

E M VAN DER MERWE

APPELLANT

en

NELSPRUIT EIENDOMSAGENTSAP

RESPONDENT

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(APPÈLAFDELING)

In die saak tussen

E M VAN DER MERWE

APPELLANT

en

NELSPRUIT EIENDOMSAGENTSAP

RESPONDENT

CORAM: TRENGOVE, GROSSKOPF et SMALBERGER ARR

GEHOOR: 3 NOVEMBER 1986

GELEWER: 20 NOVEMBER 1986

U I T S P R A A K

TRENGOVE, AR:

Die/

Die appellant kom met verlof van hierdie hof in hoër beroep teen 'n uitspraak van Steyn R, in die Transvaalse Provinsiale Afdeling, op 28 Februarie 1985. Ingevolge die uitspraak is die appellant (as die verweerder) gelas om 'n bedrag van R20 000,00, plus rente op gemelde bedrag teen 11 persent per jaar vanaf 30 Junie 1982 tot op datum van betaling, en gedingskoste, aan die respondent (as die eiser) te betaal. Die verhoorregter het bevind dat die respondent geregtig is op betaling van voormelde bedrag as kommissie ten opsigte van 'n transaksie waarkragtens die appellant op 8 September 1980 al die uitgereikte aandele, asook haar leningsrekening, in 'n

maatskappy,/

maatskappy, Duscov Boerdery (Edms) Beperk, ("Duscov")

aan h mnr D C J Jonker vir h bedrag van R400 000,00

verkoop het. Duscov was die geregistreerde eienaar van

h plaas, bekend as Volstruis, wat in die distrik

Gravelotte geleë is. Hierdie plaas is ongeveer 2 893

morge groot. Die wesentlike geskilpunt in hierdie

appèl is of die verhoorregter gefouteer het deur te

bevind dat mnr Morkel Brink, die eienaar en verteen-

woordiger van die respondent, die effektiewe oorsaak

was van die transaksie ingevolge waarvan voormelde

aandele en leningsrekening aan Jonker verkoop is.

Die appellant se standpunt was dat mnr Maritz, h

prokureur van Tzaneen, inderdaad die effektiewe oorsaak

van/

van die transaksie was.

Met die oog op hierdie geskilpunt is dit nodig om eerstens na die feitlike agtergrond van die transaksie te verwys. Jonker, sy eggenote, en Brink het hieromtrent ten behoeve van die respondent getuig. Na afloop van hulle getuienis, is namens die appellant aansoek gedoen om absolusie van die instansie, maar dit is van die hand gewys. Daarna is die appellant se saak gesluit sonder dat enige weerleggende getuienis aan die hof voorgelê is. Die verhoorregter het gevolglik die getuienis ten behoeve van die respondent aanvaar behalwe waar, soos hy dit gestel het, dit in sigself ongeloofwaardig is. Die verhoor het

meer/

meer as vier jaar na die betrokke transaksie plaasgevind. As gevolg hiervan het die getuies se herinneringe van die destydse gebeure, begrypklikerwys, in sekere opsigte vervaag. Jonker was, hierbenewens, ook nog 'n besondere swak getuie. Sy getuienis was in etlike opsigte onbevredigend, teenstrydig en selfs opsigtelik onwaar. Hoe dit ook sy, die getuienis by die verhoor aangaande die gebeure wat voormelde transaksie voorafgegaan het, kan soos volg saamgevat word.

In Mei 1980 het Jonker, wat in Johannesburg gewoon het, belang gestel in die aankoop van 'n beesplaas êrens in die Transvaalse laeveld. Met die oog hierop het hy met Brink, 'n eiendomsagent van

Nelspruit/

Nelspruit, in aanraking gekom. Hy het Jonker en sy eggenote toe na 'n hele aantal plase geneem, om na die plaas van 'n mnr de Marillac in die distrik Gravelotte waarin Jonker nogal ernstig belang gestel het. Hy het 'n aanbod aan de Marillac gemaak maar, om een of ander rede wat nie uit die oorkonde blyk nie, het sy onderhandelings met mnr de Marillac uiteindelik deur die mat geval. Jonker het daarna nog steeds met Brink in aanraking gebly.

Teen die begin van Augustus 1980 wou die appellant haar belange in Volstruis en die aangrensende plaas, Grootfontein, van die hand sit. Die gesamentlike grootte van die twee plase is ongeveer 6 000 morges. Die appellant se vader, 'n mnr Oosthuizen, het

toe/

toe namens haar aan Brink opdrag gegee om 'n koper te vind:

(a) vir al die uitgereikte aandele, en die lenings-

rekenings, in Duscov en 'n maatskappy, Park Ranches

(Edms) Beperk, wat die geregistreerde eienaar van

Grootfontein was; of

(b) vir altwee plase, met al die vee daarop, naamlik

10 bulle en 1 000 ander beeste gewaardeer teen

R10 000,00 en R250 000,00 onderskeidelik;

teen 'n allesomvattende koopsom van R1 110 000,00. In

die daaropvolgende onderhandelings het Oosthuizen ook

namens die appellant opgetree.

