

**IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
(KAAP DIE GOEIE HOOP PROVINSIALE AFDELING)**

Hooggeregshof Saak Nr: A 625/2005

In die saak tussen

ANDRIES FRANÇOIS MARAIS

1^{ste} Appellant

ANDRIES FRANÇOIS MARAIS N.O.

2^{de} Appellant

JACQUES FRANÇOIS DE VILLIERS N.O.

3^{de} Appellant

v

KOELENHOF PLASE (EDMS) BPK

1^{ste} Respondent

JOHAN HENDRIK JOUBERT N.O.,

MARTHA CECILIA MARIA JOUBERT N.O. en

FRANCIS CECILIA BOTHA N.O.

In hul hoedanighede as Eksekuteur / Eksekutrise vir

ARTHUR PIERRE JOUBERT

2^{de} Respondent

UITSPRAAK GELEWER OP DINSDAG, 6 JUNIE 2006

CLEAVER R:

- [1] Arthur Pierre Joubert ('Joubert') het in sy leeftyd op h wynplaas in die Stellenbos-distrik geboer. Die plaas was geregistreer in die naam van Koelenhof Plase (Edms) Bpk ('Koelenhof Plase') en die boerdery is deur middel van h ander maatskappy, naamlik Koelenhof Boerdery (Edms) Bpk ('Koelenhof Boerdery'), bedryf. Joubert, sy seun Johan Hendrik Joubert en laasgenoemde se vrou, Elisabeth Susanna Joubert was die direkteure van Koelenhof Plase. Alhoewel die maatskappy drie direkteure gehad het, was dit duidelik dat Joubert die plaaseiendom, en heelwaarskynlik ook die boerdery, as sy eie

gesien het.

[2] In November 2002 het ene Andries François Marais ('Marais') op die plaas aangekom en voorgedoen dat Sasol in 'n gedeelte van die plaas, bekend as 'Die Vlei', belangstel, en 'n skriftelike opsie uitgeneem om Die Vlei in die naam van 'n Sasolmaatskappy vir R10 miljoen te koop. Hierdie opsie is deur Joubert namens Koelenhof Plase toegestaan. Niks het van die opsie gekom nie en nadat dit in Februarie 2003 verval het, het Marais aan Joubert voorgestel dat die twee van hulle die betrokke eiendom ontwikkel. Marais het aan Joubert voorgehou dat hulle 'n groot wins met die ontwikkeling sou maak. 'n Wins van ongeveer R600 miljoen is genoem. Joubert was te vinde vir die voorstel. Dit is gemene saak dat Joubert en Marais besluit het dat die eiendom aan 'n trust oorgedra moes word en dat die ontwikkeling deur die trust behartig sou word. 'n Trust, Joumar Besigheidstrust ('die Trust') is geskep met Joubert, sy ouditeur Jacques François de Villiers ('De Villiers') en Marais as trustees en die eiendom is op 18 Augustus 2002 aan die Trust oorgedra.

[3] Die verhouding tussen Joubert en Marais het egter versuur en in Maart 2004 het Koelenhof Plase as die eerste applikant en Joubert as tweede applikant in hierdie hof aansoek gedoen vir 'n bevel dat die eiendom aan Koelenhof Plase terug getranspoteer moes word. Die gronde vir die aangevraagde regshulp is soos volg in die aansoek uiteengesit:-

- “(a) Die koopkontrak op grond waarvan die oordrag plaasgevind het, is nietig weens nie-voldoening aan art 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond, 68 van 1981;*
- (b) Die koopkontrak is ook nietig omdat daar nooit 'n geldige direksiebesluit van die Eerste Applikant (die verkoper) was wat die verkoop van Die Vlei gemagtig het*

nie;

- (c) *Daar was verder ten tyde van die registrasie van oordrag van Die Vlei geen bedoeling by die partye dat eiendomsreg moet oorgaan nie;*
- (d) *Die oordrag van die eiendom self is formeel gebrekkig deurdat verskeie van die dokumente wat daarin gebruik is, nie volgens die wetlike voorskrifte opgestel is nie;*
- (e) *Die oordrag van Die Vlei was deel van 'n omvattende mondelinge ooreenkoms tussen die Tweede Applikant en die Eerste Respondent, wat onder meer bepaal het dat die oordrag net in sekere omstandighede en op sekere voorwaardes sal plaasvind. Hierdie ooreenkoms is daarna geldig deur Tweede Applikant gekanselleer, sodat restitusie nou moet plaasvind van alles wat ingevolge die ooreenkoms gepresteer is."*

Marais was in sy persoonlike hoedanigheid as eerste respondent gesitêr en in sy hoedanigheid as trustee van die Trust as tweede respondent gesitêr. De Villiers was in sy hoedanigheid as trustee, as derde respondent gesitêr.

- [4] In sy aansoekstukke het Joubert beweer dat hy en Marais uitdruklik ooreengekom het dat Die Vlei na die Trust oorgedra sou word en dat die eerste R10 miljoen uit die opbrengs van die ontwikkeling na hom of Koelenhof Plase sou kom as koopprys vir die grond en dat die verdere wins gelyk-op tussen "ons" verdeel sou word. Hy het ook beweer dat dit 'n verdere uitdruklike voorwaarde vir die oordrag van die grond was dat Marais vir hom 'n lening van R2 miljoen sou verkry met Die Vlei as sekuriteit, welke bedrag hy benodig het vir die aankoop van 'n plaas in Sutherland vir een van sy seuns. Die saak vir die applikante was dat aangesien hierdie twee voorwaardes nie in die koopkontrak vir die oordrag van Die Vlei opgeneem was nie, daar nie aan die bepalings van Artikel 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond, 68 van 1981 ('die wet') voldoen is nie.

Die sub-artikel bepaal:-

“ Geen vervreemding van grond na die inwerkingtreding van hierdie artikel is, behoudens die bepalinge van artikel 28, van krag nie tensy dit vervat is in ’n vervreemdingsakte wat deur die partye daarby of deur hulle agente, handelende op hulle skriftelike gesag, onderteken is.”

[5] Marais het ontken dat daar ooit so ’n ooreenkoms tussen hom en Joubert bereik was en het die aansoek teegestaan. **Foxcroft** R, voor wie die aansoek gedien het, het bevind dat daar werklike feitlike verskille tussen die weergawes van die partye bestaan en het beslis dat die aangeleentheid nie op die beëdigde verklarings beoordeel kon word nie. Hy het die saak gevolglik vir die aanhoor van mondelinge getuienis verwys.

[6] Die getuienis is daarna deur **Allie** R aangehoor. Sy het die applikante gelyk gegee en die volgende bevindings gemaak met betrekking tot die spesifieke feitegeskille wat deur **Foxcroft** R genoem is.

