

**IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID AFRIKA
(TRANSVAALSE PROVINSIALE AFDELING)**

NIE RAPPORTEERBAAR

Saak nr.: 20615/04

In die saak tussen:

DATUM: 24/4/2006

A. KROEZE

EISER

en

F.J. VENTER

VERWEERDER

UITSPRAAK

Coram: Rabie R

[1] Die eiser het aanvanklik die bedrag van R533 717,01 tesame met rente daarop vanaf die verweerder geëis as skade wat hy na bewering gely het vanweë die onregmatige repudiasie deur verweerder van 'n koopkontrak wat tussen hom en die eiser bestaan het.

[2] Die eiser se saak was dat gedurende 2000 hy en die verweerder 'n skriftelike kontrak aangegaan het in terme waarvan hy die volle uitgereikte aandeelhouding tesame met die leningsrekening in die maatskappy Japie Venter (Edms)Bpk (hierna JV maatskappy") aan die verweerder verkoop het vir die bedrag van R3 750 000,00. Volgens die eiser het die verweerder die deposito betaal maar totaal versuim om, ten spyte van skriftelike aanmaning op 1 Augustus 2003, die uitstaande kapitaal te betaal. Op 22 Augustus 2003 het die eiser die kontrak kanselleer. Hierna, op 8 Junie 2004, het eiser 50% van die JV maatskappy se aandele verkoop vir R1 250 000,00. Die eiser se eis is vir verlies aan rente wat hy gely het vanweë verweerder se beweerde

wanprestasie. Die skadevergoedingsbedrag is bereken met verwysing na die opgeloopte rente vanaf kontraksluiting tot en met die kansellasië van die kontrak. Die renteberekening is egter gedoen met in ag houding van die deposito wat betaal is, die koopprys van die helfte van die aandele wat die eiser ontvang het, die waarde van die balans van die aandele wat die verweerder gehou het en ook die bedrag van eiser se leningsrekening. Die uiteindelijke geëisde bedrag was R506 758,71 welke bedrag deur die eiser aldus bereken was om die ware datum van kontraksluiting te reflekteer.

Eiser het ook moratore rente op hierdie bedrag geëis vanaf die datum van kansellasië van die kontrak. Dit kan opgemerk word dat eiser in twee opsigte minder eis as wat hy, op sy weergawe, op geregtig behoort te wees en wel, eerstens, aangesien die verkoopprys van die helfte van die aandele en die waarde van die ander helfte daarvan asook die bedrag van eiser se leningsrekening, afgetrek word van die rente wat tot en met kansellasië opgeloop het terwyl, ten minste die eersgenoemde bedrae, eers heelwat na die kansellasië datum ter sprake gekom het.

Tweedens is die rente op enkelvoudige basis en nie saamgesteld bereken soos wat die kontrak voor voorsiening maak nie. Hierdie twee aspekte is egter vir huidige doeleindes nie relevant nie.

[3] Die verweerder het, in die eerste plek, twee spesiale verweere geopper. Die eerste was dat die kontrak verval het ingevolge klousule 20 daarvan omdat die verweerder nie die deposito op die sogenaamde "effektiewe datum" betaal het nie. Die tweede spesiale verweer was een van verjaring. Verweerder het gepleit dat volgens die koopkontrak die balans koopprys op 31 Julie 2001 deur hom betaal moes word en dat die eiser se eis dus op daardie datum ontstaan het. Die eiser se dagvaarding is meer as drie jaar later naamlik eers op 11 Augustus 2004 beteken en

volgens die verweerder het die eiser se eis derhalwe verjaar.

[4] Ten aansien van die spesiale pleite het eiser repliseer, en was dit sy saak tydens die verhoor, dat die betaling van die deposito op enige gegewe datum, tot voordeel van die eiser beding was en dat die eiser, soos wat hy geregtig was om te doen, uitstel vir die betaling van die deposito aan die verweerder verleen het. Die kontrak het derhalwe nooit verval nie. Ten aansien van die pleit van verjaring was dit insgelyks die eiser se saak dat, op versoek van die verweerder, uitstel aan die verweerder verleen is om nie net die deposito nie maar ook die uitstaande kapitaal op 'n later stadium te betaal as waarvoor die kontrak voor voorsiening gemaak het. Verder was dit eiser se saak dat die verweerder boonop te alle relevante tye sy aanspreeklikheid erken het. Gevolglik was dit die eiser se saak dat die verloop van verjaring opgeskort was tot die aanmaning van die verweerder en dat die eiser se eis dus nie verjaar het nie.

[5] Ten aansien van die meriete het die verweerder in sy verweerskrif die eiser se bewerings ten aansien van die bestaan van die koopkontrak, en die aangehegte skriftelike koopkontrak, en die partye se verpligtinge voortspruitend daaruit, erken. Die verweerder het egter ontken dat die deposito ooit betaal was en het beweer dat die kontrak derhalwe verval het. Die verweerder het verder gepleit dat die partye daarna, gedurende Maart 2001, 'n nuwe mondelinge kontrak gesluit het ingevolge waarvan:

- (a) die eiser aan die verweerder 'n onherroeplike en ewigdurende voorkoopreg verleen het om sy aandele en leningsrekening in die JV maatskappy te koop;
- (b) die bedrag van R150 000,00 betaal moes word en dat dit as gedeeltelike

betaling van die koopprys sou dien indien en wanneer die voorkoopreg uitgeoefen sou word;

- (c) die verweerder sou aansoek doen om besigheidsregte ten aansien van die onroerende eiendom van die JV maatskappy en dat die eiser aanspreeklik sou wees vir die koste verbonde daaraan;
- (d) indien die voorkoopreg nie uitgeoefen word nie, alle betaalde bedrae aan die verweerder terugbetaal sou word met rente.

Verweerder het verder gepleit dat hy vanaf 13 Maart 2001 tot 28 Februarie 2002 sekere bedrae in die som van R150 000,00 betaal het en dat die hersonering R115 000,00 bedra het.

[6] Dit was gemene saak dat die eiser die bewyslas gedra het om die koopkontrak waarop die eis baseer is te bewys en dat die verweerder die bewyslas dra om die twee spesiale verwere en die bestaan van die beweerde tweede kontrak te bewys.

[7] Eiser het eerstens die getuienis van Mnr H. Albertyn, 'n geëkspertiseerde rekenmeester, aangebied. Mnr Albertyn was die ouditeur van die JV maatskappy. Hy het die renteberekening gedoen en die bedrag van eiser se leningsrekening en die rentekoers konstateer. Mnr Albertyn se getuienis is nie deur kruisverhoor affekteer nie en geen weerleggende getuienis is ten aansien daarvan, en dus ten aansien van die *quantum* van die eiser se eis, aangebied nie.

