

Verslagwaardig:	JA / NEE
Sirkuleer Aan Regters:	JA / NEE
Sirkuleer aan Streeklandroste	JA / NEE
Sirkuleer Aan Landdroste:	JA / NEE

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(Noord-Kaapse Afdeling)

Saakno: / Case number: **834/2006**
Datum verhoor: / Date heard: **23/03/2007**

Datum gelewer: / Date delivered: **30/03/2007**

In die appël:

DJ LIB BK

Applikant

en

HDW BELEGGINGS BK

Respondent

Coram: Lacock R

UITSPRAAK

LACOCK R:

- 1] Die partye hiertoe het op 14 Julie 2005 'n skriftelike koopkontrak gesluit waarkragtens die applikant aan die respondent 26 woonerwe geleë te Hondeklipbaai verkoop het. Ten aansien van 6 van hierdie erwe is die koopprys van elke erf in die koopkontrak vermeld. Die ander 20 erwe is in

twee lotte van 10 erwe elk beskryf met vermelding van die nommer en grootte van elke erf en 'n gesamentlike koopprys ten aansien van elke lot van R330 000.00 en R396 000.00 onderskeidelik. Die totale koopprys van die 26 erwe het beloop R1 116 000.00.

2] Paragrawe 1, 9, 10.3 en 11.1 van die ooreenkoms lees as volg:

"1. Die koopprys is die bedrag soos bovermeld betaalbaar in kontant teen registrasie van transport van die eiendomme in die naam van die KOPER. Die KOPER onderneem om binne 30 (dertig) dae na skriftelike kennisgewing van proklamasie deur die VERKOPER aan die KOPER, waarborge te lewer vir betaling van die volle koopprys onderhewig aan paragraaf 10.

9. Alle betalings ingevolge hierdie Ooreenkoms word deur die KOPER gemaak op 'n plek en wyse soos deur die VERKOPER aan die KOPER skriftelik gegee. Waarborge moet teen 19 Julie 2005 gelewer word of geld moet in trustrekening inbetaal wees.

10.3 Uitbetaling is onderhewig daaraan dat hierinvermelde eiendomme reeds geproklameer en opgesny is en dat elke erf 'n aparte titel en titelakte sal hê teen registrasie van transport hierkragtens.

11.1 Indien enigeen van die PARTYE tot hierdie ooreenkoms sou versuim om sy verpligtinge ingevolge hierdie ooreenkoms stiptelik na te kom, sal die verontregte PARTY aan die ander PARTY skriftelik en per aangetekende pos aan die ander PARTY se domicilium citandi et executandi kennis gee sodanige versuim te herstel binne 'n tydperk van 14 (VEERTIEN) dae vanaf datum van sodanige kennisgewings. Indien die betrokke verbrekende PARTY steeds in versuim is, sal die verontregte PARTY geregtig wees om:

11.1.1 hierdie ooreenkoms onmiddellik te kanselleer en

skadevergoeding van die ander PARTY te eis."

- 3] Die respondent, en wat deurentyd verteenwoordig is deur een van sy lede, prokureur Bonthuys, het versuim om óf waarborge vir die betaling van die koopprys van die erwe aan die applikant te verskaf óf om die koopprys in trust te betaal voor of op 19 Julie 2005. As gevolg van hierdie versuim het die applikant, en wie te alle tersaaklike tye verteenwoordig was deur ene mnr. James, die kontrak "*as gekanselleer*" beskou en die respondent aldus verwittig. Die respondent het ontken dat die applikant geregtig was om die kontrak te kanselleer.

Voortspruitend uit die voorgaande standpunte van die partye het die respondent op 4 November 2005 by wyse van 'n dringende aansoek 'n bevel *nisi* in hierdie Hof onder saaknommer 1451/2005 teen die applikant bekom waarkragtens as volg gelas is:

1. *Dat 'n bevel nisi ten gunste van die Applikant toegestaan word met keerdatum Vrydag, 25 November 2005 in terme waarvan die Respondente opgeroep word om op genoemde keerdag om 10h00 redes te kom aanvoer waarom die volgende bevel hangende die afhandeling van die Applikant se aksie nie 'n bevel van die Hof gemaak moet word nie.*
11. *Dat Eerste Respondent verbied word om die eiendomme na verwys in Aanhangsel 'C' hiertoe te vervreem, te verhandel, te koop aanbied , te transporteer en/of bemark op enige wyse hoegenaamd.*
12. *dat Respondente verbied word om voormelde eiendomme uit die Eerste Respondent se naam te*

transporteer en/of oor te dra.

13. *Dat Eerste Respondent die koste van hierdie aansoek betaal."*

Intussen het die respondent ook aksie in hierdie Hof ingestel teen die applikant onder saaknommer 1452/2005 vir onder andere die lewering van waarborgvereistes ten aansien van die koopprys van die erwe en aanverwante regshulp ten einde oordrag van die erwe in die naam van die respondent te verseker teen lewering van waarborge vir die koopprys daarvan.

Op 25 November 2005 het hierdie Hof by ooreenkoms tussen die partye die volgende bevel verleen:

Eerstens is paragrawe 1.1 en 1.2 van die voormelde bevel *nisi* bekragtig.