6.1 *Die waarde van Die Vlei.*

’n Eiendomsagent het getuig dat sy in opdrag van Marais gedurende Julie 2004 ’n “aanbod om te koop” dokument vir die verkoop van Die Vlei vir ’n bedrag van R50 miljoen voltooi het. Alhoewel die aanbod deur die voorgenome koper geteken is, het die koop nie deurgegaan nie. As gevolg van die bestaan van die aanbod, het die regter bevind dat die enigste redelike afleiding wat uit die feite gemaak kon word was dat die prys van R50 000 wat in die koopkontrak verskyn het, minder as die markwaarde van die grond was.

6.2 *Of die oordrag van Die Vlei na die Joumar Besigheidstrust beoog was as deel van ’n omvattende ooreenkoms tussen Tweede Applikant en Eerste Respondent oor, onder*

meer, die ontwikkeling van Die Vlei, of nie;

Die bevinding van die regter was dat Marais en Joubert ooreengekom het om Die Vlei gesamentlik te ontwikkel en dat die oordrag van Die Vlei in die naam van die Trust een stap in die proses van die ontwikkeling was.

- 6.3 *Of die sogenaamde omvattende ooreenkoms spesifiek bepaal het dat die eerste R10 miljoen uit die beoogde ontwikkeling van Die Vlei na Tweede Applikant moes gaan, of nie;*

Die regter het geen spesifieke bevinding oor hierdie aangeleentheid gemaak nie. Sy noem slegs dat Joubert se bewering dat hy die eerste R10 miljoen uit die ontwikkeling van Die Vlei moes kry, slegs in Marais se beëdigde verklaring ontken word. Marais het nie getuig nie, maar in sy antwoordende verklaring, erken hy dat hy en die tweede applikant ooreengekom het dat hulle Die Vlei gesamentlik sou ontwikkel.

- 6.4 *Of daar ooreengekom was, aldan nie, as 'n wesenlike opskortende voorwaarde tussen Tweede Applikant en Eerste Respondent ten opsigte van enige koop-ooreenkoms vir Die Vlei, dat Eerste Respondent vir Tweede Applikant finansiering van R2 miljoen moes reël.*

Geen bevindings hieromtrent is gemaak nie. Die regter verwys na Joubert se bewering dat hy R2 miljoen as 'n voorskot uit die ontwikkeling van Die Vlei wou hê, maar noem dat hierdie bewering nie strook met Marais se bewering dat die ontwikkeling van Die Vlei nog nie begin het nie. Die regter bevind dat dit onwaarskynlik was dat Joubert 'n voorskot uit daardie ontwikkeling sou kon verwag het, aangesien Die Vlei nie op daardie stadium gehersoneer was nie; dit was meer

waarskynlik dat indien hy h voorskot gesoek het, dit uit die ontwikkeling van Koelpark, h aangrensende eiendom tot Die Vlei, sou gekom het.

6.5 *Of Eerste Respondent die koop-ooreenkoms tussen die partye op wesenlike wyse verbreek het, veral ten opsigte van die Koelpark ontwikkeling, sy hantering van die geld wat aan hom voorgeskiet is, asook sy nalate om finansiering vir die aankoop van die Sutherland [plaas] te verkry;*

Die regter *a quo* bevind dat die koopkontrak van Die Vlei ten minste die koop onderhewig moes gemaak het aan betaling van vergoeding van R10 miljoen aan die eerste applikant. Aangesien sy van mening was dat hierdie h wesenlike bepaling van die ooreenkoms was, het die regter bevind dat daar nie aan artikel 2(1) van die Wet op die Vervreemding van Grond voldoen was nie omdat die voorwaarde nie in die kontrak opgeneem was nie.

6.6 *Of die Tweede Applikant, ten tyde van die beweerde tekening van die Prokurasie vir Transport op 10 Julie 2003 bewus was van die aard van die dokumente en bedoel het dat eiendomsreg in Die Vlei na die trust moes oorgaan, of nie.*

Geen spesifieke bevinding is hieroor deur die regter *a quo* gemaak nie.

- [7] As gevolg van haar bevinding genoem in 6.5 het die regter *a quo* die applikante gelyk gegee, verklaar dat die koop-ooreenkoms tussen Koelenhof Plase en die Trust nietig is en beveel dat die oordrag van die grond, bekend as Die Vlei, in die naam van Koelenhof Plase geregistreer moes word. Die bevel het verdere bepalings bevat wat nie tersake is nie en die eerste en tweede respondente (dws Marais in sy persoonlike hoedanigheid en ook is sy hoedanigheid as trustee van die Trust) is beveel om die koste van die aansoek

te betaal. Met verlof van die Hoogste Hof van Appél kom die appellante (Marais en die trustees van die Trust) nou in hoër beroep na die volbank teen die bevindings van die hof *a quo*.

[8] Alhoewel die regter *a quo* mondelinge getuienis aangehoor het, het die verwysing van sekere aspekte vir mondelinge getuienis nie die aansoek in h verhoor omskep het nie. Dit bly h aansoek op mosie en alle feitegeskille, behalwe dié wat vir mondelinge getuienis verwys is, moet op die stukke beoordeel word.¹

[9] Ek handel eerstens met die regsgrond waarop die hof *a quo* die aansoek toegestaan het, naamlik dat daar nie aan artikel 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond, Wet 68 van 1981 voldoen is nie.

Die appellante se advokaat steun sterk op die beslissing in *Philmatt (Pty) Ltd v Mosselbank Developments CC*². Dit was ook h saak waarin die toepassing van artikel 2(1) van die wet tersprake was. Die hof het bevind dat die aanhoor van ekstrinsieke getuienis om die bestaan van h gelyktydige ooreenkoms waarvolgens die skriftelike kontrak onderhewig was aan h opskortende voorwaarde, wat nie in die kontrak vervat was is nie, te bewys, toelaatbaar was. Alhoewel die appellante in die onderhawige geval nie op h opskortende voorwaarde steun nie, is die submissie namens hulle dat sekere wesenlike voorwaardes nie in die skriftelike kontrak opgeneem is nie en dat die kontrak gevolglik nie aan die bepalings van artikel 2(1) van die wet voldoen het nie. Namens die respondente (Koelenhof Plase en die eksekuteurs in die boedel van Joubert, wat intussen

1. *Combrinck v Rautenbach and Ano* 1951 (4) SA 357 (T) te 359H en *Trend Finance (Pty) Ltd v Commissioner for SARS* 2005 [2] All SA 657 (K) te para 25

2. 1996 (2) SA 15 (A)

oorlede is) is betoog dat die getuienis nie toegelaat moes word nie, aangesien die toelating daarvan op 'n verbreking van die so-genaamde 'parol evidence' reël sal neerkom.