[8] Voordat ek na die getuienis van die partye en hulle getuies verwys is dit nodig om kortliks daarop te wys dat die verweerder tot en met 1999 die alleen aandeelhouer van die JV maatskappy was. Die verweerder het belang gestel om 'n sekere

onroerende eiendom geleë in die woongebied van Montana, noord van Pretoria, te bekom. Ek sal na hierdie eiendom as die “Montana eiendom” verwys. Die verweerder het die hulp van die eiser bekom in die finansiering van die aankoop van die Montana eiendom in die naam van die JV maatskappy. Deel van die eiser en die verweerder se ooreenkoms in hierdie verband was dat die verweerder aandele in die JV maatskappy aan die eiser verkoop het vir R1,5 miljoen rand welke geld gebruik was om die genoemde eiendom aan te koop. Die JV maatskappy het sekere verpligtinge teenoor die eiser gehad ten aansien van die terugbetaling van die genoemde R1,5 miljoen lening maar aangesien dit nie daardie verpligtinge kon nakom nie, het die eiser, volgens sy en die verweerder se destydse ooreenkoms, die volle aandeelhouding in JV maatskappy verkry. Die R1,5 miljoen lening was ook die begin van die eiser se leningsrekening in die JV maatskappy. Hierna, en gedurende die jaar 2000, het verweerder weer met die eiser begin onderhandel ten einde weer die Montana eiendom terug te kry. Die Montana eiendom is baie werd en die doelwit van die verweerder was blykbaar om dit saam met ander aangrensende eiendomme te ontwikkel. Dit was hierdie toedrag van sake wat daartoe aanleiding gegee het dat die partye gedurende 2000 die skriftelike kontrak aangegaan het wat die onderwerp van eiser se eis is en in terme waarvan die verweerder die volle uitgereikte aandeelhouding tesame met die eiser se leningsrekening in die JV maatskappy van eiser teruggekoop het.

[9] Die eiser, mnr A Kroeze het self getuig. Volgens sy getuienis was die Montana eiendom die enigste bate van die JV maatskappy. Hy het baie staat gemaak op Mnr Morris Pokroy, ‘n prokureur van Pretoria, wat hom gehelp het met die kontrakte met die verweerder. Mnr Pokroy het ook namens die eiser getuig en ek sal later na sy

getuigenis verwys. Die eiser het getuig dat die verweerder groot planne met die Montana eiendom en die aangrensende eiendomme gehad het en voorleggings en planne aan hom getoon het wat die multi-miljoen rand ontwikkeling baie rooskleurig voorgestel het. Volgens eiser het verweerder genoem dat die ontwikkeling meer as R42 miljoen sou beloop en dat hy lenings uit die VSA en Duitsland sou verkry om die projek te finansier. Volgens die eiser het die verweerder egter van die begin af versuim om ingevolge die koopkontrak te presteer maar het verweerder die eiser versoek om geduldig te wees. Hierdie versoeke van die verweerder het kort-kort geskied en telkens is beloftes van groot geld wat aan die kom is, aan die eiser gemaak en vir uitstel van betaling gevra. Eiser het telkens ingestem tot 'n verdere uitstel. Op 'n stadium het die eiser self aangebied om 'n lening vir die verweerder vanuit die buiteland te bewerkstellig maar het die verweerder dit van die hand gewys omdat hy vas oortuig was dat hy self die nodige finansiering vir die projek sou bekom en, in die proses, die eiser sou betaal soos hy ingevolge die koopkontrak moes doen.

[10] Volgens die eiser het hy die verweerder se voortdurende beloftes geglo en het hy voldoen aan die verweerder se versoeke om geduldig te wees. Die verweerder het die deposito van R100 000,00 afbetaal in verskillende bedrae op verskillende tye maar die groot uitstaande balans van die koopsom kon die verweerder nie betaal voordat sy verwagte finansiering nie realiseer het nie. Die eiser het wel van tyd tot tyd die verweerder gevra om bydraes te maak ten aansien van lopende uitgawes ten aansien van die Montana eiendom en ten aansien daarvan het die verweerder etlike kleiner bedrae, wat in totaal R42 000,00 beloop het, betaal. Op 'n stadium, gedurende Oktober 2001, was daar sprake dat 'n maatskappy by name Belafonte Investments EdmsBpk ("Belafonte") die Montana eiendom wou koop. Eiser het nie belang gestel nie aangesien die bedrag wat aangebied was, te min was. Blykbaar

was die verweerder betrokke by Belafonte maar die eiser het getuig dat hy nie destyds daarvan bewus was nie.

[11] Eiser het getuig dat hy op 'n stadium totaal moedeloos geword het met die verweerder se beloftes wat nie realiseer het nie. Hy het op daardie stadium nog geen opbrengs op sy beleggingsgeld van R1,5 miljoen gehad wat hy in 1999 aan die verweerder, of eerder die verweerder se maatskappy, geleen het nie en het besluit om die aangeleentheid tot 'n punt te bring. Op sy instruksies het prokureur Pokroy op 1 Augustus 2003 'n aanmaningskrywe aan die verweerder gerig.

[12] In die skrywe van Pokroy aan Verweerder op 1 Augustus 2003 verwys Pokroy na die koopkontrak en bevestig dat die deposito betaal is. Hy verwys ook na die balans koopprys wat op 31 Julie 2001 betaalbaar was. Hy gaan dan voort om in terme van klousule 16 van die koopkontrak die verweerder 14 dae kennis te gee om die balans te betaal by versuim waaraan die eiser die koopkontrak sou kanselleer. Die brief is behoorlik per geregistreerde pos gestuur soos die koopkontrak vereis. Daar was geen reaksie van die respondent op hierdie skrywe nie en op 22 Augustus 2003 skryf Pokroy weer aan die verweerder. In hierdie skrywe word na die vorige skrywe verwys en vermeld dat aangesien die balans koopprys nie betaal is nie, die koopkontrak kanselleer word. In antwoord op hierdie kennisgewing van kansellasië skryf die verweerder se prokureur, mnr Oelofse, op 14 Oktober 2003 aan Pokroy. Hy verwys na die brief van Pokroy van 1 Augustus 2003 en sê: “ons ... bevestig dat u kliënt die ooreenkoms kanselleer het”. Die brief gaan dan voort om 'n bedrag te eis ten opsigte van verbeterings wat die verweerder na bewering ten aansien van die eiendom sou aangebring het terwyl hy in besit daarvan was. Dit kan reeds op hierdie

stadium daarop gewys word dat die verweerder dus nie die bestaan van die koopkontrak, of die kansellasië daarvan of die regmatigheid daarvan enigsins in dispuut geplaas het nie maar dit inderdaad aanvaar het. Op 16 Oktober 2003 skryf Pokroy terug en vra besonderhede oor die verweerder se beweerde eis ten opsigte van verbeterings. Volgens Pokroy was daar nooit sedertdien enige reaksie op sy skrywe nie en het die verweerder ook nie 'n eis of 'n teeneis ingestel nie.

[13] Die eiser het getuig dat hy na kansellasië van die koopkontrak gepoog het om sy aandele in die JV maatskappy te verkoop ten einde sy geld terug te kry. Verskeie potensiële transaksies het skipbreuk gely en op 15 April 2005 is die onroerende eiendom van die JV maatskappy, synde die Montana eiendom, aan Mille Investments (Edms)Bpk, 'n onafhanklike party, verkoop vir R4,3 miljoen. Die eiser se leningsrekening in JV maatskappy is egter nie saam met die eiendom verkoop nie.

[14] Tydens kruisverhoor het die eiser enige suggestie van die beweerde mondelinge ooreenkoms met, en die gee van 'n voorkoopreg aan, die verweerder ontken. Hy het spesifiek ontken dat die betaling van die R100 000,00 as teenprestasië vir die verlening van 'n voorkoopreg gedien het. Eiser het in hierdie verband verwys na drie inbetaalstrokies wat gedateer is gedurende 2001 en 2002 wat sekere van die bedraë reflekteer wat ten aansien van die R100 000,00 betaal is. Op hierdie strokies verskyn handgeskrewe notas wat die eiser self gemaak het gedurende die betrokke jare toe hy daardie strokies voorberei het vir belasting doeleindes. Die notas verwys almal na die betrokke betaling as 'n "gedeelte van die R100 000,00 vir die plot Montana" of woorde tot daardie effek.