Tweedens is kragtens die aksie gelas,

1. *Dat die 1ste Verweerder binne 15 (VYFTIEN) dae na datum van hierdie bevel waarborgvereistes aan Eiser lewer;*
2. *Dat die 1ste Verweerder alle dokumente onderteken om die eiendomme wat uiteengesit word in aanhangsel B tot die dagvaarding, (hierna verwys as die eiendomme) in Eiser se naam registreer, teenoor betaling van die bedrag van R1 116 000.00 plus BTW, plus koste, betaalbaar deur Eiser;*
3. *Dat indien die 1ste Verweerder weier en/of versuim om die nodige dokumente te onderteken op aanvraag van die Eiser om oordrag van die eiendomme in Eiser se naam*

bewerkstellig, die Griffier van hierdie Agbare Hof gemagtig word om alle dokumente te onderteken wat nodig mag wees om oordrag van die eiendomme in Eiser se naam bewerkstellig."

- 4] Op 28 November 2005 rig die applikant die volgende skrywe aan die respondent:

"U ontvang vandag 28 November 2005, per faks en geregistreerde pos die volgende kennisgewing:

Dat u skriftelike waarborge moet lewer aan Mnr Freek Swanepoel Prokureur vir die koop van al die erwe te Hondeklipbaai vanaf DJ LIB Ondernemings en dat u alle vorme van oordragte moet teken. Die waarborge moet die koopprys, BTW en onkoste insluit.

Besonderhede van waarborge en bedrae word hierby onder uiteengesit asook adres waar dit afgelewer moet word.

ABSA BANK POTGIETERSRUS vir krediet rekening DJ LIB Onderneming Bk, Rekeningnommer, 4059669534, ACB Kode 33-43-48 vir die volle koopbedrag van R1, 116 000.00 plus BTW vir die bedrag van R166 240.00 betaalbaar op skriftelike advies aangaande:

1. *Registrasie van transport van die eiendom t.g.v HDW Beleggings betaalbaar vry van wisselkoerse te Mokopane (Potgietersrus).*

Ek moet u aandag ook daarop vestig dat die Munisipaliteit nie bereid is om water en krag aan erwe te verskaf nie. Verkoper neem geen verantwoordelikheid daarvoor nie. As u koop doen u dit op die voorwaarde dat Verkoper nie enige dienste verskaf nie. U het van vandag af die 28 November 2005, 14 (VEERTIEN) dae volgens kontrak om alles afgehandel te kry en u waarborge te lewer volgens klousule 11 van die kontrak. Dit sluit in die ondertekening van alle dokumente en aflewering daarvan by Mnr Freek Swanepoel Prokureur, sodat oordragte binne 14 dae ingedien kan word vir transporterings.

Die Munisipaliteit is besig met ondersoek na suiwerings van see-water, maar aansluiting sal volgens skatting ±R50 000-00 (VYFTIG DUISEND RAND) per erf beloop.

U spoedige samewerking sal waardeer word sodat daar nie onnodige onkoste sal wees nie. Indien hierdie 14 dae verby is sal kontrak definitief as gekanselleer beskou word.

Indien alles wat verlang word nie teen 15 Desember 2005 om 24h00 ontvang is nie sal kontrak as gekanselleer beskou word en sal enige onderhandelinge van die baan af wees."

Hierdie skrywe is per geregistreerde pos op 28 November 2005 gestuur aan die respondent per adres mnre. Bonthuys Bezuidenhout, Bus 444, Rustenburg, en is op dieselfde dag gefaks na dieselfde kantore van mnr. Bonthuys asook na die kantore van 'n ander lid van die respondent, mnr. Van der Merwe.

- 5] Die respondent het versuim om op of voor 15 Desember 2005 enige waarborge te lewer vir die koopprys van die erwe soos versoek. Op grond van hierdie versuim het die applikant die respondent op 19 Desember 2005 skriftelik in kennis gestel *"dat die verkoper hiermee die koopooreenkoms kanselleer met effek vanaf 16 Desember 2005."*

Die respondent het ontken dat die applikant geregtig was om die ooreenkoms te kanselleer, en het op 21 Desember 2005 onder andere as volg reageer op die voormelde bevestiging van kansellasië van die ooreenkoms:

3. Die skrywe van die Verkoper gedateer 29 November 2006

gefaks op 26 November 2005 na skrywer hiervan se kantoor is foutief daarin dat:

- a. Dit nie gestuur is aan die domicilium adres van die Koper in terme van die ooreenkoms nie;
 - b. Dit nie voldoen aan die bepalings van die Hooggeregshofbevel onder saaknommer 1451/2005 nie daarin dat die Verkoper verplig was om binne 15 (vyftien) dae na datum van die bevel behoorlike waarborgvereistes aan die Koper (Eiser) te lewer nie.
4. Met betrekking tot u skrywe gedateer 19 Desember 2005 in besonder die volgende:

- a. Oënskynlik is u nie bewus van bogemelde hofbevel nie, wat bepaal dat waarborgvereistes deur die Verkoper gelewer moes word binne 15 dae, die Koper word nie verplig om enige waarborg te lewer binne 'n spesifieke tyd nie, anders as in terme van die ooreenkoms.

- b. In die verband verwys ons u na klousule1 van die vermelde ooreenkoms waarkragtens die Koper binne 30 (dertig) dae na skriftelike kennisgewing van proklamasie waarborge hoef te lewer onderhewig aan paragraaf van die ooreenkoms.