Die reël bepaal dat:-

*"...when a contract has been reduced to writing, the writing is, in general, regarded as the exclusive memorial of the transaction and in a suit between the parties no evidence to prove its terms may be given save the document or secondary evidence of its contents, nor may the contents of such document be contradicted, altered, added to or varied by parol evidence."*⁸

In *Johnston v Lea*⁴ wys **Corbett** AR, soos hy toe was, daarop dat die 'parol evidence' reël nie 'n enkele reël is nie, maar dat daar twee vertakings van die reël is, naamlik:-

- "1) The integration rule, described above, which defines the limits of the contract; and
- 2) The rule, or set of rules, which determines when and to what extent extrinsic evidence may be adduced to explain or affect the meaning of the words contained in a written contract."

Die geleerde appélregter gaan dan soos volg voort:-

"Dealing first with the integration rule, it is clear to me that the aim and effect of this rule is to prevent a party to a contract which has been integrated into a single and complete written memorial from seeking to contradict, add to or modify the writing by reference to extrinsic evidence and in that way to redefine the terms of the contract. The object of the party seeking to adduce such extrinsic evidence is usually to enforce the contract as redefined or, at any rate, to rely upon the contractual force of the additional or varied terms, as established by the extrinsic evidence. On the other hand, in a case such as the present, where ex facie the document itself the contract appears to be incomplete, the object of leading extrinsic evidence is not to contradict, add to or modify the written document or to complete what is incomplete so that the contract may be enforced thus completed, but merely to explain the lack of completeness, to decide why the parties left blanks in a particular clause and what the integration actually comprises, and in this way to determine whether or not the document constitutes a valid and enforceable contract and is in conformity with s 1 (1) of the Act. Consequently, it does not seem to me that the admission of such extrinsic evidence for this purpose in a case of the kind presently under consideration would be either contrary to the substance of the integration rule or likely to defeat its objects. To sum up, therefore, the integration rule prevents a party

3 . *Union Government v Vianini Fair Concrete Pipes Ltd* 1941 [AD] 43 te 47

Goedgekeur in *National Board (Pretoria) (Pty) Ltd v Estate Swanepoel* 1975 (3) SA 16 te 26 (A)

4. 1980 (3) SA 927 te 942 *in fine* – 943A

from altering, by the production of extrinsic evidence, the recorded terms of an integrated contract in order to rely upon the contract as altered; the evidence which it is suggested could be adduced in this case would be to explain an overt lack of completeness in the document and at the same time to determine what has been integrated with a view to deciding upon the validity of the document as it stands.”⁵

(Artikel 1(1) waarna verwys word, is ’n verwysing na die artikel in die vorige wet wat ooreenstem met die bepalings van artikel 2(1) in die wet.)

Corbett AR kom dan tot die gevolgtrekking dat die “*integration*” reël hom nie verhoed om getuienis aan te hoor om aan te dui waarom sekere gedeeltes van ’n klousule in die geskrewe kontrak nie ingevul is nie. Die antwoord hierop sou die hof die geleentheid gee om te bepaal of die kontrak nietig was of nie. Die geleerde appélregter gaan egter voort en wys daarop dat daar gevalle is van sogenaamde “*partial integration*”.

“Where a written contract is not intended by the parties to be the exclusive memorial of the whole of their agreement but merely to record portion of the agreed transaction, leaving the remainder as an oral agreement, then the integration rule merely prevents the admission of extrinsic evidence to contradict or vary the written portion; it does not preclude proof of the additional or supplemental oral agreement...”⁶

[10] Met hierdie as agtergrond kan nou na die saak van die appellante in die hof *a quo* gekyk word. Oor sekere aspekte van die applikante se saak, is daar geen dispuut nie en die volgende blyk gemene saak te wees:

10.1 Marais het gedurende Desember 2002 by Joubert op sy plaas aangekom. Daar het hy valslik aan Joubert voorgedoen dat Sasol in Die Vlei belangstel en vir Joubert oorreed om ’n opsie vir die verkoop van die grond vir R10 miljoen te verleen. Die opsie is verleen aan Albany Builders and Civils CC. Die opsie is nie uitgeoefen nie

5. *Johnston v Leal* 1980 (3) [AD] 927 te 943B-F

6. *Johnston v Leal* (*supra*) te 944B-D

en nadat dit in Februarie 2003 verval het, het Marais aan Joubert voorgestel dat hulle saam Die Vlei en ander grondstukke moes ontwikkel. Vir hierdie doel is die trust opgerig.

10.2 Intussen het Marais 'n totaal van R265 000 by Joubert geleen vir die verkoop van ander grond.

10.3 Die Vlei is op 18 Augustus 2002 aan die Trust oorgedra.

10.4 Joubert en Marais het ooreengekom dat die koopprys van Die Vlei R50 000 sou wees. Dit was nie die werklike waarde van die grond nie, maar daar is op hierdie bedrag besluit om die hereregte wat op die transport betaal sou word so laag as moontlik te hou. (Soos later gesien sal word, was dit Joubert se bedoeling dat hy mettertyd vergoed sou word vir die werklike waarde van die grond deur die betaling van R10 miljoen aan hom uit die eerste opbrengste van die ontwikkeling.)

[11] Die verhoorregter het aanvaar dat Joubert nie van die oordrag bewus was toe dit geskied het nie en dat hy eers in Januarie 2004 daarvan bewus geword het. Na my mening was sy geregtig, op grond van die getuienis voor haar, om dit te doen. Op 'n stadium het Joubert uitgevind dat die eiendom waarop huisvesting vir plaasaarbeiders opgerig sou word nie aan die Trust oorgedra sou word nie en ook dat dit beoog was om die huisvesting of gedeelte daarvan op Die Vlei se eiendom te vestig. As gevolg hiervan, en ook op grond van agterdog wat hy teen daardie tyd gehad het met betrekking tot ander transaksies wat die eerste respondent met hom aangegaan het, het Joubert besluit om niks meer met Marais te doen te hê nie en hy het sy rekenmeester, De Villiers, die derde applikant, opdrag gegee om sy bedanking as trustee van die Trust te reël. Dit het

inderdaad in Oktober 2003 plaasgevind. Die dokumentasie vir sy bedanking is deur De Villiers opgestel en genoemde dokumentasie het ook voorsiening daarvoor gemaak vir die verwydering van die Koelenhof Boerdery Trust as 'n inkomste-en kapitaalebegunstigde in die Trust.