[15] Volgens Mnr Pokroy was hy die outeur van die partye se koopkontrak. Hy het verwys na 'n skrywe in die naam van die verweerder wat op 25 Augustus 2000 aan hom per telefaks gestuur is. Die brief is in die vorm van 'n aanbod vir die koop van die aandele in die JV maatskappy. Die terme van die beoogde kontrak word volledig in hierdie skrywe uiteengesit. Daarvolgens is die koopprys R3 750 000,00 en die deposito van R100 000,00 is betaalbaar voor of op 31 Augustus 2000. Die balans koopprys is betaalbaar binne 12 maande daarna. Die uitstaande balans sou rente loop teen die heersende bank aksep koers.

[16] Pokroy het getuig dat hy op sterkte van hierdie skrywe, en op instruksies van die eiser, die koopkontrak opgestel het en dit aan die verweerder gefaks het op 31 Augustus 2000. Die datum aangebring deur die faksmasjien verskyn ook op die koopkontrak. Hierdie feit is ook bevestig deur die skrywe onder die naam van die verweerder wat op 31 Augustus 2000 aan Pokroy gefaks is waarin die verweerder ontvangs van die kontrak erken. Verweerder sê in daardie skrywe dat dit nie moontlik is om die koopkontrak op daardie dag te onderteken nie aangesien hy eers regshulp wil inwin. Hy sê dat hy eers met prokureur Klopper kan konsulteer op 1 September 2000 en sal reageer teen 4 September 2000.

[17] Op hierdie stadium is dit nodig om na die kwessie rakende die sogenaamde “effektiewe datum” van die kontrak te verwys. Die effektiewe datum word in die definisie klousule van die koopkontrak omskryf soos volg: “The ‘Effective date’ Shall mean the 1st August 2000, subject to the payment of the deposit provided for herein”. Die effektiewe datum is relevant vir verskeie redes. Volgens klousule 6 is dit die datum waarop die deposito van R100 000,00 betaal moet word; volgens klousule 7

loop die uitstaande koopprys rente vanaf daardie datum; en volgens klousule 12 is dit die datum waarop besit van die eiendom van die JV maatskappy, dws die Montana eiendom, aan die verweerder oorgegee word. Daar is ook ander aspekte wat hierdie datum meld maar dit is nie vir huidige doeleindes nodig om daarna te verwys nie. Wat wel na verwys moet word, aangesien een van die verweerder se spesiale pleite daarna verwys, is klousule 20 wat soos volg bepaal:

“Special Condition

If the deposit referred to in clause 6.1 above is not paid on the effective date this document shall become null and void and of no force or effect”.

[18] Dit sal herinner word dat verweerder se spesiale pleit in hierdie verband was dat aangesien hy nie die deposito op 1 Augustus 2000 betaal het nie, die koopkontrak verval het en dat die eiser se eis derhalwe afgewys behoort te word. Teen die feitelike agtergrond hierintevore geskets is dit duidelik dat die vermelding in die koopkontrak van die effektiewe datum as 1 Augustus 2000 klaarblyklik ‘n fout is wat gemaak was toe die kontrak opgestel was. Ek sê dit vir die volgende redes: Die verweerder se instruksies aan Pokroy oor die inhoud van die kontrak was eers op 25 Augustus 2000 aan hom gestuur. Die instruksies vermeld ook die datum van die betaling van die deposito as 31 Augustus 2000. Gedagtig aan die bogenoemde bepalinge van die kontrak ten aansien van die effektiewe datum en veral dat die kontrak sal verval as die deposito nie op daardie datum betaal word nie, is dit ondenkbaar dat dit die partye se bedoeling kon gewees het dat die effektiewe datum inderdaad 1 Augustus moes wees en nie 31 Augustus nie. Indien die datum wel 1 Augustus moes wees sou dit beteken dat die partye beoog het dat die koopkontrak nooit tot stand moet kom nie aangesien die datum van 1 Augustus in die verlede gelê

het. So 'n suggestie is totaal onwaarskynlik. Dat die datum van 1 Augustus 'n fout is, word verder bevestig in die skrywe van Pokroy aan verweerder se prokureur Klopper en Assosiate 'n paar dae later op 7 September 2000. Daarin word gesê dat die deposito nie voor of op 31 Augustus 2000 ontvang is nie en dan suggereer Pokroy dat die ooreenkoms derhalwe moontlik verval het en nooi hy kommentaar daaroor uit. Pokroy was dus destyds self onder die indruk dat die effektiewe datum wel 31 Augustus 2000 is. Toe hy getuig het, wat vyf en 'n half jaar later was, kon Pokroy, om verstaanbare redes, nie die teenwoordigheid van die datum van 1 Augustus in stede van 31 Augustus, verduidelik nie. Soos wat ek reeds na verwys het en hieronder weer sal doen, het die verweerder ook deurgaans opgetree asof die koopkontrak wel tussen die partye bestaan het. Ek sal later na die effek, indien enige, van hierdie fout in die opstel van die koopkontrak verwys.

[19] Die koopkontrak is nie dateer nie. Uit die genoemde skrywe van Pokroy van 7 September 2000 blyk dit dat die kontrak geteken moes gewees het tussen 31 Augustus 2000, synde die datum waarop Pokroy dit aan die verweerder gefaks het, en 7 September 2000, synde die datum van Pokroy se skrywe. Later in die verhoor het 'n brief van Klopper aan Pokroy te voorskyn gekom waarin verwys word na 'n "Memorandum of Agreement of the sale of shares". Hierdie skrywe sowel as die faks bevestigingstrokie verwys na 11 bladsye wat gefaks is. Op die waarskynlikhede is dit die genoemde koopkontrak, wat 10 bladsye beslaan het, wat saam met die dekkingsbrief van een bladsy, aan Pokroy gefaks is. Die datum van hierdie versending was 5 September 2000. Die koopkontrak is dus deur die verweerder geteken tussen 31 Augustus en 5 September 2000. Latere getuienis in die saak het daarop gedui dat die kontrak meer waarskynlik op 31 Augustus 2000 maar moontlik

ook op 1 September 2000 geteken is. Ek verwys later weer na hierdie aspek.

[20] Ten aansien van die vraag of die koopkontrak verval het, het Pokroy enige sodanige suggestie, vir soveel dit die partye se optrede betref, ontken. Eerstens het hy nie sulke instruksies van die eiser gekry nie. Verder kan in hierdie verband verwys word na die skrywe van prokureurs Maree Theunissen van 12 September 2000 aan Pokroy waarin hulle sê dat hulle instruksies het van verweerder om 'n firma-onderneming vir die betaling van die deposito van R100 000,00 te gee. Hoewel verweerder ontken het dat so 'n opdrag ooit aan Maree Theunissen gegee is, vind ek dit onwaarskynlik dat Maree Theunissen sal skryf dat hulle aldus instruksies het en die onderneming gee indien verweerder hulle nie geken het nie en nooit aldus 'n opdrag gegee het nie. Uit hierdie skrywe is dit duidelik dat die verweerder nie die koopkontrak as verval beskou het nie en pas dit in by die eiser se getuienis dat hy uitstel aan die verweerder verleen het vir die betaling van die deposito. Pokroy se skrywe op 15 September 2000 aan Maree Theunissen meld dan inderdaad dat slegs betaling van die bedrag geld, en nie later as 18 September 2000 nie, as deposito aanvaar sal word. Pokroy getuig dat hy hierdie skrywe slegs op die eiser se instruksies sou geskryf het.

