

VERSLAGWAARDIG	JA/NEE
SIRKULEER ONDER REGTERS	JA/NEE
SIRKULEER ONDER LANDDROSTE	JA/NEE

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA (NOORD-KAAPSE AFDELING)

KIMBERLEY
SAAK NO.: 297/2001
DATUM: 06-04-2001

In die saak van:

Johannes Serebolo

Applikant

teen

Klipdrift Housing BK

Eerste Respondent

Theophilus Cecil Paton

Tweede Respondent

Botes & Tolmay Beleggings BK

Derde Respondent

Registrateur van Aktes

Vierde Respondent

CORAM: MAJIEDT R:

REDES VIR UITSPRAAK

1. Hierdie is my redes vir die afwysing met koste van die Applikant se dringende aansoek vir 'n interdik.
- 2.1 Die Applikant het aanvanklik in sy Kennisgewing van Mosie 'n

bevel aangevra dat die Eerste en Tweede Respondente gelas word om hangende die instel van 'n aksie, die registrasie van oordrag van die onroerende eiendom bekend as Mount Rupert 351 in die distrik van Barkly-Wes (*“die eiendom”*) op te skort. Sodanige aksie sou daarop gemik wees om oordrag van 50% van ledebelang in Eerste Respondent ten gunste van Applikant te bewerkstellig. Dié aksie sou, luidens die oorspronklike Kennisgewing van Mosie, ingestel word teen die Eerste en Tweede Respondente. Verder is aangevra dat die Tweede Respondent verbied word om die besittings, toerusting en dokumentasie van die Applikant wat op die eiendom aanwesig is, te verwyder, te beskadig, te vervreem of op enige wyse mee te handel.

2.2 Hierdie Kennisgewing van Mosie is twee keer gewysig – eerstens vóór die verrigtinge 'n aanvang geneem het en ten tweede toe die advokate met hul betoë voor my begin het. Beide die wysigings is ingrypend en het verreikende (en soos hierin sal blyk, fatale) implikasies vir die Applikant se saak. Dit is dus nodig om hierdie wysigings redelik volledig weer te gee.

2.3 Die eerste wysiging het ten doel dat die volgende regshulp aangevra word:

2.3.1 dat die Eerste en Tweede Respondente verbied word om op

enige wyse hoegenaamd met die eiendom te handel deur dit te vervreem, op enige wyse daarvan afstand te doen of dit verder op enige wyse te beswaar dan die Standard Bank verband wat tans op die eiendom geregistreer is hangende die finale beregting van 'n aksie deur die Applikant wat teen die Eerste en Tweede Respondente ingestel staan te word vir die oordrag van 'n 50% ledebelang in die Eerste Respondent aan die Applikant (my eie beklemtoning).

2.3.2 Dat die Tweede Respondent verbied word om die ledebelang wat hy in die Eerste Respondent het te vervreem, te beswaar, te verpand of enigsins daarvan afstand te doen hangende die finale beregting van die voormelde aksie.

2.4 Die tweede wysiging is feitlik identies as die eerste wysiging, behalwe in die volgende insiggewende opsigte:-

2.4.1 verwysende na die Standard Bank verband (sien par. 2.3.1 *supra*, word nou vermeld dat dié verband met registrasie van die oordrag van die eiendom geregistreer sal word; en

2.4.2 wat beide 2.3.1 en 2.3.2 *supra* aanbetref, word nou 'n alternatiewe eis vir skadevergoeding in die vooruitsig gestel by die aksie wat ingestel staan te word.

Die volgende belangrike aspekte val onmiddellik 'n mens op:-

3.1 Die voormelde wysigings verskuif die doelpale aansienlik in twee belangrike opsigte, te wete:

3.1.1 daar word nou aanvaar (in die eerste en tweede wysigings) dat registrasie van oordrag van die eiendom sal voortgaan; en

3.2.2 alternatiewe eise vir skadevergoeding word in die vooruitsig gestel, uit hoofde waarvan 'n interdik *pendente lite* aangevra word.