- [12] Soos reeds genoem, het Joubert getuig dat hy en Marais ooreengekom het dat die eerste R10 miljoen uit die ontwikkeling van Die Vlei na hom of Koelenhof Plase sou gaan, en dat die res daarna op 'n 50/50 basis gedeel sou word. Dit word beweer dat hierdie reëling 'n wesenlike deel van die ooreenkoms was en in die lig van die *Philmat* beslissing, is betoog dat omdat dit nie in die kontrak opgeneem is nie, die kontrak nietig was weens nie-voldoening aan artikel 2 (1) van die wet. Ongelukkig is nog Joubert se funderende verklaring, nog sy getuigenis duidelik of besonder bevredigend in hierdie verband. In sy eerste verwysing na die ooreenkoms in sy verklaring, noem hy dat die R10 miljoen aan hom of aan die eerste applikant uitbetaal moes word vir die grond.

“Die veronderstelling was dat ek die grond aan 'n regspersoon sou oordra teen 'n nominale koopprys en dat ek en die Eerste Respondent saam, deur hierdie regspersoon, sou deel in die winste uit die ontwikkeling van die grond nadat 'n bedrag van sowat R10 miljoen aan my of Koelenhof Plase (Edms)Bpk uitbetaal is vir die grond.”

Dat Joubert die R10 miljoen as koopprys vir die grond beskou het word op die volgende manier in die funderende verklaring herhaal:-

“Ek en die Eerste Respondent het uitdruklik ooreengekom dat Die Vlei na Joumar oorgedra sou word, dat die eerste R10 miljoen uit die opbrengs van die ontwikkeling na my of die Applikant sou kom as koopprys vir die grond, en dat die verdere wins gelykop tussen ons verdeel sou word.”

[13] Wat die lening van R2 miljoen betref, word die volgende in die funderende verklaring gesê:-

“Dit was h verdere uitdruklike voorwaarde vir die oordrag van die grond dat die Eerste Respondent vir my h lening van R2 miljoen sou verkry, met Die Vlei as sekuriteit, wat ek benodig het vir die aankoop van h plaas in Sutherland vir een van my seuns.”

[14] Wat die reëling met Marais betref, sê Joubert die volgende in sy repliek:-

“Soos uit my Funderende Verklaring en hierdie verklaring blyk, was dit vir h tyd lank my en die Eerste Applikant se bedoeling dat Die Vlei in die Joumar-trust oorgedra word as deel van h omvattende ooreenkoms, met uitdruklike en stilwyende bepalinge en voorwaardes, tussen my en die Eerste Respondent persoonlike en ook tussen die Eerste Applikant en die Trust.

Hiervolgens het die skriftelike ooreenkoms vir die verkoop van Die Vlei dus hoegenaamd nie die volle ooreenkoms tussen die twee partye bevat nie. Joubert se bewerings met betrekking tot die R2 miljoen lening word in sy repliek herhaal, naamlik

“Soos ek ook in die Funderende Verklaring uiteensit, was dit h uitdruklike voorwaarde van my kant vir die oordrag van Die Vlei na die Trust dat die Eerste Respondent finansiering van R2 miljoen reël vir die koop van die Sutherland-grond (sic). Hy het hierdie voorwaarde nie vervul nie, wat ons ooreenkoms laat verval het en wat ook h factor was wat my agterdog in die Eerste Applikant bevestig het en my vertrouwe in hom geskend het.”

Laastens, wat die stukke betref, sê Joubert

“Soos ook uit die Eerste Respondent se verklaring blyk, was groot dele van die ooreenkoms(te) tussen ons mondeling en nie op skrif gestel nie. Daar het in daardie stadium h vertrouensverhouding tussen ons bestaan.”

[15] In sy getuienis voor die hof *a quo*, verander Joubert sy weergawe in verband met die R2 miljoen lening. Sy getuienis was dat Marais die reëling verander het en vir hom gesê het dat hy vir hom die R2 miljoen sou gee en dat dit later *“vir die volgende ontwikkeling*

afgetrek word, die Koelpark ontwikkeling...". Die wyse waarop Joubert die transaksies gesien het, blyk uit die volgende gedeelte van sy getuienis in hoof

HOF: Jammer om u te onderbreek, voordat u daarby uitkom, mnr Joubert, u sê dat daar was h soort van h vennootskap. Daar was nie h kontrak – vennootskapkontrak nie, maar h soort van h vennootskapsreëling tussen u en mnr Marais, nie waar nie? --- Ek sal nie sê h vennootskap nie, maar h goeie verhouding opgebou ... (tussenbeide)

Ja, h verhouding waar u nou natuurlik Die Vlei sou oordra na die trust en dit sal natuurlik u bydrae wees. --- Dis reg

Wat in die rede sou sy bydrae wees? --- Sy ekspertise.

Net sy ekspertise? --- Net sy ekspertise.

En dit sou gegeld het ook vir al die ander ontwikkeling. --- Korrek.

Hy sou geen geldelike bydrae maak nie. --- Nee, maar ons sou gedeel het (onduidelik)."

Insiggewend, na my mening, is die volgende stukkie van die kruisondervraging van Joubert

"Maar meneer, ek vra nie vir u dit nie. Ek vra doodeenvoudig vir u hierdie mondelingse ooreenkoms wat julle voor die tyd gehad het om die trust te gebruik en dan die winste te deel, watter persentasie dit nou ook al is, of daar nou h dispuut is of die eerste tien miljoen na jou toe gaan of nie na jou toe gaan nie, dit is alles deel van daardie ooreenkoms en in terme van daardie ooreenkoms, die voorafgaande mondelingse ooreenkoms, het hy nie gehoop en gedink ek gaan profyt maak aan die einde van die dag nie? --- Uit die aard van die saak."

Die kruisondervraging het voortgegaan op hierdie basis en dit word aan hom gestel dat hy nie geweet het presies hoeveel profyt aan die Trust sou toekom en dat die moontlikheid bestaan het dat die ontwikkeling op h verlies kon uitloop. Hy was nie bereid om te erken dat daar enige sprake van h verlies kon wees nie, miskien omdat hy van mening was dat die R10 miljoen in elk geval aan hom sou toekom. Daarna volg die volgende stellings aan Joubert

"Toe daarna, toe kom u en mnr Marais en u het hierdie mondelingse besprekings en besluit kom ons laat vaar die opsie. Ons kry h trust en ons deel, ons doen h ontwikkeling in die naam van die trust en ons gaan gelykmatig in hierdie trust, gaan ons deel onderworpe aan wat u sê dat die eerste R10 miljoen profyt moet

eers na my toe kom uit die trust uit en dan gaan ons die winste 50/50 verdeel. Dit is die mondelingse besluit wat julle gevat het. --- Ja, hy het na my toe gekom en laat besluit, ons het nie saam besluit nie. Hy is 'n taamlike oordonderende persoon. Hy neem 'n besluit en dan druk hy dit in jou keel af.

Nou verstaan ek u, het u hierdie mondelingse ooreenkoms gesluit of nie gesluit voor die tyd nie? --- Ja, van sy kant af."