[21] Ten aansien van die kansellasië van die kontrak het Pokroy getuig dat hy die briewe in opdrag van die eiser geskryf het. Hy het nooit enige instruksies gekry ten aansien van 'n verdere mondelinge kontrak of 'n voorkoopreg wat aan verweerder verleen is nie.

[22] Gedurende kruisverhoor is dit aan Pokroy gestel dat die oorspronklike

koopkontrak deur die verweerder in Pokroy se kantoor tydens 'n ronde tafel konferensie onderteken is en dat prokureur Klopper ook teenwoordig was. Pokroy het dit ontken en aangedui dat hy dan die oorspronklike koopkontrak in sy leër sou gehad het. Al wat hy wel het is die gefakste kopie. Hy het ook nog nooit vir Klopper of die verweerder ontmoet nie.

[23] Dit is verder aan Pokroy gestel dat die verweerder sal getuig dat die koopkontrak gedurende April 2000 aldus geteken is. Pokroy het dit ontken en gesê dat hy slegs bewus is van die een koopkontrak en dat dit die een is wat op 31 Augustus 2000 aan die verweerder gefaks is.

[24] Dit is verder gestel dat Verweerder vanaf 11 Augustus 2000 in Irak was en nie die kontrak kon geteken het nie en dat die skrywe waarin die instruksies aan Pokroy vervat is en op 25 Augustus 2000 aan hom gefaks is, alles deur ene mnr Horn, 'n kollega van die verweerder, gedoen is in 'n poging om die kontrak wat in April 2000 onderteken is, en wat verval het, te laat herleef. Eiser het in sy getuienis hierdie gestelde weergawe herhaal en getuig dat hy reeds op 11 Augustus 2000 na Irak gegaan het. Later, nadat hy konfronteer is met sy paspoort, het die verweerder aangedui dat hy 'n fout gemaak het ten aansien van sy afwesigheid uit Suid Afrika tydens die einde van Augustus 2000. Ek verwys later na die verweerder se getuienis in hierdie verband.

[25] Dit is verder aan Pokroy gestel dat die geskrewe kontrak van April 2000 sowel as die nuwe een wat in Augustus 2000 opgestel is, op 31 Augustus aan die verweerder gefaks is. Pokroy het dit as totale onsin afgemaak.

[26] Die verweerder, dr FJ Venter, het getuig en dit was sy weergawe dat die koopkontrak tussen die partye in Julie 2000 onderteken is. Verder dat dit deur die partye in die gang van Pokroy se kantore onderteken is. Hy was in Irak toe hy gehoor het dat die koopkontrak verval het vanweë die versuim om die deposito te betaal. Hy getuig verder dat hy toe vir Horn opdrag gegee het om die eiser tot ander insigte te probeer bring sodat daar met die kontrak aangegaan kan word. Hy het ontken dat hy op 25 Augustus 2000 die bogenoemde aanbod aan Pokroy gefaks het.

[27] Volgens verweerder het die eiser hom gedurende Maart 2001 gevra of hy nog in die Montana eiendom belangstel. Verweerder sê dat hy die eiser meegedeel het dat hulle in die proses is om regte op die grond te verkry en dat hy dan met 'n behoorlike aanbod na die eiser sou kom. Volgens die verweerder het eiser toe onderneem om nie die eiendom aan enigiemand anders te verkoop nie en dat alles wat die verweerder betaal, teen die koopprys afgesit sou word. Daar is egter nie oor die omvang van die koopprys gepraat nie. Ook nie oor hoeveel en wanneer in die tussentyd betaal moes word nie. Daar sou slegs tot en met R100 000,00 betaal word en daarna kon die verweerder betaal soos en wanneer hy kan. Volgens verweerder was dit al wat die eiser wou gehad het om hulle nie verder op gereelde grondslag vir betaling te "pla" nie. Niks van hierdie onderhandelinge, of eerder ooreenkoms, is egter op skrif gestel nie. Volgens verweerder het hy drie vooruit gedateerde tjeks aan die eiser gegee. Later het die verweerder getuig dat die eiser in Maart 2001 aangedui het dat hy weet dat daar nie 'n kontrak tussen hulle is nie en dat hy nie weer een wil teken nie omdat die verweerder reeds twee vorige kontrakte nie nagekom het nie. Die eiser wou hê dat die verweerder eers moes presteer voordat hy weer 'n kontrak

met die verweerder onderteken. Later het verweerder getuig dat die eiser wel 'n kontrak sou onderteken nadat R150 000,00 betaal is.

[28] Tydens kruisverhoor het verweerder sy getuienis verander en gesê dat hy vasgestel het dat hy eers op 1 September 2000 na Irak is en dat hy dus wel op 31 Augustus die koopkontrak kon geteken het. Hy het egter volhard met die weergawe dat hy 'n ander kontrak onderteken het voor 1 Augustus 2000. Ten aansien van die skrywe van 25 Augustus 2000 en in besonder die betaling van die deposito op 31 Augustus 2000 sê die verweerder dat hy kan onthou dat hy en Horn gepraat het oor die verandering van die datum van 1 Augustus na 31 Augustus.

[29] Ten aansien van die beweerde nuwe mondelinge ooreenkoms van Maart 2001 het verweerder getuig dat die rede waarom hierdie ooreenkoms nie in skrif beliggaam is nie is omdat die eiser gesê het sy woord is sy eer. Net hy en Horn en die eiser weet van hierdie ooreenkoms en hy het dit nie aan sy prokureur genoem nie.

[30] Mnr Horn het ook namens die verweerder getuig. Volgens hom het hy die verweerder se finansies en sy praktyk beheer. Volgens Horn is die koopkontrak tussen die eiser en die verweerder gedurende Augustus 2000 onderteken. Die kontrak was opgestel aan die hand van die instruksies wat hy op 25 Augustus 2000 aan Pokroy gestuur het.

[31] Volgens Horn is die koopkontrak op 31 Augustus 2000 in die gang van Pokroy se kantoor geteken deur al die partye. Hy het die verweerder se getuienis dat die koopkontrak in Julie 2000 onderteken is, betwis. Horn wou ook nie bevestig dat daar

ook 'n voorafgaande kontrak geteken was soos deur die verweerder getuig was nie. Hy het gesê dat dit moontlik is. Later het hy egter toegegee dat die eerste skriftelike kontrak tussen die partye die een was wat uit sy instruksies van 25 Augustus 2000 gespruit het.

[32] Volgens Horn het die eiser gedurende Maart 2001 na hom en die verweerder gekom en gevra of hulle nog belangstel in die eiendom. Eiser het voorgestel dat hulle R100 000,00 betaal om sy uitgawes en die belasting op die eiendom te dek en dat hy nie aan 'n ander sal verkoop voor hy nie na hulle teruggekom het nie. Die geld was bedoel om uitgawes van die eiser te dek en was nie 'n deposito nie.

[33] Volgens Horn is hy die een wat die drie tjeks vir kleinere bedrae aan die eiser gegee het en het gesê dat dit die huurgeld van die huurder van die eiendom verteenwoordig het. Hy het hierdie tjeks telkens aan die einde van die maand aan die eiser gegee nadat hy, Horn, die huurgeld van die huurder ontvang het.