Gevolgtik het u kliënt nog geen kansellasie reg verwerf nie en verwerp ons dienoooreenkomstig u skrywe gedateer 19 Desember 2005 asook u kliënt se skrywe gedateer 29 November 2005.

Terloops u skrywe gedateer 19 Desember 2005 is gefaks aan (014) 597 1595 welke faks nie ons domicilium adres en of skrywer se kantoor se faksnommer verteenwoordig nie, welke skrywe vandag onder skrywer hiervan se aandag gekom het.

- 5. Ons vind dit aanmatigend dat u kliënt weereens poog om die ooreenkoms met die Koper te kanselleer terwyl hy versuim het om aan die bovermelde hofbevel sowel as die ooreenkoms te voldoen;
- 6. Indien u 'kliënt' die behoorlike waarborgvereistes lewer en volledig voldoen aan paragraaf 1 van die ooreenkoms voor op of 30 Desember 2005, is ons bereid om onmiddellik voort te

gaan met die uitreiking van die nodige waarborge ten opsigte van elke erf, by gebreke waarvan:

- a. Ons die hof sal versoek tot die nodige verligting ten opsigte van u 'kliënt' se versuim om aan die hofbevel te voldoen.*
- b. Spesifieke nakoming af te dwing alternatiewelik skadevergoeding van die Verkoper te verhaal."*

6] Die applikant nader nou hierdie Hof vir die volgende regshulp:

1. 'n Verklarende bevel waarin die Agbare Hof verklaar dat die ooreenkoms tussen die Applikant en Respondent gedateer 14 Julie 2005 regmatig deur die Applikant gekanselleer is gedurende Desember 2005 en dat die Applikant gevolglik nie langer aan voormelde ooreenkoms gebonde is nie.
2. *Dat die bevel verleen deur die Agbare Hof op 25 November 2005 onder saaknommers 1451/2005 en 1452/2005 se regsrag en werking opgehef word.*
3. *Dat die koste van hierdie aansoek deur die Respondent betaal word/"*

7] Ek meen dat geriefshalwe begin behoort te word met die regshulp versoek in bede 2 van die Kennisgewing van Mosie.

[71] Mnr. Da Silva SC namens die respondent het, tereg so na my mening, toegegee dat die bevel *nisi* hierbo aangehaal, alleen tussentydse regsrag gehad het hangende die bevel verleen in die aksie en wat eweneens hierbo aangehaal is (sien par. 3).

Vervolgens, en soos toegegee deur mnr. Da Silva het die regswerking van die bevel *nisi* verval, en verdien die inhoud daarvan geen verdere aandag in hierdie saak nie.

- [72] Wat betref bedes 2 en 3 van die Hofbevel onder saaknommer 4452/2005 het mnr. Da Silva, eweneens tereg so na my mening, toegegee dat hierdie bedes alleen afdwingbaar sou wees nadat die respondent óf die koopprys van die erwe in trust inbetaal het, óf die nodige waarborge aan die applikant gelever het vir betaling van die koopprys van die erwe teen registrasie daarvan op naam van die respondent.

Vir doeleindes van die geskilpunte in hierdie saak is die inhoud van hierdie bevel dus ook nie verder tersaaklik nie.

- [73] Wat wel tersaaklik is vir doeleindes van die onderhawige geskil, is die inhoud van par. 1 van die voormelde Hofbevel onder saaknommer 4452/2005 en soos meer volledig hieronder bespreek.

- 8] Voordat ek handel met die geskilpunte hierin ter sake, is dit nodig om ook te verwys na die bewering van die respondent in sy voormelde skrywe van 21 Desember 2005 (par. 5 hierbo) naamlik dat die applikant sou versuim het om aan hom bewyse van “*proklamasie*” van die erwe te lewer soos

vermeld in par. 1 van die koopkontrak.

In die eerste plek is die bewoording van hierdie verwysing na proklamasie in par. 1 van die koopkontrak so vaag dat dit myns insiens as nietig weens vaagheid geag kan word.

In die tweede plek het die applikant reeds so ver terug as 20 Junie 2005 aan mnr. Bonthuys afskrifte van die landmeterskaarte van alle erwe soos dit in die akteskantoor geregistreer is, gelewer. Hierdie dokumente is aan mnr. Bonthuys gelewer op 'n stadium toe hy dieselfde erwe van die applikant aangekoop het in die naam van 'n ander beslote korporasie, naamlik Classic Crown Properties 146 BK en welke koop weens ontersaaklike redes nie gerealiseer het nie. Hierna het mnr. Bonthuys weereens die erwe namens die huidige respondent aangekoop kragtens die koopkontrak van 14 Julie 2005 en waarvan die getikte bewoording bykans identies lees aan dié van die vorige ooreenkoms. Vervolgens was die respondent reeds met die sluiting van die hierin tersaaklike koopooreenkoms in besit van die nodige bewyse waarna verwys word in par. 1 van die kontrak.

Die bewering van mnr. Bonthuys in sy voormelde skrywe van 21 Desember 2005 en die herhaling van hierdie verweer in sy antwoordende eedsverklaring kom vervolgens

nie alleen verdag voor nie, maar grens myns insiens aan opportunisme.