Hy word verwys na die klousule in die koopkontrak wat bepaal dat die kontrak die volledige ooreenkoms tussen die partye bevat en geen modifikasie, variasie of wysiging is toelaatbaar, tensy dit deur beide partye geteken is.

" En al die terme van die kontrak vir die oordrag van die grond tussen die Joumar Trust en die maatskappy is in hierdie dokument boliggaam. U sê ja? --- Ja."

[16] Met die verloop van die verhoor voor ons, het die respondente se advokaat die betoog dat die reëling in verband met die R2 miljoen 'n wesenlike voorwaarde was wat in die koopkontrak ingesluit moes gewees het, laat vaar. Na my mening was dit 'n gesonde besluit, maar die feit bly dat Joubert beslis van mening was dat daardie ooreenkoms ook 'n voorwaarde van die kontrak moes gewees het.

[17] In die *Philmatt* beslissing het dit gegaan oor 'n opskortende voorwaarde wat nie in die kontrak verskyn het nie. In die onderhawige geval, het ons nie te doen met 'n opskortende voorwaarde nie, maar die applikante se advokaat steun nogtans op die *Philmatt* beslissing in so verre die hof bevind het dat die ekstrasieke getuienis nie bedoel was om die opskortende voorwaarde in die kontrak in te voeg en dan om daarop te steun nie, maar slegs bedoel was om getuienis voor te lê om vas te stel dat 'n wesenlike bepaling nie in die kontrak ingesluit was nie, en om aan te dui dat as gevolg daarvan die kontrak kragtens

artikel 2(1) van die wet nie geldig en afdwingbaar was nie. Die gesag hiervoor is egter *Johnston v Leal*⁷.

[18] Dit bly egter h vereiste vir die algehele integrasie van die bepaling waarvoor die respondente se advokaat betoog het, dat die bepaling nie ingevoeg mag word nie indien die effek daarvan is dat dit die bepalings van die kontrak weerspreek, verander, varieer of voorwaardes byvoeg (*“contradict, alter, add to or vary”*⁸). Indien wel, sal die invoeging van die voorwaarde indruis teen die ‘parol evidence’ reël. Alhoewel die respondente se advokaat betoog het dat wanneer Joubert se beëdigde verklaring en getuienis in oënskou geneem word, in gedagte gehou moet word dat hy h ongeletterde en siek man was, is daar tog duidelike aanduidings in sy getuienis dat hy die R10 miljoen as deel van die koopprys van die grond beskou het. Die gedeeltes van die getuienis wat ek aangehaal het maak dit duidelik. Op hierdie basis sal die getuienis dat R10 miljoen deel van die koopprys was nie toelaatbaar wees nie, want die aanvaarding daarvan sal die kontrak verander of varieer. Ek meen egter dat dit nie nodig is om h bevinding op hierdie basis te maak nie, aangesien dit duidelik is uit die getuienis in die geheel gesien, dat ons hier met h gedeeltelike integrasie (‘partial integration’) te doen het. Dit is na my mening duidelik van die getuienis van Joubert self dat die geskrewe kontrak nie bedoel was om die eksklusiewe teboekstaving van die ooreenkoms met die eerste respondent te wees nie, maar slegs bedoel was om h gedeelte van die transaksie op skrif te stel. Die balans van die transaksie was mondelings gereël en dit het die applikante vrygestaan om die mondelingse gedeelte daarvan te bewys. In hierdie omstandighede was die mondelingse

7. *Johnston v Leal supra*, te 943B-C

8. *Johnston v Leal*, te 942

ooreenkoms nie h wesenlike deel van die skriftelike kontrak wat ingevolge a 2(1) van die wet aangegaan is nie.

Dit volg dan dat die verhoorregter se bevinding in hierdie verband verkeerd was.

- [19] Aangesien die applikante ook op ander gronde gesteun het, sal ook na daarna gekyk moet word. Daar word vir verskeie verdere redes beweer dat die skriftelike kontrak nietig was.

[20] Die Direksiebesluit

Die oordrag van die eiendom het plaasgevind op grond van h koopakte wat, volgens h afskrif daarvan wat as bewysstuk ingedien is, op 17 Junie 2003 deur Joubert namens Koelenhof Plase en deur Marais namens die Trust geteken is. Die prokurasie vir transport van die eiendom vanaf Koelenhof Plase aan die Trust is ook namens die maatskappy deur Joubert geteken. Luidens die stukke spruit sy magtiging om die prokurasie te teken uit h ongedateerde notule van h vergadering van direkteure en aandeelhouers van die maatskappy wat slegs deur hom as voorsitter geteken is, en wat aandui dat hy in sy hoedanigheid as direkteur gemagtig word om alle dokumente namens die maatskappy te teken om uitvoering aan die besluit om die betrokke eiendom aan die Trust oor die dra. Namens die respondente is betoog dat hierdie besluit ongeldig was aangesien die ander twee direkteure, dws Joubert se seun en skoondogter, nooit by h vergadering betrokke was waartydens magtiging aan Joubert verleen is nie. Die betrokke twee persone het ook voor die hof *a quo* getuig. Hulle getuienis was dat hulle nie vir Marais vertrou het nie, en

alhoewel hulle bewus was van die ooreenkoms wat tussen Joubert en hom aangegaan is, hulle van mening was dat niks sou kon gebeur nie alvorens hulle saam met Joubert h vergadering gehad het om die oordrag van Die Vlei te magtig nie. Hulle het verder getuig dat hulle deur De Villiers verseker is dat geen oordrag van die grond sou kon plaasvind nie alvorens daar h direksiebesluit deur al drie direkteure geneem was nie. Dit is nie duidelik presies wanneer hierdie mededeling gemaak sou gewees het nie. Hierteenoor het ons natuurlik die ongedateerde notule geteken deur Joubert wat aandui dat hy gemagtig was om die nodige dokumente namens die maatskappy te teken. Joubert het in kruisondervraging erken dat die statute van die maatskappy bepaal het dat een direkteur geregtig was om die maatskappy te verbind. Dat dit wel in die verlede gebeur het blyk uit die feit dat hy alleen opgetree het toe die opsie voorheen aan Marais gegee is. Geen formele vergadering van die direkteure was daarvoor gehou nie en hy het die opsie dokumente op sy eie namens die maatskappy geteken. In hierdie omstandighede sou ek verwag het dat die statute van die maatskappy voor die hof geplaas sou geword het, maar dit het nie gebeur nie. Die getuienis van Joubert Jnr en sy vrou tot die effek dat h vergadering van al drie die direkteure nodig was om h geldige besluit namens die maatskappy te maak is nie die beste getuienis nie. Die beste getuienis in hierdie verband is die bepalings wat in die statute opgeneem is. In die afwesigheid van direkte getuienis, en in die lig van Joubert se getuienis, asook sy optrede in verband met die opsie dokument, is ek nie tevrede dat die applikante in die hof *a quo* bewys het dat Joubert nie geregtig was om die volmag te onderteken nie.