[34] Op die getuienis voor die hof was daar op die waarskynlikhede geen geskrewe kontrak tussen die partye wat gedurende Maart 2000 gesluit is soos namens die verweerder aan die eiser gestel is terwyl hy getuig het nie. Nòg die eiser nòg Horn het uiteindelik so getuig.

[35] Op die waarskynlikhede hou die verweerder se weergawe in getuienis dat daar so 'n skriftelike kontrak in Julie 2000 geteken is, ook nie steek nie. Hiervoor bestaan daar menige gronde en ek verwys slegs na 'n paar daarvan. Eerstens is Horn se

getuienis direk tot die teendeel. Verder is daar die skrywe van 25 Augustus 2000 in verweerder se naam aan Pokroy waarin aangebied word om die aandele in JV maatskappy te koop en wat Horn as sy instruksies aan Pokroy beskou het om 'n koopkontrak op te stel. Indien hierdie skrywe wel slaan op 'n tweede ooreenkoms soos verweerder sê en slegs bedoel was om die eerste ooreenkoms te laat herleef, dan is dit onverstaanbaar dat al die terme weer in soveel detail uitgespel sou wees. Daar sou bloot gesê gewees het dat die verweerder weer die ou kontrak wou laat herleef. Dit is verder insiggewend dat in hierdie skrywe daar inderdaad geen verwysing na die vorige beweerde kontrak is nie. Dit sou ook nie vir Pokroy nodig gewees het om weer 'n geskrewe kontrak op te stel as daar reeds een bestaan het nie. Paragraaf 8 van die skrywe sou nie na die opstel van 'n kontrak en die betaling deur die partye verwys het nie. Dit is ook onwaarskynlik dat Pokroy die vorige kontraksdokument net so aan die verweerder op 31 Augustus 2000 sou faks en nie die nuwe beoogde kontrak nie. Die ongetekende oorspronklike kontrak wat Pokroy aan die verweerder gefaks het sowel as die faks strokie is in Pokroy se kantoorleêr gevind. Daaruit blyk dit dat die oorspronklike kontraksdokument inderdaad ongeteken is, en dus nie 'n getekende ooreenkoms van vroeër daardie jaar nie. Ook het dit geblyk dat slegs die presiese aantal bladsye van die kontrak aan die verweerder gefaks is en dat daar dus nie twee kontrakte gefaks is soos wat namens verweerder aan Pokroy gestel is nie. In die skrywe aan Pokroy op 31 Augustus 2000 word ontvangs van die koopkontrak erken en gesê dat dit later onderteken sou word. Daar word niks oor enige moontlike vorige kontrak gesê nie. Verder, indien die grondslag van die tweede kontrak was soos verweerder getuig het, en dat hy en Horn spesifiek oor die nuwe effektiewe datum van 31 Augustus 2000 gepraat het en dat die nuwe effektiewe datum die enigste beoogde verandering van die vorige kontrak sou wees,

is dit onverklaarbaar waarom die nuwe kontrak dan nie daardie een enkele beoogde wysiging vervat het nie en al die partye dit boonop sonder slag of stoot onderteken het. Daar kan ook verwys word na die rare feit dat nie die eiser of die verweerder of enige van die partye se prokureurs meer in besit is van die beweerde vorige kontrak van Julie 2000 nie. Daar is ook in geen brief of ander dokument enigsins melding gemaak van die bestaan van so 'n kontrak nie.

[36] Die grondslag van die verweerder se aanvanklike weergawe was die feit dat hy, volgens sy getuienis, nie in die land was aan die einde van Augustus 2000 nie. Hierdie feit het die verweerder self later erken was nie korrek nie. Hy wou egter nooit toegee dat daar slegs een kontrak geteken was nie. Uit die feite hierbo na verwys is dit duidelik dat die verweerder se weergawe op die waarskynlikhede 'n totale versinsel is. Dit is duidelik dat die partye slegs een koopkontrak onderteken het en dit was die dokument aangeheg by die eiser se stukke. Daardie dokument, synde die koopkontrak waarna deurgaans verwys word, is onderteken in die tydperk 31 Augustus 2000 tot 5 September 2000. Ek verwys later na die verdere getuienis oor die waarskynlike datum van ondertekening.

[37] Wat betref die kwessie van die effektiewe datum is dit op die waarskynlikhede duidelik dat dit die bedoeling van die partye was dat daardie datum die 31ste Augustus 2000 sou wees. Soos voormeld het 'n fout het klaarblyklik by die opstel van die kontrak ingesluip en die datum van 1 Augustus 2000 is verkeerdelik reflekteer. Dat die datum 'n fout is, kan nie anders wees nie. Ek verwys weer kortliks na die relevante feite: Die datum van 1 Augustus 2000 is in tyd vóór die instruksies ten aansien van die opstel van die kontrak asook die fisiese opstel daarvan. Die partye

wou sekerlik 'n geldige kontrak laat opstel. Op die waarskynlikhede is niks anders moontlik nie en hulle gedrag na die ondertekening reflekteer dit ook. Een voorbeeld is die aanmaningskrywe deur Pokroy kort na kontraksluiting. Die feit van so 'n skrywe is slegs te versoen met 'n bestaande, geldige kontrak. Verder het die eiser in Augustus 2003 die koopkontrak kanselleer. Die verweerder het nie op daardie stadium reageer deur te sê dat die kontrak nooit tot stand gekom het nie. Die reaksie was inderdaad tot die teendeel naamlik dat verweerder se prokureur, met verwysing na die aanmaningsbrief om ingevolge die koopkontrak te presteer, aan Pokroy bevestig het dat die eiser die kontrak gekanselleer het. Dit was eers nadat die eiser se dagvaarding in hierdie saak 'n jaar later op 10 Augustus 2004 op die verweerder beteken is, dat die verweerder vir die heel eerste keer die verweer opper dat die koopkontrak verval het vanweë die nie-betaling van die deposito voor of op 1 Augustus 2000.

[38] Indien dit vir die eiser nodig sou gewees het sou hy klaarblyklik daarin geslaag het om rektifikasie van die kontrak ten aansien van die effektiewe datum te verkry. In die huidige saak was dit nie nodig nie. Dit beteken egter nie dat die verweerder se argument ten aansien van die bestaan van die kontrak kan water hou nie. Daar is geen meriete in daardie argument nie vanweë die feite waarna ek reeds verwys het. Hierbenewens erken die koopkontrak in klousule 17 daarvan uitdruklik die moontlikheid van die verlening van uitstel of die verlenging van tyd ten opsigte van enige betalingsverpligting. Verder is die verpligting om die deposito op die effektiewe datum te betaal klaarblyklik 'n bepaling tot voordeel van die eiser as verkoper en waarvan hy kan afstand doen. Op die feite voor die hof is ek tevrede dat die eiser op 'n oorwig van waarskynlikhede bewys het dat hy wel aan die verweerder uitstel

verleen het ten aansien van die betaling van die deposito en die balans koopsom. Die eerste bewys daarvan, uitgesonder die eiser se getuienis wat ek in hierdie verband aanvaar, is die skrywe van Pokroy aan die Maree Theunissen gedateer 15 September 2000 waarin uitstel van betaling van die deposito tot 18 September 2000 verleen is. Die verweerder se ontkenning dat hy ooit enige opdrag aan Maree Theunissen gegee het gaan ook nie op nie. Hy kon nie bevredigend hieroor antwoord tydens kruisverhoor nie en sy weergawe dat Horn aan hulle die instruksies kon gegee het is deur Horn ontken. Benewens die eiser se direkte getuienis ten opsigte van hierdie onderwerp is dit verder totaal onwaarskynlik dat die eiser vir drie jaar sou wag om die koopkontrak te kanselleer indien hy nooit uitstel van enige betaling aan die verweerder verleen het nie. Dat die eiser aldus uitstel aan die verweerder kon verleen het is duidelik vir die redes reeds genoem en het dit geslaan op die deposito sowel as die balans koopprys. Die gevolg is derhalwe dat nie een van die verweerder se spesiale verwerre gehandhaaf kan word nie.