Mnr. Da Silva het dan ook toegegee dat nie anders bevind kan word as dat daar aan hierdie vereiste in par. 1 van die kontrak – wat dit ook al mag beteken – voldoen is, dat dit onbetwis staan dat die respondent in besit van sodanige bewyse is, en dat die respondent hom nie kan beroep op 'n beweerde versuim om daaraan te voldoen nie. Dat hierdie benadering korrek is, word verder gestaaf deur die inhoud van die skrywe van die prokureurs van die applikant waarkragtens die gemelde dokumentasie aan die respondent gestuur is. In die laaste paragraaf van hierdie skrywe word mnr. Bonthuys uitgenooi om die skrywer van die brief in kennis te stel of hy enige verdere inligting hieraangaande verlang. Dit is gemeensaak dat nóg mnr. Bonthuys nóg enige ander persoon namens die respondent op enige stadium hul beroep het op die nie-nakoming van hierdie kontrakterm voordat die applikant die ooreenkoms in Desember 2005 gekanselleer het nie.

- 9] Dit bring my by die verwere van die respondent soos vervat in die skriftelike betoogshoofde van mnr. Da Silva.

Eerstens word betoog dat die applikant in minagting van par. 1 van die Hofbevel onder saaknommer 1452/2005 is en

derhalwe belet is om aansoek te doen vir die regshulp soos versoek. Tweedens word betoog dat die applikant in iedere geval *ex contractu* versuim het om te voldoen aan die verpligting om waarborgvereistes aan die respondent te lewer, en gevolglik kragtens die leesstuk van die “*exceptio non adempti contractus*” belet is om nakoming van sy verpligting tot die lewering van waarborge en, by versuim aan voldoening daaraan, kansellasië van die kontrak te vorder. **San Breytenbach v Van Wijk, 1923 AD 541 te 548.**

Dit sal onmiddellik opgemerk word dat beide argumente geskoei is op ‘n beweerde versuim aan die kant van die applikant om sogenaamde waarborgvereistes aan die respondent te verskaf ten einde laasgenoemde in staat te stel om die nodige waarborge vir betaling van die koopprijs van die erwe teen registrasie aan die applikant te lewer. Dat daar inderdaad ‘n sodanige verpligting op die applikant gerus het, blyk duidelik uit die voormelde Hofbevel, en ek sal vir doeleindes hiervan aanvaar dat daar ook *ex contractu* so ‘n verpligting op die applikant gerus het. Ook sal ek aanvaar dat, indien die applikant versuim het om aan hierdie verpligting te voldoen, hy nie met die regshulp soos versoek kan slaag nie.

- 10] Die vraag ter beantwoording is vervolgens of die applikant

aan die respondent die nodige waarborgvereistes kragtens óf die koopkontrak óf die Hofbevel verskaf het. Aangesien die Hofbevel voortspruit uit die verpligtinge van die applikant kragtens die koopooreenkoms, volg dit van regsweë dat hierdie ondersoek in wese beperk is tot die vraag naamlik of die applikant voldoen het aan die voorskrifte van die Hofbevel.

- 11] Geriefshalwe herhaal ek hier weer die tersaaklike bewoording van die Hofbevel, naamlik:

“Dat die Eerste Verweerder (DJ LIB Bk) binne 15 (vyftien) dae na datum van hierdie bevel waarborgvereistes aan die Eiser lewer.”

Dit is gemeensaak dat die applikant binne die gestelde periode van 15 (vyftien) dae aan die respondent die waarborgvereistes wat as volg lees,

“Besonderhede van waarborge en bedrae word hierby onder uiteengesit asook adres waar dit afgelewer moet word.

ABSA BANK POTGIETERSRUS vir krediet rekening DJ LIB Onderneming Bk, Rekeningnommer, 4059669534, ACB Kode 33-43-48 vir die volle koopbedrag van R1, 116 240.00 betaalbaar op skriftelike advies aangaande:

- 1. Registrasie van transport van die eiendom t.g.v HDW Beleggings betaalbaar vry van wisselkoerse te Mokopane (Potgietersrus),”*

gelewer het.

- 12] Die grond waarop die respondent beweer dat hierdie

waarborgvereistes nie aan die Hofbevel voldoen nie, is naamlik dat die applikant na bewering verplig was om afsonderlike waarborgvereistes ten aansien van elke erf aan die respondent te verskaf. In hierdie verband sÍ mnr. Bonthuys namens die respondent die volgende:

“U skrywe gedateer 13 Desember 2005 maan ons om nie u kliënt se skrywe ligtelik op te neem nie en wys ons u weereens daarop dat sy sogenaamde waarborgvereistes verkeerd is en dat die waarborgvereistes gelewer moet word ten opsigte van elkeen van die 26 erwe afsonderlik.”

(Skrywe gedateer 14 Desember 2005 te p. 88)

“Soos blyk uit die kooporeenkoms, moes die Respondent binne ‘n sekere tydperk waarborge lewer. Die waarborge wat Respondent moes lewer moes aan die Applikant se waarborgvereistes voldoen. In die lig van die feit dat die Respondent die 26 erwe wou ontwikkel en aan lede van die publiek wou verkoop, was die Respondent geregtig om individuele waarborgvereistes vir elke erf te eis. Die Respondent het ook die Applikant versoek om individuele waarborgvereistes vir elke erf te verskaf. Tot op datum het die Applikant versuim om voormelde waarborgvereistes aan die Respondent te voorsien, en in die lig van die beginsels uiteengesit in die exceptio non adimpleti contractus kon Respondent nie waarborge lewer nie, as gevolg van die feit dat Applikant die waarborgvereistes nie aan Respondent gegee het nie.”