[21] Die datum van aanstelling van die trustees van die Trust

Luidens h afskrif van die aanstellingsbrief van die trustees van die Trust wat voor die hof geplaas is, is hulle op 23 Junie 2003 deur die Meester as trustees aangestel. Aangesien dit blyk dat die koopkontrak vir die oordrag van Die Vlei op 17 Junie 2003 geteken is, is daar namens die respondente betoog dat vanweë die bepalings van a 6(1) van die Wet op die Beheer oor Trust Goed, 57 van 1988, die ondertekening van die koopkontrak ongeldig was. Die betrokke artikel bepaal dat iemand wie se aanstelling as trustee ingevolge h trust dokument van krag word slegs in daardie hoedanigheid mag optree indien hy of sy deur die Meester skriftelik daartoe gemagtig is. Daar word vir die betoog gesteun op die beslissings

in *Simplex (Pty) Ltd v Van der Merwe*⁹ en *Van der Merwe v Van der Merwe*¹⁰. Die betrokke beslissings maak dit duidelik dat die aangaan van die kontrak wat op 17 Junie gesluit was, nietig was, maar die kernvraag is egter wat die effek van die daaropvolgende oordrag van die eiendom in die naam van die Trust op die nietigheid van die kontrak gehad het. In die *Simplex* saak, was die oordrag van die onroerende eiendom nie tersprake nie. h Uitsettingsbevel is teen die respondente (die trustees van die koper van die onroerende eiendom) gevra en die hof het bevind dat die skriftelike kooppooreenkoms ongeldig was omdat die trustees nie deur die Meester aangestel was toe die koopkontrak aangegaan was nie. In die *Van der Merwe* saak het daar wel oordrag van h onroerende eiendom geskied, maar die regter voor wie die saak geding het, is slegs gevra om te beslis of die geskrewe kooppooreenkoms geldig of nietig was vanweë die feit dat die

9. 1996 (1) SA 111 (W)

10. 2000 (2) SA 519 (C)

trustees van die een party tot die koopkontrak nog nie aangestel was toe die kontrak aangegaan was nie. Die effek van die daaropvolgende oordrag van die eiendom is nie voor die hof geopper nie.

[22] In *Kriel v Terblanche NO en Andere*¹¹ het **Buys** R h breedvoerige ondersoek ingestel na die effek van die registrasie van h onroerende eiendom wat plaasgevind het op grond van h koopkontrak wat aangegaan is op h tydstip toe die trustees van h trust (een van die partye tot die kontrak) nog nie deur die Meester aangestel was nie. Met verwysing na skrywers soos C G van der Merwe¹², Silberberg and Schoeman¹³ en J W S Heyl¹⁴ asook verskeie sake wat in die uitspraak genoem word, wys die geleerde regter daarop dat ons reg h abstrakte stelsel van eiendomsreg by onroerende sake volg. Die geleerde regter vereenselwig homself met die siening van C G van der Merwe op die volgende manier

“[46] Van der Merwe bespreek ook die duidelike verskil wat getrek moet word ten opsigte van die geldigheid van elk van die twee kontrakte op 313. Hy wys daarop dat by sommige soort kontrakte die gebrek sowel die verbintenisskeppende en die saaklike ooreenkoms tref en hy gee voorbeelde daaraan. Waar dit gaan om die nie-nakoming van h wetlike vereiste moet die bedoeling van die Wetgewer vasgestel word om te bepaal of nie slegs die verbintenisskeppende ooreenkoms nie maar ook die saaklike ooreenkoms getref word. Die onderhawige geval is h goeie voorbeeld. Mnr Olivier is heeltemal korrek as hy daarop wys dat in die Simplex-saak beslis is dat h koopkontrak aangegaan deur h trustee wat nog nie deur die Meester gemagtig is nie nietig is en geen gevolge het nie. Die latere registrasie van oordrag van die grond in terme van so h ooreenkoms is ook h nietige handeling sonder enige regsgevolg as die trustee steeds nie magtiging het nie. In die onderhawige geval egter het die trustees toe registrasie van transport plaasgevind het magtiging gehad. Die partye wou die plaas oordra op die naam van die trust en op datum van registrasie was Kriel jnr bevoeg om die kontrak te sluit. Die saaklike ooreenkoms voldoen dus aan die vereistes van h geldige kontrak.”

Die onderliggende basis vir die beslissing in *Kriel v Terblanche* is dan eerstens die verskil

11. 2002 (6) SA 132 (NC)

12. Sakereg (2de Uitgawe)

13. The Law of Property, 3de Uitgawe

14. Grondregistrasie in Suid-Afrika

tussen die verbintenisskeppende ooreenkoms en die saaklike ooreenkoms en tweedens die feit dat die trustees ten tyde van die oordrag van die eiendom die mag gehad het om namens die Trust op te tree. Hulle was gevolglik in staat om regsgeproke die bedoeling te vorm om oordrag van die eiendom te laat geskied deur middel van registrasie van transport van die eiendom in die Akteskantoor. Van der Merwe wys daarop dat in die praktyk die verbintenisskeppende en die saaklike ooreenkomste dikwels nie van mekaar geskei kan word nie¹⁵. D L Carey-Miller en Anne Pope¹⁶ sê die volgende met betrekking tot die onderliggende *causa* vir die oordrag van onroerende eiendom:

“In the earlier case law relating to the acquisition of land, the courts emphasized the requirements of justa cause traditionis, just as they did in respect of the passing of ownership in movables. Until well into the present century there was no room for any distinction but, more recently, the analysis has tended to abandon the requirement of a causal basis for the passing of ownership in the development of a theory of acquisition based upon the real (‘saaklike’) agreement. This is all very well applied to the relatively formless and unstructured delivery of movables but, in relation to immovable property, the abstract theory of acquisition is somewhat overshadowed by conveyancing and deeds office practice which requires an identifiable underlying causa as a prerequisite to the registration of transfer.”

Die feit dat die partye al die nodige dokumentasie vir die oordrag van h eiendom onderteken is sekerlik h aanduiding dat hulle die bedoeling het om oordrag van die eiendom te bewerkstellig. D L Carey-Miller en Anne Pope sê in hierdie verband¹⁷

“One school of thought is that the abstract approach is complementary to the prevailing ‘negative’ system of registration. The point here is that provided the transferor is owner, or has the owner’s authority to pass transfer, ownership will pass upon registration insofar as this gives effect to the parties’ real agreement regardless of whether or not there is an underlying causa. Accordingly, although the system of registration does not provide an active guarantee of good title, the likelihood of an impeachable title must be reduced if the underlying transaction is per se irrelevant. The position is strengthened by the fact that the circumstances and necessary documentation involved in giving and receiving transfer in the deeds registry will

15. Sakereg te 313

16. Land title in South Africa (2000) te 50

17. Land title in South Africa (2000) te 51

almost invariably support a real agreement to pass ownership.”
(My beklemtoning.)