[39] Die volgende kwessie wat beskou moet word is die verweerder se weergawe dat daar 'n mondelinge kontrak gedurende Maart 2001 tot stand gekom het ingevolge waarvan die eiser aan hom 'n onherroeplike en ewigdurende voorkoopreg verleen het en dat die bedrag van R150 000,00 wat aan die eiser betaal is, as teenprestasie vir die verlening van die voorkoopreg betaal was maar dat dit teen die toekomstige koopprys afgesit sou word indien daar wel 'n kontrak gesluit word, of aan die verweerder terug betaal sou word indien die kontrak nie realiseer nie.

[40] Ter aanvang is dit nodig om te sê dat die eiser en mnr Pokroy 'n baie goeie indruk gemaak het. Hulle getuienis was op die man af en sonder onwaarskynlikhede

of teenstrydighede. Hulle getuienis was in alle opsigte deur die objektiewe getuienis gestaaf. Uiteraard was daar, veral vanweë die lang tydsverloop, aspekte wat hulle nie meer kon herroep nie maar dit het geensins die waarde van hulle getuienis affekteer nie. Dit het ook nie die meriete van die eiser se saak noemenswaardig geraak nie.

[41] Aan die ander kant het die verweerder nie 'n gunstige indruk op die hof gemaak nie. Sy getuienis, veral opgeweeg teen die objektiewe feite, het vele onwaarskynlikhede bevat en ook heelwat teenstrydighede. By tye was sy getuienis vaag en onoortuigend. Opvallend was nie net verweerder se onware weergawe ten aansien van sy teenwoordigheid in die land aan die einde van Augustus 2000 nie, wat hy later aan 'n fout toegedig het, maar die hele feitelike relaas wat hy rondom sy beweerde afwesigheid gebou het. Toe sy weergawe oor sy afwesigheid uit die land inmekaar tuimel het die vraag ontstaan wat dan die waarheid is ten aansien van die ander feite. Ten aansien van meeste het dit onbeantwoord gebly. Die verweerder het egter volhard met sy weergawe dat daar wel 'n eerste kontrak in Julie 2000 onderteken is. Ek het reeds daarop gewys dat daardie weergawe nie aanvaar kan word nie. Die weergawe dat Horn gedurende die laaste deel van Augustus 2000 moes poog om die vervalte kontrak te laat herleef en dat die skrywe van 25 Augustus 2000 Horn se poging in daardie verband was, was dus kennelik ook 'n fabrikasie. Nie net het Horn dit ontken nie maar is hierdie weergawe as onwaar ontbloot toe dit later gemenesaak geword het dat verweerder wel in daardie tyd in die land was. Die getuienis van die verweerder dat hy en Horn die verandering van die effektiewe datum van 1 Augustus na 31 Augustus bespreek het, is om dieselfde redes as vals bewys. Die weergawe dat twee kontrakte deur Pokroy aan verweerder gefaks is op 31 Augustus 2000 is om

dieselfde redes as vals bewys. Toe die faks versendingsbewyse later in die verhoor vorendag gekom het is die weergawe van Pokroy korrek bewys en verweerder se weergawe verkeerd. Die verweerder was egter nie in staat om hierdie toegewing te maak nie. Verweerder is in kruisverhoor ook konfronteer met sy vorige getuienis dat daar nie na hom verwys is in die skrywe van 31 Augustus 2000 waar gestel is dat “ons” eers regsadvies moes inwin voor ondertekening van die koopkontrak nie en wel omdat hy nie in die land was nie. Die verweerder was nie in staat om bevredigende antwoorde te verskaf nie en het by geleentheid gesê dat hy geen kommentaar het nie. Vanweë sy weiering om al sy vorige getuienis te herroep kon hy ook nie oortuigende getuienis gee oor waarom sy handtekening dan op hierdie skrywe verskyn nie. Die verweerder het in heelwat opsigte nie daarin geslaag om die objektiewe feite, soos uit die dokumentasie voor die hof geblyk het, bevredigend te verduidelik nie.

[42] Ten aansien van die bestaan van die beweerde eerste kontrak van Julie 2000 het ek reeds daarop gewys dat daar geen afskrif van hierdie dokument voorgelê is nie. Ek vind dit hoogs onwaarskynlik dat dit die geval sal wees indien die verweerder se weergawe die waarheid was. Dit is ook hoogs onwaarskynlik dat indien daar wel so ‘n kontrak bestaan het, Horn die gedetailleerde relaas van kontraksterme aan Pokroy sou gestuur het. Horn het in elk geval die bestaan van so ‘n kontrak ontken. Om hierdie redes en die redes reeds na verwys, kan hierdie weergawe van die verweerder dus met veiligheid verwerp word.

[43] Ten aansien van die betaling van die bedrae geld deur verweerder aan die eiser het die verweerder gepleit dat hy R150 000,00 as teenprestasie vir die verlening van

die voorkoopsreg asook gedeeltelike betaling van die toekomstige koopsom betaal het. Dit blyk egter dat die bedrae wat hy volgens sy pleit betaal het, slegs die bedrag van R142 000,00 beloop het. Daarby was die verweerder se weergawe tydens sy getuienislewering dat dit enersyds vir die verlening van die voorkoopreg was en dat ander betalings gemaak was omdat eiser dit nodig gehad het vir insetkoste en ook vir die baal van gras. Ook dat hy self hierdie tjeks aan die eiser gegee het en dat van hulle op een dag deur Horn uitgeskryf is. Hierdie weergawe verskil dus van die verweerder se weergawe in sy verweerskrif. Hierdie weergawe is ook nie aan die eiser gestel toe hy getuig het nie. Verder het Horn beide hierdie weergawes ten opsigte van laasgenoemde kleiner bedrae totaal ontken en gesê dat dit huurgeld was wat hy van die huurder ontvang het en bloot aan die eiser aan die einde van die maand oorbetaal het. Die weergawes van die verweerder en Horn is dus ook nie met mekaar te versoen nie. Hierteenoor was die eiser se weergawe dat die bedrag van R100 000,00 ten aansien van die deposito was en dat verdere bedrae ten aansien van uitgawes was. Ter ondersteuning van hierdie weergawe was daar die kontemporêre notas wat die eiser gemaak het op die inbetaal strokies van die groter bedrae van R25 000, R20 000,00 en R25 000,00 wat reflekteer dat dit ten aansien van die R100 000,00 deposito van die Montana eiendom betaal is. Dit is onwaarskynlik dat eiser hierdie aantekeninge sou gemaak het indien dit nie die waarheid was nie. In al hierdie omstandighede is die eiser se weergawe op die waarskynlikhede meer aanvaarbaar as die verskillende weergawes namens die verweerder aangebied en kan laasgenoemde met veiligheid verwerp word.