3.2 Die aksie voorafgeskadu deur die Applikant raak nie die Eerste of Derde Respondente nie.

4. Die agtergrond feite van die saak word op redelik komplekse en onnodig gedetailleerde wyse in die Applikant se stukke uiteengesit. Kortliks kom dit maar daarop neer dat:

4.1 die Applikant en Derde Respondent skriftelik ooreengekom het dat die eiendom deur laasgenoemde aan die Applikant verkoop word;

4.2 die Applikant kon nie sy kontrakverpligtinge nakom nie, beide ten aansien van hierdie voormelde kontrak en 'n verdere skriftelike kontrak tussen hierdie twee partye gesluit;

- 4.3 die Applikant het sekere betalings aan die Derde Respondent gemaak uit hoofde van voormelde twee kontrakte en het hy ook sekere nuttige verbeterings aangebring aan die eiendom (dit is belangrik om nou alreeds aan te dui dat beide ten aansien van die betalings en nuttige verbeterings die Applikant sy uitgawes kwantifiseer in die stukke);
- 4.4 die Applikant het daarna (klaarblyklik om sy geldelike mistroostinge *vis-à-vis* die kontrakte met Derde Respondent te oorkom) mondelings met Eerste en Tweede Respondente ooreengekom dat Eerste Respondent die eiendom van Derde Respondent sou aankoop en dat Applikant 'n 50% ledebelang in Eerste Respondent sou bekom:
- 4.5 hierna het Eerste Respondent 'n skriftelike ooreenkoms aangegaan met Derde Respondent ingevolge waarvan die eiendom aangekoop word vanaf laasvermelde.
- 4.6 die verhouding tussen Applikant en Tweede Respondent het dusdanig versuur dat die Applikant gedurende Februarie van hierdie jaar deur Tweede Respondent van die eiendom gesit is. Verder is tot op hede nog nie uitvoering gegee aan die mondelinge ooreenkoms waarvolgens Applikant 'n 50% ledebelang in Eerste Respondent sou bekom nie.

5. Ek sit die feite soos voormeld uiteen uit hoofde van die Applikant se aansoekstukke, omdat die Eerste en Tweede Respondente, wat die aansoek opponeer, besluit het om nie opponerende stukke te liasseer nie en het mnr. Van Niekerk, wat namens hulle optree, die afwysing van die aansoek beredeneer op die Applikant se eie stukke.

6. Die eerste wysiging van die Applikant se Kennisgewing van Mosie het tot gevolg dat die onderbou van die Applikant se saak vir dringendheid van die aansoek heeltemal verwyder word. Op bladsy 13 van die Applikant se eedsverklaring (die paragraafnommer is moeilik leesbaar, aangesien dit 'n faksimileeafskrif is) word as volg verklaar:-

“Ek wil aan die hand doen dat hierdie ‘n saak van dringendheid is, **aangesien die registrasie van oordrag van die eiendom op enige tydstop op die naam van die Eerste Respondent kan geskied. . .**”
 (my eie beklemtoning)

Op hierdie basis alleen sou die aansoek as ‘n gewone bestrede mosie hanteer moes word.

7. Daar is egter ander dwingende oorweginge wat die Applikant se aansoek op sy eie stukke kelder. Ek sit hulle uiteen:

- 7.1 Die blote feit dat 'n alternatiewe eis vir skadevergoeding in die vooruitsig gestel word, beteken noodwendig dat die Applikant 'n alternatiewe remedie tot sy beskikking het. Die afwesigheid van die bestaan van só 'n alternatiewe remedies is een van die voorvereistes vir 'n tussentydse interdik;

Sien: ***Steel and Engineering Industries Federation & others v National Union of Metalworkers of South Africa (2)*** 1993(4) SA 196 (T) te 199G-205J.