Brink het dadelik met die Jonkers in

verbinding getree en 'n afspraak gemaak om hulle by hulle

huis, in Johannesburg, te ontmoet. Dit het toe gebeur.

Dit/

Dit blyk nie uit die oorkonde of Brink by dié geleentheid enige wesentlike gegewens in verband met Volstruis en Grootfontein aan die Jonkers verstrek het nie. Hy het egter 'n kaart by hom gehad waarop o m die ligging van die twee plase, asook van die Marillac se plaas, en 'n plaas Platveld, waarna ek netnou sal verwys, aangetoon word. Aanvanklik was net mev Jonker by die huis. Jonker was nog by sy werk en het eers later opgedaag. Volgens Brink het hy die kaart aan mev Jonker getoon en aan haar gewys waar die betrokke plase in verhouding tot die Marillac se grond geleë is. Mev Jonker het bevestig dat die kaart aan haar getoon is, maar sy kon nie onthou of Brink enige besondere plaas of plase

aan/

aan haar uitgewys het nie. Sy het in dié verband
 gesê: "He showed me the area more than actual names
 of the properties". Toe Jonker later tuis kom, is die
 kaart ook aan hom getoon. Hy het hom blykbaar nie
 veel daaraan gesteur nie. Hy verwys glad nie na hier-
 die insident in sy getuienis nie. En al wat Brink daar-
 omtrent sê, is "Ek glo nie hy (d i Jonker) het baie
 goed na die kaart gekyk nie want hy is 'n baie besige
 man en hy het nog oproepe gehad en goed wat hy moes doen...."
 Volgens die getuienis kan dit dus, na my mening, nie gesê
 word dat Brink ten tyde van hierdie besoek die plaas
 Volstruis aan die Jonkers bekend gestel het nie. Wat
 wel gebeur het, is dat die Jonkers met Brink afgespreek

het/

het dat hulle na Gravelotte sou kom vir 'n inspeksie van die plase op 'n datum wat nog onderling gereël sou word.

Gedurende die week van Brink se besoek aan die Jonkers was daar 'n ander belangrike ontwikkeling. Maritz het gedurende daardie week vir Jonker gebel en voorgestel dat hy 'n sekere plaas, geleë in die omgewing van Tzaneen en Gravelotte, kom besigtig met die oog op moontlike aankoop. Dit was die plaas Platveld. Maritz het blykbaar by de Marillac verneem dat Jonker in 'n bosveldplaas belangstel. Platveld grens aan Volstruis. Volstruis lê as 't ware soos 'n wig tussen Grootfontein en Platveld. 'n Maatskappy, Platveld Ranch (Pty) Limited ("Platveld Ranch") was die

geregistreerde/

geregistreerde eienaar van Platveld wat ongeveer 2 200
morge groot is. 'n Mnr Dargan was die eienaar van al
die uitgereikte aandele in Platveld Ranch. Hy het aan
Maritz opdrag gegee om vir hom 'n koper te vind: (a) vir
al die uitgereikte aandele en die leningsrekening, in
Platveld Ranch; of (b) vir die plaas as sodanig.
Volgens Jonker het Maritz nie die identiteit van die
plaas aan hom openbaar of enige besonderhede daaromtrent
aan hom verstrek nie. Hy het ook nie aan Maritz enig-
iets meegedeel omtrent sy eie behoeftes nie. Ek vind
dit ietwat vreemd en onwaarskynlik. Hoe ook al, as
gevolg van Brink se besoek, en Maritz se telefoon oproep,
het die Jonkers toe reëlins getref vir 'n inspeksie van
die/

die betrokke plase gedurende die naweek van 16 en 17 Augustus 1980. Jonker het met Maritz gereël dat Dargan hulle die Saterdagoggend, 16 Augustus, by die Impala Inn op Phalaborwa sou ontmoet; en sy afspraak met Brink was dat hy hulle die volgende oggend, Sondag 17 Augustus, by die hotel sou kry.

Dargan het toe die Saterdagoggend vir Jonker, sy eggenote, 'n mnr Kriederman, en nog 'n ander persoon, by die Impala Inn gekry. Kriederman is 'n deskundige op die gebied van beesboerdery. Hy was destyds Jonker se plaasbestuurder op 'n plaas in die omgewing van Louis Trichardt. Hulle is toe almal saam met Dargan na Platveld waar Maritz by hulle aangesluit

het./.....