[44] Ten aansien van die bedrag van R100 000,00 was die verweerder se weergawe meer in besonder verder dat die eiser gesê het dat indien hierdie bedrag betaal word

hy hulle nie elke maand sal bel en pla nie. Ek vind hierdie relaas onwaarskynlik. Dit was juis die verweerder se weergawe dat daar op daardie stadium geen kontrak tussen die partye was nie en dat die eiser nie weer 'n kontrak wou onderteken voordat die verweerder nie presteer het nie. Daar kon dus geen basis gewees het, op verweerder se eie weergawe, waarop die eiser die verweerder op daardie stadium elke maand sou kon pla vir betaling nie. Die eiser sou dit slegs kon gesê het indien daar juis 'n kontrak tussen hulle bestaan het. Dit was ook opvallend dat die weergawe dat die eiser nie weer 'n kontrak wou onderteken omdat die verweerder die vorige twee kontrakte nie nagekom het nie, nooit aan die eiser gestel is nie. Die verweerder se weergawe oor die rede vir die betaling van die R100 000,00 kan dus ook om hierdie redes nie aanvaar word nie.

[45] Uit al die feite voor die hof blyk dit dat die verweerder waarskynlik volhard het met sy weergawe dat hy 'n ander voorafgaande kontrak gedurende Julie 2000 onderteken het omdat dit sy saak was dat daardie kontrak verval het toe die deposito nie op die latere effektiewe datum van 1 Augustus 2000 betaal was nie. Hy moes dus 'n kontrak "skep" wat vòòr 1 Augustus 2000 gesluit was. Dit maak egter nie saak wat die verweerder se werklike motief was nie. Die feit bly staan dat die eiser bewys het dat slegs een koopkontrak deur die partye onderteken is en dat dit geskied het in die tydperk 31 Augustus 2000 tot 5 September 2000 en dus ná die verkeerdelik genoemde effektiewe datum van 1 Augustus 2000. Soos ek reeds bevind het, het hierdie gevolgtrekking die effek dat die verweerder se spesiale pleit dat die kontrak verval het, misluk.

[46] Indien daar teen hierdie agtergrond weer gekyk word na die verweerder se

weergawe dat daar 'n mondelinge kontrak gedurende Maart 2001 tot stand gekom het ingevolge waarvan die eiser aan hom 'n onherroeplike en ewigdurende voorkoopreg verleen het en dat die bedrag van R150 000,00 wat aan die eiser betaal is, as teenprestasie vir die verlening van die voorkoopreg betaal was maar dat dit teen die toekomstige koopprys afgesit sou word indien daar wel 'n kontrak gesluit word, dan is dit duidelik dat die verweerder se weergawe nie aanvaar kan word nie. Die feite soos deur die verweerder voorgehou klop eenvoudig nie met hierdie weergawe nie. Ek het reeds na hierdie feite verwys en doen dit nie weer nie. Verder is dit onwaarskynlik dat daar nooit enige woord gerep is in enige dokument oor die bestaan van hierdie beweerde ooreenkoms nie. Die verweerder is 'n bedrewe besigheidsman en blykbaar is Horn ook een. Dit is onwaarskynlik dat hierdie twee persone sou toelaat dat duisende rande aan die eiser betaal word sonder om die verweerder se regte in verband daarmee enigsins te boekstaaf. Nie eers hulle prokureur het daarvan geweet nie. Dit is ook ewe onwaarskynlik dat die eiser, wat ook 'n bedrewe besigheidsman is, R100 000,00 as vergoeding vir die verlening van 'n voorkoopreg sou opeis maar dan ooreenkom om dit prys te gee ongeag of die kontrak met die verweerder gesluit word of nie. As die kontrak nie realiseer nie, moes hy, volgens die verweerder se getuienis, die bedrag met rente terug betaal. Indien die kontrak wel realiseer sou dit as deel van die koopprys geag word. Dit is 'n onwaarskynlike besigheidstransaksie vir 'n besigheidsman wat nog geen opbrengs gehad het van 'n belegging van R1, 5 miljoen rand wat hy reeds in 1999 gemaak het. Laastens is dit insiggewend dat toe die eiser die kontrak formeel kanselleer, die verweerder nie die beweerde voorkoopreg opwerp nie maar die kansellasië aanvaar. Verder dat dit eers 'n jaar daarna was, en nadat die dagvaarding beteken was, dat die kwessie van 'n voorkoopreg vir die eerste keer geopper word. In die lig van, onder andere, al die

bogenoemde faktore is ek tevrede dat daar op die waarskynlikhede bevind kan word dat daar nooit 'n mondelinge ooreenkoms gedurende Maart 2001 tussen die partye gesluit was soos deur die verweerder beweer is nie.

[47] In sy argument het adv van Twisk, namens die verweerder, betoog dat die kansellasië van die koopkontrak, selfs op die eiser se weergawe, nie effektief was nie aangesien die aanmaningskrywe van 7 Augustus 2003 verwys na die datum van 31 Julie 2001 waarop die balanskoopprys betaalbaar was en nie betaal was nie, terwyl eiser juis getuig het dat hy uitstel van betaling gegee het. Hierdie betoog gaan nie op nie. Die koopkontrak het die datum van 31 Julie 2001 vermeld en daarna is uitstel van betaling gegee. Die verpligting van die verweerder was onaangetas en die verweerder kon, volgens die eiser se getuïenis wat ek aanvaar het, aangemaan word om te betaal. Geen nadeel het vir die verweerder gespruit uit die feit daar in die aanmaningskrywe na die datum wat in die kontrak vermeld is, verwys is nie, en dit affekteer in geen opsig die eiser se reg om te eis nie.

[48] Dit is verder betoog dat dit nie vasstaan wanneer die koopkontrak wel onderteken is nie. Op die objektiewe feite voor die hof is die koopkontrak tussen 31 Augustus en 5 September 2000 onderteken soos ek reeds aangetoon het. Om meer presies te wees is dit meer waarskynlik op 31 Augustus 2000 onderteken aangesien dit blyk dat die eiser op 1 September 2000 na Irak vertrek het. Dit is ook so deur Horn getuig. Die is egter hoegenaamd nie relevant wanneer die kontrak werklik in hierdie tydperk geteken is nie.

[49] Ten aansien van die *quantum* van die eiser se eis is betoog dat die eiser nie

bewys het wat die waarde van JV maatskappy se aandele was vir doeleindes van berekening van die *quantum* van die eiser se eis nie. Hierdie betoog gaan nie op nie.

Die eiser het wel bewys wat die prys was wat hy in die ope mark vir helfte van die aandele verkry het. Aangesien die eiser die ander helfte nog steeds besit en besluit het om nie 'n eis ten aansien daarvan teen die verweerder in te stel nie maar dit in stede as 'n krediet te ag, het die eiser dieselfde waarde aan daardie helfte van die aandele geheg as wat hy vir die ander helfte verdien het. Die waarde van die aandele was nooit werklik in geskil geplaas tydens die verhoor nie en eiser se getuienis hieroor is nie teengewerp nie. Nietemin is ek tevrede dat die waarde wat die eiser daaraan geheg het op die waarskynlikhede 'n goeie en genoegsame aanduiding van die markwaarde van die aandele op daardie betrokke stadium was.