(Antwoordende eedsverklaring par. 4.3 te p. 115)

“Die Applikant was te alle relevante tye bewus dat daar twee banke, Standard Bank en Absa Bank was by die toestaan van die nodige verbande. Die Agbare Hof sal opmerk dat die eerste geleentheid wat die Applikant beweerde waarborgvereistes beskikbaar gestel het, was op 29 November 2005, soos blyk uit Aanhangsel ‘P’ tot Applikant se funderende beëdigde verklaring. Ek moet beklemtoon dat die waarborgvereistes wat gegee is deur die Applikant onvoldoende is, aangesien dit nie met die afsonderlike erwe handel nie, asook nie met twee afsonderlike banke nie. Daar moet ook in gedagte gehou word dat elke erf ‘n ander prys gehad het en dat die 26 erwe opgedeel is tussen die twee banke.”

(Antwoordende eedsverklaring par. 5.2 te p. 135 tot p. 136)

“...afgesien van hierdie fout was die waarborgvereistes nie korrek nie aangesien soos reeds verduidelik, dit moet wees ten opsigte van elke erf afsonderlik wat tot op hede nie gedoen is nie. Selfs al het die banke dit so aanvaar, moes die koopsom en gevolglik die waarborgvereistes opgedeel word tussen Standard Bank en Absa Bank, wat die verbande verleen het.”

(Antwoordende eedsverklaring par. 18.3.9 te p. 142)

“Dit is korrek dat daar afsonderlike waarborge vereis word ten opsigte van elke erf. Ek wys die Agbare Hof daarop dat daar 26 erwe is, waarvan 10 vir een prys gekoop word, ‘n ander 10 vir ‘n ander koopprys en die laaste 6 vir ses verskillende kooppryse. Daar is twee banke betrokke en het elke bank 13 eiendomme wat hy finansier en moes hy dienooreenkomstig ‘n verband registreer op elke eiendom vir elkeen se prys. Ek ontken dus dat die waarborgvereistes voldoende is.”

(Antwoordende eedsverklaring par. 19.5 te p. 145)

13] Hierdie argument het myns insiens niks om die lyf nie en bied geen verweer aan die respondent nie.

[131] Eerstens is dit eenvoudig nie korrek om te beweer dat óf die kontrak óf die Hofbevel dit as vereiste stel dat die applikant ten aansien van elke erf wat verkoop is afsonderlike waarborgvereistes aan die respondent moes verskaf het nie. Die tersaaklike bewoording van die koopkontrak lees, *“Waarborge moet teen 19 Junie 2005 gelewer word of geld moet in trust rekening inbetaal wees.”*

(Dit is gemeensaak dat die koopprys nooit in trust

inbetaal is nie.)

Mnr. Da Silva argumenteer dat die gebruik van die woord “*waarborge*” in hierdie paragraaf en elders in die kontrak aanduidend daarvan is dat die partye beoog het dat ‘n waarborg ten aansien van die koopprys van elke erf gelewer moes word, en derhalwe moes waarborgvereistes vir elke erf afsonderlik verskaf gewees het.

Met hierdie argument kan ek geensins saamstem nie. Na my mening beteken hierdie woordkeuse in sy gewone grammatikale betekenis bloot dat dit die respondent vrygestaan het om meer as een waarborg aan die applikant te lewer vir betaling van die koopprys van die erwe as hy sou wou.

Maar selfs al sou die gebruik van die woord “*waarborge*” daarop dui dat die partye beoog het dat die respondent vir elke erf afsonderlik ‘n waarborg sou lewer, beteken dit nie noodwendig dat ook ten aansien van elke erf afsonderlike waarborgvereistes aan die respondent verskaf moes gewees het nie. Wat aan die respondent verskaf moes gewees het, was sodanige besonderhede om hom in staat te stel om ‘n waarborg of waarborge vir die koopprys of

kooppryse van die erwe te lewer. Daardie besonderhede is na my mening verskaf. Die besonderhede wat verskaf is sou myns insiens die respondent in staat gestel het om enige aantal waarborge hetsy vir die koopprys van al die erwe saam of ten aansien van afsonderlike erwe of lotte erwe te verskaf. Die respondent het immers uit hoofde van die koopkontrak beskik oor presies dieselfde inligting en beskrywing van die erwe as die applikant. Watter doel dit sou dien om dieselfde besonderhede wat die applikant ten aansien van die totale koopprys van erwe aan die respondent verskaf het, te verskaf ten aansien van elke afsonderlike erf is onbegryplik.

[132] Ook die bewoording van die Hofbevel leen dit myns insiens geensins tot die vertolking wat die respondent daaraan wil heg nie. Die woord “*waarborgvereistes*” soos daarin gebesig is allermens aanduidend van ‘n bedoeling dat ten aansien van elke erf afsonderlik waarborgvereistes verskaf moes gewees het.