Net soos in *Kriel v Terblanche* het die trustees van die Trust ten tyde van die oordrag van die eiendom in die onderhawige geval die nodige magting gehad om uiting te gee aan die bepalinge van die koopkontrak. Na my mening, en soos meer volledig uit die volgende paragraaf sal blyk, was die bedoeling van die partye weerspieël in die dokumente wat hulle vir die oordrag van die eiendom onderteken het.

[23] Geen bedoeling om Die Vlei aan die Trust oor te dra nie

Namens die respondente is betoog dat van al die direkteure van die koper en die trustees van die koper net die eerste respondent van die proses bewus was en dat daar dus geen bedoeling by die twee partye was dat oordrag moes oorgaan nie. Na my mening is daar verskeie probleme met hierdie argument. Soos alreeds uitgewys is die koopakte, die besluit van aandeelhouers en direkteure, asook die volmag om die eiendom oor te dra deur Joubert namens die maatskappy geteken. Dit was nie die eerste geleentheid waarop hy alleen namens die maatskappy opgetree het nie en hy het getuig dat hy gemagtig was om dit te doen. Dit is wel so dat daar vraagtekens bestaan oor die manier waarop Marais te werk gegaan het om sy handtekening tot die dokumente te kry. Dit blyk Marais die dokumente vir die oordrag van die eiendom na Joubert geneem het terwyl laasgenoemde in die hospitaal was. Op daardie stadium was Joubert 'n siek man en sy getuienis was dat hy nie werklik kon onthou watter dokumente hy geteken het nie, alhoewel hy nie kan sê dat hy nie die dokumente geteken het nie. Sy getuienis was egter ook dat hy en Marais ooreengekom het om die eiendom van Die Vlei oor te dra aan die Trust teen 'n nominale

koopprys van R50 000. Alhoewel De Villiers, Joubert se rekenmeester, redelik vaag en onseker was in sy getuienis oor watter dokumente hy geteken het, was die getuienis van die aktevervaardiger wat die oordrag van Die Vlei bewerkstellig het dat hy die dokumente wat namens die verkoper geteken moes word voorberei het en per faks aan De Villiers versend het. Dokumente wat as bewysstukke voor die hof gedien het, was afskrifte van die volgende

1. Notule van 'n vergadering van trustees van die Trust (ongedateer) waarin die besluit van die Trust om Die Vlei teen 'n koopprys van R50 000 van Koelenhof Plase te koop, genotuleer word.
2. Notule van 'n vergadering van die direkteure en aandeelhouders van Koelenhof Plase (ongedateer) waarin die besluit van die maatskappy om Die Vlei aan die Trust vir R50 000 genotuleer word en waarin Joubert in sy hoedanigheid as direkteur gemagtig word om alle noodsaaklike dokumente in verband met die oordrag namens die maatskappy te teken.
3. 'n Sertifikaat met betrekking tot die Trust (ongedateer) waarin aangedui word dat die trust akte "*attached hereto*" 'n ware afskrif van die oorspronklike is.
4. 'n Maaskappysertifikaat (ongedateer en onvoltooi) met betrekking tot Koelenhof Plase waarin onder andere vermeld word dat die transaksie met die Trust behoorlik deur die maatskappy gemagtig is.
5. 'n Ouditeursverslag.

Die notule van die trustees is geteken deur al drie trustees, naamlik Joubert, De Villiers en Marais. Die notule van die direkteure en aandeelhouders van Koelenhof Plase is deur Joubert alleen geteken. Die sertifikaat met betrekking tot die Trust is deur Marais en De

Villiers namens sy firma, geteken. Die maatskappysertifikaat is deur Joubert geteken en die ouditeursverslag is namens De Villiers se firma geteken. Boaan al hierdie dokument verskyn die naam van die prokureursfirma wat die oordrag behartig het, asook die datum 19 Junie 2003, wat 'n aanduiding is dat die dokumente op daardie betrokke dag by wyse van 'n faks versending afgestuur is. Die getuienis van die aktevervaardiger, waarna ek later ook sal verwys, was dat die dokumente aan De Villiers gefaks was. De Villiers erken dat hy die dokumente ontvang en geteken het, en ook dat hy vir die ondertekening van twee van die dokumente deur die tweede applikant moes gesorg het. Hy beweer egter dat sy handtekening op die dokumente slegs 'n voorbereidingsstap was en dat hy nie bedoel het dat die dokument onmiddelik gebruik sou word nie. Volgens hom sou die dokumente eers gebruik word nadat die direkteure van die maatskappy verder oor die aangeleentheid besin het. Hierdie getuienis is onlogies en na my mening kan dit nie aanvaar word nie. Alle aanduidings is dat die dokumente geteken was om uitvoering te gee aan die ooreenkoms wat tussen Joubert en Marais bereik was. Ek kom dus tot die gevolgtrekking dat op die stukke en die getuienis voor die hof dat beide die verkoper en die koper die bedoeling gehad het om oordrag van die eiendom te bewerkstellig.

- [24] Daar is sekere statutêre bepalings wat teen die respondente se saak tel en wat genoem moet word. Eerstens is daar die bepalings van artikel 28 (2) van die Wet op die Vervreemding van Grond. Hierin word bepaal dat:-

“Enige vervreemding wat nie aan die bepalings van artikel 2 (1) voldoen nie, is in alle opsigte van die begin af geldig indien die persoon aan wie vervreem is ingevolge die vervreemdingsakte of kontrak ten volle gepresteer het en die betrokke grond aan die persoon aan wie vervreem is, oorgedra is.

Dit is gemene saak dat die koopprys van R50 000 wat in die kontrak genoem word deur

die koper betaal is.

Verder is daar die bepalings van artikel 100 van die Akteswet 47 van 1937 wat waarskynlik ook van toepassing is. Hierin word bepaal

“Geen handeling in verband met h registrasie in h registrasiekantoor is nietig weens h formele gebrek nie, hetsy die gebrek voorkom in h akte wat gepasseer of geregistreer is, of wat voorgelê moet word in verband met die passeer of registrasie van so h akte, tensy h wesenlike onreg wat volgens oordeel van die hof nie deur h bevel van die hof herstel kan word nie, deur bedoelde handeling geskied het.”

Artikel 97 van die Akteswet bepaal dat voordat aansoek by die hof gedoen word vir h magtiging of bevel wat die verrigting van h handeling in die registrasiekantoor beoog, kennis van die aansoek aan die Registrateur van Aktes voor die verhoor gegee moet word. Die nodige kennisgewing aan die Registrateur ontbreek.

