te koop:"

[4] Klousule 24 is ook van belang. Dit lees as volg:

"24. Die Verkoper en Koper kom soos volg ooreen:

24.1 Dat hierdie opsie van krag sal bly tot en met

3(DRIE) weke nadat die eiendom in die Verkoper

se naam registreer is.

24.2 Die Koper moet egter binne hierdie 3(DRIE) weke tydperk die opsie uitoefen en alle bepalinge en voorwaardes soos in hierdie opsie vervat nakom."

Daaronder is dan die handtekening van die koper

(respondent). Op 'n volgende bladsy verskyn die volgende

met die handtekening van die applikant (verkoper)

daaronder:

"Die hierinvermelde Koper se opsie word hiermee aanvaar en

die koop word bekragtig deur my die Verkoper om effek te neem

binne 3(DRIE) weke nadat die eiendom in my naam geregistreer is.”

- [5] Mnr. Claasen, namens die respondent, betoog dat hierdie transaksie nog nie *perfektum* is nie. Hy sê dat niks meer as ‘n opsie om te koop deur die applikant aan die respondent verleen is nie. Hy beklemtoon op sterkte van klousule 24, hierbo aangehaal, dat in die vooruitsig gestel is dat die reg tot uitoefening van die opsie hangende bly totdat die eiendom in naam van die applikant geregistreer is waarna die respondent dan drie weke het om die opsie uit te oefen.
- [6] Mnr. Kruger, namens die applikant, voer aan dat ondertekening van die ooreenkoms deur beide partye ‘n bindende koop-ooreenkoms daarstel.
- [7] Dit is gemene saak dat by die aanhoor van die aansoek die eiendom nog nie in naam van die applikant geregistreer was nie. Dit beteken dat die opsie nog nie uitgeoefen kon word nie. Die betoog dat ‘n koop-ooreenkoms tot stand gekom het, is regtens dus nie korrek nie. Die enigste sinvolle wyse om

betekenis aan hierdie ooreenkoms te gee, is om dit te verstaan op die basis dat die respondent se ondertekening van die opsie niks meer is as 'n aanvaarding van die voordele wat in die opsie-ooreenkoms vir hom beding word nie. Dit staan regtens nie gelyk aan uitoefening van die opsie nie. Die applikant se prokureur het dit ook deurgaans so verstaan. Vergelyk bladsy 90 van die stukke. Die aansoek self is gevolglik prematuur.

- [8] Mnr. Kruger het namens die applikant ook aangevoer dat die ooreenkoms nie die eiendom voldoende identifiseer nie. Aanvarende vir die oomblik, soos Mnr. Kruger betoog, dat hierdie 'n koop-ooreenkoms is, is dit duidelik dat in die vooruitsig gestel word dat onderverdeling sal plaasvind. Of daar 'n onderverdelingskaart aangeheg en onderteken was deur die partye, is in geskil, maar vanweë die siening wat ek het van die aansoek, nie van besondere belang nie. Die rede daarvoor is dat die partye self deurgaans presies geweet het welke gedeelte van die groter eiendom na onderverdeling deur die applikant aan die respondent

oorgedra sou word. Trouens, dit is gemene saak dat daardie gedeelte al vir jare deur die applikant se voorgangers in titel ge-okkupeer was. Dit is ook nie in geskil nie dat 'n aansoek om onderverdeling aan die Departement van Landbou gerig was in 2002. Daardie aansoek was vergesel van die onderverdelingskaart. Vergelyk bladsy 71 – 75. Daardie kaart dui duidelik aan welke grondstuk die onderwerp van die onderhawige koopvooreenkom is. Hierdie aansoek om onderverdeling is daarna toegestaan en het die applikant self 'n landmeter opdrag gegee om voort te gaan met die onderverdeling soos uiteengesit op die onderverdelingskaart. Vergelyk bladsy 77. Die landmeter-generaal het daarna die onderverdelingskaart goedgekeur. Sodra die eiendom dus in applikant se naam geregistreer word, kan daar geen onduidelikheid meer oor die presiese identifikasie van wat verkoop is, wees nie. In sulke omstandighede is daar nie ruimte vir 'n bevinding dat die koopsaak nie voldoende identifiseerbaar is nie. Vergelyk **ERF 441 ROBERTSVILLE PROPERTY CC AND ANOTHER v NEW MARKET DEVELOPMENTS (PTY) LTD** 2007 (4) ALL SA 873 (W).

[9] Die aansoek om uitsetting van die respondent van die eiendom is afhanklik van die geldigheid van die ooreenkoms. Soos aangedui, is my bevinding dat die ooreenkoms geldig en afdwingbaar is. Benewens dit is dit duidelik dat die boedel waaruit die applikant die grond erf, nog nie afgehandel is nie. Mnr. Claasen, namens die respondent, moet dus gelyk gegee word dat die applikant nie *locus standi* het om die aansoek om uitsetting te loods nie en dat die eksekuteur in daardie boedel die aangewese persoon is daarvoor.

[10] Bygevolg word die aansoek afgewys met koste.

C.B. CILLIé, R

Namens die applikant: Adv. T.P. Krüger
In opdrag van:
Claude Reid Ingelyf
BLOEMFONTEIN

Namens die respondent: Adv. J.Y. Claasen
In opdrag van:
Rosendorff Reitz Barry
BLOEMFONTEIN

/sp