[133] Wat myns insiens verder aanduidend daarvan is dat die partye nie kon beoog het dat ten aansien van elke erf afsonderlike waarborgvereistes verskaf sou gewees het nie, is dat die afsonderlike koopprys van

die 20 erwe wat in twee lotte van 10 elk verkoop is, nie ten aansien van elke erf afsonderlik in die kontrak vermeld word nie. Hoe denkbaar sou die applikant in staat wees om ten aansien van daardie erwe 'n afsonderlike koopprys per erf aan die respondent te verskaf? Daar is niks wat daarop dui dat die partye ooreengekom het dat die prys per erf bloot bereken sou word deur die koopprys van elke lot byvoorbeeld deur tien te deel nie. Enige prys vervat in waarborgvereistes ten aansien van elke sodanige erf afsonderlik sou dus bloot arbitrêr wees.

[134] Indien die respondent met erns geglo het dat die waarborgvereistes verskaf deur die applikant nie aan die Hofbevel voldoen nie, sou ek verwag het dat hy minstens by wyse van 'n teenaansoek spesifieke nakoming daarvan sou probeer afdwing het. Dit is nie gedoen nie, en geen rede vir hierdie versuim is voorgehou nie.

[135] Dit is die saak van die respondent dat die banke wat die waarborge namens die respondent sou verskaf, nie tevrede was met die vereistes soos verskaf deur die applikant nie. Hierdie bewerings is ooglopend hoorsí getuienis. Geen staving van hierdie bewering is te vinde in die stukke van die respondent nie, en

word ook op geen wyse deur enige persoon namens enige bank bevestig nie. By gebreke aan enige gronde vir die aanvaarding van hierdie hoor-sí beweringe, is dit ontoelaatbaar en word dit ignoreer. In iedere geval sou ek verwag het dat, indien die waarborgvereistes soos verskaf deur die applikant nie voldoende was vir enige bankinstelling nie, die respondent óf die applikant sou verwittig het van sodanige verdere vereistes wat verlang word binne die periode van die 14 dae kennisgewingtydperk óf dat waarborge met sodanige voorwaardes as wat die banke vereis het, aan die applikant verskaf sou gewees het. Al reaksie egter wat die respondent op hierdie skrywe van die applikant van 28 November 2005 (hierbo aangehaal), gehad het op 14 Desember 2005 (dit wil sí 1 dag voor die verstryking van die sperdatum van 15 Desember 2005 soos per die skrywe), was dat die waarborgvereistes verkeerd was omdat dit nie verskaf was ten aansien van elke erf afsonderlik nie.

- [136] Weereens wys ek daarop dat die respondent beskik het oor presies dieselfde inligting as waaroor die applikant beskik het ten aansien van die beskrywing van elkeen van die 26 erwe wat verkoop is en soos vervat in die koopkontrak. Geen vereistes wat deur

die applikant verskaf is kon die respondent óf verhinder óf belet om meerdere waarborge te verskaf vir die totale koopsom van die erwe nie. Mnr. Da Silva het dan ook geredelik toegegee dat die respondent op 28 November 2005 beskik het oor alle nodige inligting om die nodige waarborge te verskaf, naamlik die inhoud van die koopkontrak en die waarborgvereistes soos verskaf deur die applikant op 28 November 2005.

- 14] As laaste halm vir sy argument dat die waarborgvereistes soos verskaf deur die applikant nie behoorlike nakoming van die Hofbevel daargestel het nie, het mnr. Da Silva verwys na die skrywe van die prokureur van die applikant gedateer 13 Desember 2005 en gerig aan prokureurs Van der Merwe Du Toit (wat gemoeid sou wees met die oordrag van die erwe na die respondent) en waarin verdere “waarborgvereistes” sou gestel gewees het. Die inhoud van hierdie skrywe lees as volg:

“U brief gedateer 6 Desember 2005.

Ons benodig in elke geval wat u hanteer, 'n waarborg vir die volle leningsbedrag, waarvan die volle besonderhede reeds deur ons kliënt afsonderlik aan Mnre. Bonthuys Bezuidenhout verskaf is naamlik:

'n Waarborg vir die volle leningsbedrag aan ABSA BANK Potgietersus (Mokopane), vir kredietrekening D J LIB Ondernemings Bk, Rekeningnommer 4059669534, ACB Kode 33-43-48 vir die leningsbedrag betaalbaar op skriftelike advies aangaande:

1. *Registrasie van die betrokke eiendom ten gunste van H D W Beleggings;*
2. *Kansellasië van alle vorige verbande oor die eiendom;*
3. *Registrasie van 'n Eerste Verband ten gunste van STANDARD BANK oor die eiendom.*

Ons instruksies is dat u reeds voorsien is van 'n afskrif van die koop-ooreenkoms, alhoewel ons dit weer aan u sal stuur gelyktydig hiermee.

Ons gee verder ons versekering dat:

1. *Geen tweede of verdere verband geregistreer gaan word nie;*
2. *Geen voorwaardes benewens die soos vervat in gemelde afskrif van ons Konsep Transportakte teen die eiendom geregistreer gaan word nie;*
3. *Dat ons u voor registrasie van oordrag in kennis stel van enige afwykings tussen die Konsep Transportakte en die Akte wat by die registrateur geregistreer sal word;*
4. *Dat ons die Titelakte na registrasie aan u sal stuur vir liassering by die verband ten gunste van STANDARD BANK BPK.*

Die aangeleentheid is uiters dringend, asseblief."