- [25] Daar is wel aspekte van Marais se saak wat kommer skep. Dat hy Joubert omgepraat het om Die Vlei aan die Trust oor te dra ly geen twyfel nie. Hy het hom ook oorreed om h bedrag van R265 000 voor te skiet onder omstandighede wat agterdog lok. Besonder kommerwekkend is h dokument wat blootgelê is en wat voorgee om h vergadering van die trustees van die Trust (ook ongedateer) te wees, waarin die bedanking van beide Marais en De Villiers as trustees van die Trust aanvaar word. Luidens die dokument was die volgende persone teenwoordig: K Joubert, R T Marais en A F Marais. Die dokument bevat h handtekening wat bo die woorde J F de Villiers verskyn, maar De Villiers ontken dat dit sy handtekening is en dat hy ooit by h vergadering aanwesig was waar hy as trustee bedank het. Trouens dit is gemene saak dat hy nog h trustee van die Trust is. Nog erger is h dokument, wat ook van Marais afkomstig is, wat voorgee om deur die Meester van die Hooggeregshof uitgereik te gewees het, waaruit dit blyk dat R T Marais, K

Joubert en D C Joubert op 29 Mei of June 2003 (die datumstempel is nie duidelik nie en blyk verander te gewees het) as trustees van die Trust aangestel is. Die dokument is klaarblyklik vervals. Wat ook al h mens van Marais se optrede mag dink, se aansoek voor die hof gebring is nie.

[26] Die optrede van die aktevervaardiger, mnr Hofmeyr, skep ook kommer. Soos reeds genoem het Marais die dokumente vir die oordrag van die eiendom aan die Trust na Joubert geneem terwyl laasgenoemde in die hospitaal was. Mnr Hofmeyr se getuienis oor wat daarna gebeur het was die volgende

“U Edele, mnr Marais het al die dokumente by my afgehaal en onderneem om mnr Joubert te laat teken, wat namens die verkoper teken. Hy het dit na my toe teruggebring, en gesê mnr Joubert is in die hospitaal, hy kon nie h Kommissaris van Ede kry nie, hy kon nie getuies kry nie, of ek bereid sou wees om dit te teken as Kommissaris van Ede. Toe het ek vir hom gesê ek kan dit nie doen nie, maar onder omstandighede het ek my bereid verklaar om as ek met mnr Joubert per telefoon kon praat en by hom bevestiging kry dat dit is sy handtekening, dat hy weet wat hy geteken het en dat ek kan sertifiseer dat dit, hy die inhoud daarvan verstaan. Ek het ... (tussenbeide).

HOF: Op watter dokument moes u sertifiseer? --- Op die beëdigde verklaring, dit was die regulasie 68(1) aansoek, dit is h beëdigde verklaring. Op daardie een en ook die transport volmag het hy sonder getuies geteken, waar ek ook twee getuies moes gehad het. Daardie dokument het ek my ook bevestig, die handtekening van die twee getuies daarop is twee van my sekretaresses. So dit is nie in werklikheid voor hulle geteken nie, maar ek het myself vergewis dat dit die persoon met wie ek gepraat het, wat homself geïdentifiseer het as mnr Joubert, dat dit sy handtekening is.”

Marais het toe vir hom sy selfoon gegee en h nommer geskakel. Hofmeyr het daarna met die persoon gepraat wat die oproep beantwoord het. Oor die gesprek getuig hy soos volg:

“En die persoon aan die ander kant met wie u gepraat het, het u vir daardie persoon gevra of hy mnr Joubert is? --- Dis korrek.

Dit was die som totaal van Hofmeyr se gesprek met die persoon wat die oproep

beantwoord het. Lede van Hofmeyr se personeel het daarna die dokumente geteken en deur middel daarvan voorgegee dat hulle getuies tot die ondertekening van die dokumente deur Joubert was. Luidens die beëdigde verklaring kon die kon die transport akte van Die Vlei niesteenstande h deeglike soektog nie opgespoor word nie. Volgens Joubert, sou sy skoondogter geweet het waar die titelakte was, en indien hy besef het waarom die verklaring gegaan het, sou h mens verwag het dat hy na sy skoondogter sou verwys het. In die lig hiervan kan gevra word hoe die Kommissaris homself tevrede gestel het dat die persoon met wie hy op die telefoon gepraat het, indien dit die tweede applikant was, die aard en omvang van die verklaring begryp het. Wat die aard van die “*deeglike soektog*” was, blyk nie; daar was geen aanduiding dat daar by of Joubert of by sy skoondogter (wat die administrasie van Koelenhof Plase (Edms) Bpk behartig het) of by De Villiers, die rekenmeester, navraag gedoen is oor die transportakte nie. Al drie het getuig dat hulle eers in Januarie 2004 verneem het dat die oordrag reeds die vorige jaar geskied het. Ook belangrik is die feit dat, so vêr ek kan aflei, dat Hofmeyr op geen stadium kontak met Joubert of iemand namens Koelenhof Plase gehad het nie. Die koopakte het bepaal dat transport van die eiendom deur die koper se aktevervaardiger behartig sou word en Hofmeyr het gevolglik opdrag van Marais ontvang om die oordrag te behartig. Dit beteken egter nie dat hy geen verpligting teenoor die verkoper van die eiendom gehad het nie. Sy verpligting was om namens die verkoper te sorg vir die oordrag van die eiendom. Normaalweg is dit ook die aktevervaardiger se plig om te sorg dat die koopprys betaal word of dat behoorlike reëlins vir betaling daarvan gemaak is. In die onderhawige geval het die koopakte bepaal dat die koopprys deur die koper betaalbaar sou wees “*on the successful completion of the rezoning application for property from agriculture to*

residential and commercial zoning, or 12 months from date of signing, whichever date comes first". Onder hierdie omstandighede was dit na my mening deel van die aktevervaardiger se plig om die verkoper in kennis te stel van die feit dat oordrag plaasgevind het en ook die datum van oordrag aan die verkoper bekend te maak. Uit die getuienis blyk dit nie dat hy enigsins vir die verkoper in hierdie opsig geken het nie. Die gevolge van sy nalate om sy professionele pligte na te kom blyk duidelik uit hierdie saak. Na my mening behoort die Wetsgenootskap van die Kaap die Goeie Hoop verdere ondersoek in te stel na mnr Hofmeyr se optredes.

[27] Die volgende bevel word gemaak

1. Die appél slaag met koste, welke koste die koste verbonde aan die gebruik van twee advokate insluit.
2. Die bevinding en bevel van die hof *a quo* word tersyde gestel en vervang met 'n bevel dat die aansoek met koste van die hand gewys word.

R B CLEAVER

N C ERASMUS J

Ek stem saam.

N C ERASMUS

H J ERASMUS J

Ek stem saam.

H J ERASMUS