[50] Adv van Twisk het betoog dat daar geen getuienis was oor die datum waartoe die uitstelte om betaling telkens was nie en dat daar derhalwe nie bepaal kan word wanneer die verweerder wel moes presteer nie. Daar is nie meriete in hierdie betoog nie. Die verskuldigheid van die totale koopsom het by kontraksluiting ontstaan en die renteverplichting op die uitstaande bedrag het deurgaans bestaan. Dit was immers 'n uitdruklike bepaling van die kontrak self. Die koopkontrak het wel gemeld dat die rente vanaf die effektiewe datum sou loop maar aangesien die effektiewe datum van 1 Augustus 2000 vermeld in die kontrak, die kontraksluiting voorafgegaan het, vanweë die fout wat ingesluit het soos voormeld, was die verwysing na daardie datum van die begin met kontraksluiting onuitvoerbaar en moet derhalwe as *pro non scripto* beskou word. Wat die werklike sogenaamde effektiewe datum behoort te wees in die bestaande omstandighede, is 'n ander vraag. Adv Rossouw SC, namens

die eiser, het betoog dat die koopkontrak, ingevolge klousule 21 daarvan, by ondertekening geldig en afdwingbaar geword het en dat die deposito derhalwe betaalbaar geword het by ondertekening van die koopkontrak. Daar is meriete in hierdie betoog. Ek het egter hierbo reeds aangetoon dat die partye se ware bedoeling waarskynlik was dat die effektiewe datum 31 Augustus 2000 is en dat die kontrak aldus gerektifiseer sou kon word indien dit nodig was. Die praktiese gevolg van beide benaderings is dus wesenlik dieselfde. Vir doeleindes van die betoog en hierdie saak is dit, na my mening, derhalwe nie nodig om te bevind welke benadering die korrekte is nie. Wat relevant is, is dat die verpligting om te betaal wel van meet af aan bestaan het, wat betref die deposito sowel as die balans koopsom, en dat die vergunnings wat die eiser aan die verweerder verleen het om op later stadiums te betaal, nie aan daardie feit verander het nie. Dit is vergunnings soos voorsien in klousule 17 van die koopkontrak en kom nie neer op die wysiging van 'n term van die koopkontrak wat ingevolge klousule 2 van die koopkontrak nie bindend is tensy dit skriftelik geskied het nie. Ek het reeds bevind dat die getuienis van die eiser dat daar wel sulke vergunnings was, aanvaar kan word. Ek het ook reeds bevind dat beide partye die kontrak op hierdie wyse verstaan het en daarvolgens gehandel het en dat die betalings wat wel gemaak was, op daardie basis gedoen was. Op daardie getuienis was die eiser geregtig om die verweerder finaal tot betaling op te roep toe hy dit wel gedoen het, en om die kontrak te kanselleer by versuim om dit te doen. Klousule 16, saam ge lees met klousule 17, van die koopkontrak gee aan die eiser hierdie reg ongeag die uitstelte wat gegee is. Klousule 17 bepaal juis dat byvoorbeeld die eiser nie van sy regte afstand sou doen het indien hy uitstel van betaling sou verleen het nie. Die uitstelte het slegs telkens die opeisbaarheid en afdwingbaarheid van die skuld uitgestel maar nooit die verpligting om te betaal of die verskuldigheid

nie. Die opeisbaarheid en afdwingbaarheid ontstaan weer nadat die tydperk van die uitstel afgeloop het en/of dit vanweë redelike kennisgewing afgeloop het, na gelang van die geval.

[51] Dit is verder namens die verweerder betoog dat daar 'n dwaling was ten opsigte van die *causa* van die betalings deur die verweerder aan die eiser. Ek het hierbo reeds bevind dat daar geen dwaling was nie. Die verweerder se weergawe is verwerp en daar is bevind dat die betalings ingevolge die bestaande koopkontrak gemaak is.

[52] Adv van Twisk het verder betoog dat daar nie wilsooreenstemming tussen die partye was oor welke bedrag op watter stadiums betaal moet word nie en dat die koopkontrak derhalwe nietig is vanweë hierdie rede. Hierdie argument verval om dieselfde redes as hierbo vermeld. Dit was slegs die verweerder se weergawe dat hy kon betaal soos en wanneer hy wil. Daardie weergawe is verwerp. Die bevinding was dat die eiser op versoek van die verweerder uitstel ten aansien van die betaling van die deposito en die balans bedrag verleen het en later, na betaling van die deposito, steeds aldus uitstel verleen het ten aansien van die balans van die kapitaal. Die bedrag wat betaal moes word het dus te alle tye vas gestaan. Wat die besondere tydstip was waartoe telkens aan die verweerder uitstel verleen is, kon die eiser na al die jare nie meer onthou nie. Dit benadeel die eiser egter nie. Wat bevind kon word was dat die eiser geregtig was om die verweerder uiteindelik finaal aan te maan en by wanbetaling die koopkontrak te kanselleer.

[53] Laastens het Adv van Twisk betoog dat die getuienis van mnr Albertyn verwerp

moet word omdat hy nie kon sê waarvoor die R42 000,00 wel betaal is nie. Dit maak nie saak indien mnr Albertyn nie geweet het presies wat hierdie bedrag behels het nie. Hy het die bedrag in ag gehou toe hy die eiser se leningsrekening in JV maatskappy met daardie bedrag verminder het en dit is derhalwe ten opsigte van die *quantum* van die eiser se eis verdiskonteer.

[54] Tydens argument het adv Rossouw SC die eisbedrag van die eiser verder verminder met R26 958,30 na R506 758,71 deurdat hy die skade wat slaan op die rente vir die maand Augustus 2000 afgetrek het van die geëisde bedrag. Die berekening vanaf 1 September 2000 is gedoen vanweë die getuienis dat die koopkontrak waarskynlik wel onderteken is op 31 Augustus 2000 voordat die verweerder na Irak vertrek het op 1 September 2000. Hierdie toegewing is korrek gemaak.

[55] Adv Rossouw het betoog dat koste op die skaal soos tussen prokureur en kliënt toegestaan behoort te word om die hof se misnoë te toon in die verhoortyd wat gemors is vanweë die verweerder se klaarblyklike leuens oor sy beweerde afwesigheid uit die land aan die einde van Augustus 2000. Daar is sekerlik veel te sê vir die argument en daar was tekens van moedswilligheid aan die kant van die verweerder wat die verhoor bemoeilik het. By 'n oorweging van al die feite is ek egter nie oortuig dat 'n bestrawwende bevel aangewese is nie. Ek is egter van mening dat die saak wel die aanstelling van 'n senior advokaat regverdig het en dat die eiser nie in daardie opsig gepeenaliseer behoort te word nie.

Bygevolg word die volgende bevel gemaak:

1. Die verweerder se spesiale verweere word van die hand gewys;
2. Die verweerder word gelas om die bedrag van R506 758,71 aan die eiser te betaal tesame met rente daarop bereken teen 'n koers van 15,5% per jaar vanaf 23 Augustus 2003 tot datum van betaling;
3. Verweerder word gelas om die koste van die geheel van die geding te betaal welke koste sal insluit die koste van 'n senior advokaat.

SAAK NR.: 20615/04

GEHOOR OP: 14-17 MAART 2006

NAMENS EISER: ADV DPJ ROSSOUW SC
OPDRAG DEUR: MORRIS POKROY PROKUREUR

NAMENS VERW: ADV MH VAN TWISK
OPDRAG DEUR: OELOFSE, HEFER & WESSELS ING

DATUM VAN UITSpraak: 24 APRIL 2006