

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-ARFIKA
(TRANSVAALSE PROVINSIALE AFDELING)

Saaknommer: 27661/2006

Datum: 29/05/2008

ONRAPORTEERBAAR

In die saak tussen:

MARINUS BRENKMAN N.O.
SHIRLEY LINDA BRENKMAN N.O.
ANDRIES LINDE N.O.

EERSTE APPLIKANT
TWEEDE APPLIKANT
DERDE APPLIKANT

En

DANIEL JACOBUS ROUX
WILLEM JACOBUS ROUX

EERSTE RESPONDENT
TWEEDE REPSONDENT

UITSPRAAK

POTTERILL WR

- 1 Die applikante doen aansoek vir 'n interdik om die respondente te verbied om die eiendom bekend as eenheid 7, Acacia Estates, Polokwane [hierna verwys as "die eiendom"] te vervreem, te beswaar, of andersins meet te handel hangende die afhandeling van die aksie ingestel deur die applikante in die Transvaalse Provinsiale Afdeling onder saaknommer 123/2006.
- 2 Die applikante voer aan dat die eerste applikant as Trustee van die Rinley Trust op 17 November 2004 'n skriftelike koopkontrak met die respondente aangegaan het in terme waarvan die die trust die eiendom gekoop het. Op 2 Mei 2006 het die Rindley Trust 'n skrywe ontvang van die prokureurs vir die respondente waarin hulle aanvoer dat die skriftelik kontrak nie afdwingbaar is nie. Die applikant voer aan

dat daar 'n geldige koopkontrak gesluit is en het reeds in hierdie afdeling dagvaarding uitgereik vir spesifieke nakoming van die kontrak. Ten spyte van 'n versoek aan die respondente, via hul prokureurs, om nie die eiendom aan derdes oor te dra hangende die afhandeling van die dispuut nie, het die respondente reeds op 1 Junie 2006 geweier om so 'n onderneming te gee; vandaar hierdie aansoek.

3.1 Die respondente beweer dat die koopkontrak ongeldig en onafdwingbaar is weens:

2.1 die eiendom nie *ex facie* die dokument duidelik gespesifiseer, identifiseerbaar of bepaalbaar is nie en dus nie voldoen aan die Wet op Vervreemding van Grond, Wet 68 van 1981, nie;

2.2 die feit dat al drie die trustees *ex facie* die document en ook met inagneming van die magtigingsbrief nie almal gesamentlik namens die Trust opgetree het nie.

2.3 die feit dat nie een van die respondente die koopkontrak as verkopers geteken het nie;

3.2 Die gebreke sal nie by wyse van rektifikasie reggestel kan word nie, want 'n ongeldige oorenkoms kan nie gerektifiseer word nie. As gesag hiervoor is aangevoer *Magwazi v Heenan* 1979(2) SA

1019A. Indien die argument korrek is het die Applikante nie hul *prima facie* reg bewys nie en kan die voorlopige interdik nie slaag nie.

3.3 Verder is aangevoer dat die beletsel van die Parol Evidence Rule die applikante sal tref en hul nie getuienis oor die nietige kontrak sal kan aanvoer nie.

4 Daar is gerepliseer op die beantwoorde verklaring en die argument dat die hof die weergawe van die respondent moet aanvaar val dus weg. Al die feite is gemeensaak en moet ek slegs bevind of die applikante gefundeer op regsbeginsels geen *prima facie* reg het nie.

5 Die argument dat die applikante nie getuienis sal kan aanvoer om die eiendom te identifiseer nie, is in die lig van *Vermeulen v Goose Valley Investments (Pty) Ltd* [2001] 3 ALL SA 350 SCA verkeerd. Ek haal aan op p 364 paragraaf [14]: "What requires to be emphasised yet again is that evidence going to facilitation of the task of relating the description of the *res vendita* given by parties in their written agreement to an area on the ground is not objectionable provided that it does not relate to the negotiations between the parties or an ex post facto attempt to discover their consensus, and provided further that no breach of the parol evidence rule is involved. En verder aan "Since then numerous instances will be found in the law reports of courts having regard to objectively existing facts dehors such as an agreement in order to

decide whether the description of the res vendita contained in the written agreement does indeed enable it to be ascertained "on the ground."

- 6 Dit is gemeensaak dat die respondente nie die koopkontrak geteken het nie. Die eiendomsagent, Nicolette van Niekerk, die tweede respondent se dogter het die kontrak bo die hofie "sellers geteken." Die applikante heg 'n soortgelyke kontrak aan waar die eerste eiendomsagent ook namens die eerste "sellers" geteken het en die koper was ook die Rinley Trust. Die kontrak was vir 'n eenheid 22 in dieselfde deeltitelskema, gesluit op dieselfde dag as die kontrak in geskil. Aan hierdie kontrak is daar uitvoering gegee en het registrasie van eenheid 22 in die Trust se naam plaasgevind. Die applikant voer aan dat die agent namens die verkopers opgetree het. In Van der Merwe v Kenkes (Edms) Bpk 1983 (3) 909 op 913 F-H. " dat die agent skriftelik gemagtig is om die kontrak aan te gaan hoef nie in die ooreenkoms vermeld te word nie, maar kan by wyse van ekstrasie getuie bewys word." En op p916" Die wysiging sal dus na my mening nie ten gevolg hê dat die identiteit van die koper deur eksentrieke getuie bewys word nie en behoort dus toegelaat te word." Hierdie transaksie was ook onderworpe aan die Wet op Vervreemding van Grond, alhoewel sy voorganger.
- 7 Die feit dat al drie die trustees *ex facie* die document en ook met inagneming van die magtigingsbrief nie almal gesamentlik namens die

Trust opgetree het nie sal eweens duer getuienis opgeklaar kan word al dan nie. Getuiensis sal nie poog om die identiteit van die koper te wysig nie, bloot dat hul wel die magtiging van al drie Trustees gehad het.

8 In die lig van bg. het die Applikante 'n *prima facie* reg though open to some doubt.

9 Die oorwig van gerief is ook in die guns van die applikante. Die applikante se aksie in hierdie afdeling sal nie die papier werd wees waarop geskryf is nie, indien die eiendom in die tussen tyd aan 'n derde oorgedra word.

9 Dit blyk gemeensaak te wees dat die applikante geen alternatiewe remedie het en dat hul skade lei.

10 Gevolglik maak ek die volgende bevel:

10.1 Dat die respondente verbied word om die eiendom bekend as eenheid 7 Acacia Estates Polokwane te vervreem, te beswaar, of andersins mee te handel hangende die afhandeling van die aksie ingestel deur die applikante in hierdie hof onder saaknommer 123/2006.

10.2 Dat die respondent gelas word om die koste van die aansoek te

betaal.

S Potterill

Waarnemende Regter van die Hooggeregshof