Nêrens word beweer deur die Applikant dat hierdie alternatiewe remedie nie regtens haalbaar is nie omrede:

- (a) die kwantum van so 'n skadevergoedingseis moeilik bepaalbaar sal wees nie;

Sien: ***Shoprite Checkers Ltd v Blue Route Property Managers (Pty) Ltd & others*** 1994(2) SA 172(K) te 183G-H; of

- (b) daar voortdurend en deurlopend inbreuk gemaak word op die Applikant se regte nie;

Sien: ***Wynberg Municipality v Dreyer*** 1920 AD 439 te 447; of

- (c) die Eerste en Tweede Respondente nie skadevergoeding sal kan betaal nie;

Sien: ***Lubbe V Administrateur Oranje Vrystaat 1968(1)***
SA 111(O).

Inteendeel, soos alreeds vermeld, verklaar die Applikant in sy stukke wat die bedrae is wat hy alreeds betaal het ten aansien van sy kontraktuele verpligtinge voortspruitend uit die koop kontrakte asook ten aansien van die nuttige verbeterings aan die eiendom.

Verder aanvaar die Applikant klaarblyklik nou, gegewe die voormelde wysigings aan die Kennisgewing van Mosie, dat:

- (a) registrasie van oordrag van die eiendom wel sal geskied;
 en;
- (b) dat 'n verband ten gunste van Standard Bank oor die eiendom gepasseer sal word.

7.2 Mnr. van Niekerk het verder tereg aan die hand gedoen dat die Applikant op sy eie stukke:-

- (a) ingevolge klousule 7 van die tweede skriftelike ooreenkoms met Derde Respondent (vergelyk 4.2 hierbo) het Applikant uitdruklik afstand gedoen van sy reg op vergoeding vir die nuttige verbeterings aan die eiendom aangebring; en
- (b) het die Applikant uitdruklik hierdie tweede skriftelike ooreenkoms tussen hom en Derde Respondent later gekanselleer (dít blyk uit 'n afskrif van die skriftelike koopkontrak wat Eerste en

Tweede Respondente gesluit het met Derde Respondent (klousule 16.4 daarvan).

7.3 Verder is dit ook korrek, soos deur mnr. Van Niekerk aan die hand gedoen, dat daar kwalik enige (des te minder redelike) vooruitsigte van sukses is in 'n aksie vir spesifieke nakoming soverre dit die oordrag van 'n 50% ledebelang in Eerste Respondent aan Applikant aanbetref. 'n Hof sal beswaarlik spesifieke nakoming gelas waar daar hoegenaamd geen sprake van 'n vertrouensverhouding tussen lede van 'n beslote korporasie kan wees nie, soos duidelik ook hier die geval is *ex facie* Applikant se eie stukke;

Sien: ***Flanagan v Flanagan*** 1913 NPD 452.

De Franca v Exhaust Pro CC (De Franca Intervening)
1997(3) SA 878 (SOK).

Hierdie benadering berus veral op die feit dat lede van 'n beslote korporasie in 'n fidusiêre verhouding nie net teenoor die beslote korporasie nie, maar ook *inter se* staan;

Sien: ***De Franca*** (*supra*) te 890A;

TJ Jonck BK h/a Bothaville Vleismark v Du Plessis
NO 1998(1) SA 971 (O) te 983A.

7.4 Daar is niks op die stukke wat my oorreed dat:

7.4.1 die Applikant nie nou alreeds al 'n aksie vir

skadevergoeding kan instel nie, en

7.4.2 hy enige nadeel sal ly as hy beperk sou word tot só 'n eis nie.

8. Die aansoek het na my mening, vir die redes soos hierin uiteengesit, geen meriete nie, en het ek dit derhalwe afgewys met koste.

S.A. MAJIEDT

REGTER

Nms. Applikant:

Adv. A Bester

**i.o.v Elliot, Marris, Wilmans &
Hay**

Nms. Eerste en Tweede Respondent:

Adv. J. Van Niekerk

A B Horwitz & Ass.

Datum van aansoek: 27-03-2001

Datum gelewer: 06-04-2001