Die skrywe is, soos uitgewys deur mnr. Da Silva, nie korrek in soverre die inhoud van die eerste genommerde paragrafe 2 en 3 nie deel uitgemaak het van die waarborgvereistes verskaf deur die applikant aan die respondent op 28 November 2005 nie.

Die antwoord op hierdie argument blyk tweërlei van aard te wees.

[14.1] In die eerste plek het die respondent hom nooit hierop beroep as 'n rede of verweer waarom die waarborge nie tydig verskaf is nie, of as 'n grond dat

dit aanduidend daarvan was dat die waarborgvereistes soos verskaf deur die applikant nie aan die Hofbevel voldoen nie. Soos hierbo aangetoon was dit deurgaans die saak van die respondent dat die applikant verplig was om waarborgvereistes vir elke erf afsonderlik te verskaf.

- [14.2] In die tweede plek is hierdie sogenaamde addisionele “vereistes” ooglopend standaard voorwaardes wat normaalweg deur finansieringsinstellings gestel word wanneer finansiering vir die koop van eiendom voorgeskiet word. Dit is duidelik nie vereistes wat deur ‘n verkoper óf gestel óf verskaf kan word nie. By gebreke aan ‘n ooreenkoms tot die teendeel (soos alhier die geval is) moet die woord “*waarborgvereistes*” uitgelí word as daardie vereistes wat ‘n koper kragtens die inhoud van ‘n koopkontrak in staat sou stel om aan ‘n verkoper ‘n waarborg vir die koopprys van die *merx* te verskaf teen registrasie van die eiendom in die naam van die koper. Daardie vereistes is myns insiens die bedrag van die waarborg, die tydstop van betaling en die plek waar betaling moet geskied. Hierdie lys is nie noodwendig uitputtend nie, en kan die vereistes sekerlik van geval tot geval en ooreenkomstig die

terme van die onderliggende kontrak, verskil. Benewens die voorgaande kan die verskaffer van die waarborg uiteraard sy waarborg en die uiteindelijke finansiering daarkragtens verskaf, onderhewig stel aan die voorwaardes soos ooreengekom met die koper.

Hierdie voorwaardes wat dikwels in waarborge gevind word, moet egter onderskei word van die waarborgvereistes wat verskaf staan te word deur die verkoper.

Duidelik slaan die inhoud van paragrawe 2 en 3 van die voormelde skrywe van die prokureurs van die applikant op hierdie laasvermelde voorwaardes en nie op die waarborgvereistes wat deur die applikant kragtens die Hofbevel aan die respondent verskaf moes gewees het nie.

- 15] Op grond van die voorgaande kom ek vervolgens tot die bevinding dat die applikant behoorlik voldoen het aan sy verpligtinge kragtens hetsy die koopkontrak hetsy die Hofbevel deurdat hy voldoende waarborgvereistes aan die respondent verskaf het ten einde laasgenoemde in staat te stel om die nodige waarborg of waarborge aan die applikant te verskaf ter betaling van die koopprys van die eiendomme verkoop teen registrasie daarvan in die naam van die

respondent.

- 16] Tydens argument het mnr. Da Silva 'n verdere argument geopper waarmee hy nie in sy argumentshoofde gehandel het nie, maar wat wel sydelings in die antwoordende stukke opgewerp was. Dit is naamlik dat die kennisgewing van die applikant se voorgenome kansellasie van die ooreenkoms nie voldoen het aan die voorskrifte van klousule 11.1 van die ooreenkoms (hierbo aangehaal) nie, deurdat die kennisgewing van die applikant van 28 November 2005 nie per aangetekende pos aan die *domicilium citandi et executandi* van die respondent gerig was nie. Kragtens die koopkontrak is die *domicilium citandi et executandi* van die respondent aangegee as “Kruisstraat 28, Rustenburg.” Die kennisgewing is egter per aangetekende pos aan die respondent gestuur aan per adres Bonthuys Bezuidenhout, Bus 444, Rustenburg. Aangesien die applikant verkies het om van 'n alternatiewe wyse van kennisgewing gebruik te maak as dié voorgeskryf in die kontrak, aldus die argument, rus die bewyslas op die applikant om aan te toon dat die respondent daadwerklik kennis van die voorgenome kansellasie ontvang het voor verstryking van die periode van 14 dae soos bedoel in klousule 11.1 van die ooreenkoms alvorens die kontrak gekanselleer kon word op 16 Desember 2005. Die applikante, so word aangevoer, kan nie nou steun op die datum waarop die kennisgewing per

aangetekende pos afgestuur is as die begin van die 14 dae kennisgewing periode soos bedoel in klousule 11.1 van die ooreenkoms nie. In hierdie verband steun mnr. Da Silva op die uitspraak van **Swart v Vosloo, 1965 (1) SA 100 (A) te 112 tot 113** waar die volgende gesê is,

“It follows that where a landlord adopts a method of communication other than that provided for in the agreement he does so at the risk of having to prove actual delivery to the lessee where the receipt of the communication by him is disputed.”

[161] Mnr. Da Silva voer aan dat die applikant nie bewys het dat die respondent die kennisgewing van kansellasië ontvang het binne die 14 dae periode voor 16 Desember 2005 nie op sterkte van die volgende bewerings van mnr. Bonthuys:

“Dit is korrek dat ‘n skrywe gedateer 29 November 2005 aan my kantoor gerig is deur die Applikant maar per verkeerde faks afgestuur is na Mnr Cloete van der Merwe se firma te wete Immelman Visagie & Van der Merwe. Die faksnommer op vermelde skrywe is nie my kantoor se nommer nie.

Dit word beweer dat die skrywe ook per geregistreerde pos aan my gestuur is, en volgens die strokie na Posbus 444, Rustenburg. My kantoor het egter wel sodanige posstuk ontvang op 2 Desember 2005 en ek het waarskynlik die dokument die eerste keer op 6 Desember 2005 gesien, aangesien ek betrokke was in ‘n verhoor op 5 Desember 2005 op Mogwase.”

Aldus mnr. Da Silva moet aanvaar word dat die kennisgewing van kansellasië eers op 6 Desember 2005 tot die kennis van mnr. Bonthuys en dus die respondent gekom het, en was die periode van 14 dae

nog nie verstreke toe die applikant die ooreenkoms op 16 Desember 2005 gekanselleer het nie.

- [162] Mnr. Steenkamp namens die applikant wys egter daarop dat mnr. Bonthuys in 'n skrywe gedateer 21 Desember 2005 gerig aan die prokureurs van die applikant meegedeel het dat *“Die skrywe van die Verkoper gedateer 29 November 2005 na skrywer hiervan se kantoor is foutief”* Daar is niks wat daarop dui dat mnr. Bonthuys nie die faks op 28 November 2005 gesien het en kennis van die inhoud daarvan geneem het nie. Inteendeel skep hierdie skrywe die indruk dat hy wel op daardie dag die kennisgewing ontvang en gelees het.

Dat hierdie kennisgewing inderdaad op 28 November 2005 aan sy kantoor gefaks is, blyk duidelik uit die faksnommer op bewysstuk 'Q' te p. 85 synde die transmissieverslag. Hiervolgens is dit op 28 November 2005 gefaks aan faksnommer 014-594 1582 en wat ooreenstem met die faksnommer op die briefhoofde van die prokureursfirma van mnr. Bonthuys.

Mnr. Bonthuys beweer nírens in die stukke dat hy nie die kennisgewing aldus aan sy kantoor gefaks,

ontvang het op 28 November 2005 nie, of dat hy dit eers op 'n latere datum ontvang het nie. Trouens, dit blyk dat hierdie sogenaamde verweer bloot 'n nagedagte was. Die respondent het op geen stadium voor die liassering van die antwoordende eedsverklaring hom daarop beroep dat hy onvoldoende kennis van kansellasië van die ooreenkoms ontvang het nie.

- [163] Afgesien van die voorgaande blyk dit uit die tersaaklike faks afsendingsbewyse dat die ander lid van die respondent, mnr. Cloete Van der Merwe, die kansellasië kennisgewing nie later as 29 November 2005 ontvang het nie. Uit bylae 'Q' tot die stawende eedsverklaring blyk dit dat mnr. Van der Merwe die kennisgewing van kansellasië op 29 November 2005 aan prokureur Freek Swanepoel gefaks het met 'n versoek om hom (Van der Merwe) dringend te kontak.
- 17] Uit hoofde van die voorgaande is ek tevrede dat die applikant op 'n oorwig van waarskynlikhede aangetoon het dat die kennisgewing van kansellasië tot die werklike kennis van die respondent gekom het laastens op 29 November 2005. Die respondent is dus minstens 14 dae tyd gegun om die waarborge soos versoek te lewer, en het die respondent versuim om hieraan te voldoen. Die applikant was

vervolgens geregtig om die ooreenkoms te kanselleer na die verstryking van die periode van 14 dae kragtens die voorskrifte van klousule 11 van die koopoooreenkoms. Sien **Chesterfield Investments (Pty) Ltd v Venter, 1972 (3) SA 777 (T).**

- 18] Uit die voorgaande bevinding volg dit dus dat die applikant voldoen het aan par. 1 van die Hofbevel onder saaknommer 1452/2005 en dat, aangesien die koopoooreenkoms regmatig gekanselleer is, die bevel vervat in paragrafe 2 en 3 van die bevel nie verder bindend op of afdwingbaar teen die applikant is nie. Die applikant is vervolgens geregtig op die regshulp soos versoek.
- 19] Die partye is dit eens dat koste op die resultaat van die aansoek behoort te volg.
- 20] Bygevolg word die volgende bevel hierin verleen:

A. Dit word verklaar dat die skriftelike ooreenkoms tussen die partye gedateer 14 Julie 2005 (Bylae "A" tot die stawende eedsverklaring van deponent Diederick Johannes James) regmatig gekanselleer is op 16 Desember 2005 en dat die applikant nie verder gebonde is aan die terme en voorwaardes daarvan nie.

- B. Die Hofbevele verleen onder saaknommers 1451/2005 en 1452/2005 van hierdie Hof word opgehef.**
- C. Die respondent word gelas om die koste van die aansoek te betaal.**

Hj Lacock
REGTER

Namens applikant:	Adv MDJ Steenkamp (i.o.v. Matthews & Vennote, Kimberley)
--------------------------	---

Namens respondent: Adv C Da Silva SC (i.o.v. Duncan & Rothman, Kimberley)