het. Daar het Dargan hulle op 'n inspeksie van die plaas geneem; hy het vir Jonker vertel van die groot hoeveelheid wild op die plaas en van die wild aan hulle uitgewys; en hy het ook die koopprys met Jonker bespreek. Jonker het op 'n stadium te kenne gegee dat hy eintlik in 'n groter plaaseenheid belangstel. Maritz en Dargan het toe gesê dat die aangrensende plaas, Volstruis, moontlik in die mark is en dat dit ongeveer 2 000 morg groot is. Hulle het aangebied om vir Jonker die plaas te gaan wys. So gesê, so gedaan. Hulle is na middagete in twee voertuie daarheen. Jonker het saam met Maritz gery, en mev Jonker saam met Dargan. Hulle het direk vanaf Platveld deur 'n soge-

naamde/

naamde burehek na Volstruis gery. Hulle het met 'n
plaaspad al langs die grensdraad gery tot by die woon-
huis. Nadat hulle, volgens Jonker en sy eggenote,
slegs enkele oomblikke daar vertoef het, is hulle weer
terug na Platveld. Hulle was teen sonder weer terug
by die Impala Inn op Phalaborwa. Jonker is met sy
hoofondervraging gevra watter indruk hy by dié geleent-
heid van die twee plase gekry het. Wat Platveld be-
tref, het hy gesê: "Platveld was a reasonable farm
but it was not big enough, what I was looking for, and
I did express that I was hoping for - to get some (farm)
adjoining Platveld to give me a bigger farm." En
wat Volstruis betref, het hy gesê: "As I say because I
was/

was taken to the house and straight back, I did not drive around and get acquainted with the farm."

Brink het toe die Sondagoggend vir

Jonker en sy geselskap by die Impala Inn gekry en hulle

na Volstruis geneem. Jonker het nie vir Brink laat

agterkom dat hulle die vorige dag reeds daar was nie.

Brink het hulle toe oral op die plaas rondgeneem en

al die eienskappe van die plaas aan hulle uitgewys.

Daarna is hulle na Grootfontein. Hier het Jonker vir

Oosthuizen ontmoet. Oosthuizen het blykbaar gewet

dat hulle die vorige dag op Volstruis was want Jonker

het dit nodig geag om hom te vra om niks daaromtrent

aan Brink te verklap nie. Brink het Jonker ook op 'n

inspeksie/

inspeksie van Grootfontein geneem. Hy het aan Jonker verduidelik dat Grootfontein en Volstruis as 'n eenheid verkoop word, saam met al die beeste daarop, en dat die koopprys ongeveer R1 000 000,00 bedra. En toe, nadat Brink vir Jonker en sy geselskap blykbaar na nog een of twee ander plase in die omgewing geneem het, is hulle onverrigter sake terug na Phalaborwa.

Die volgende dag, Maandag 18 Augustus, was Brink weer per telefoon met Jonker in aanraking. Jonker het Brink toe gevra om aan Oosthuizen 'n aanbod te maak vir Grootfontein en Volstruis, maar met uitsluiting van die beeste. Brink het die aanbod aan Oosthuizen oorgedra, maar hy het nie daarin be-

lang/

lang gestel nie. Brink het dit só gestel: "Toe

sê mnr Oosthuizen vir my daarin stel hy nie belang nie,

hy wil die hele ding verkoop. Met ander woorde, die

beeste sowel as altwee plase. Ek het toe dit aan-

vaar as 'n finale antwoord en hy was baie beslis."

En wat sy eie, verdere betrokkenheid by die transaksie

betref, het Brink gesê: "Ek het toe - wat my aandeel

in die transaksie toe betref het ek toe nie gevoel om

verder met die transaksie te gaan nie. Ek het die Jonkers

toe geskakel en toe vir hulle gesê."

Jonker het vervolgens besluit om

Platveld te koop mits hy Volstruis ook in die hande

kon kry. Dargan was nog steeds gretig om Platveld te

verkoop/

verkoop en Jonker was bereid om R700 000 vir die plaas te betaal. Die vraag was egter of die appellant Volstruis, sonder Grootfontein, sou verkoop. Jonker het gevolglik aan Maritz opdrag gegee om R400 000,00 namens hom vir Volstruis aan te bied. Dit blyk toe dat die appellant wel bereid was om Volstruis teen hierdie prys te verkoop. Maritz het gevolglik op 29 Augustus 1980 'n konsep-ooreenkoms ten opsigte van die verkoop van Volstruis aan Jonker gestuur. Die onderhandelings met Dargan oor die aankoop van Platveld het ook geslaag. Die twee transaksies is beklank toe Jonker op 8 September 1980 die betrokke koopkontrakte by Maritz se kantoor op Tzaneen onderteken het. Dit is dan hoe dit gebeur het dat die appellant

al/

al die uitgereikte aandele, en haar leningsrekening,
in Duscov aan Jonker vir R400 000,00 verkoop het.

Die appellant het ten opsigte van hierdie transaksie
kommissie ten bedrae van R20 000,00 aan Maritz betaal.

Ek kom nou weer terug by die vraag

of die verhoorregter, in die lig van die getuienis,
gefouteer het deur te bevind dat Brink die effektiewe
oorsaak van die transaksie tussen die appellant en Jonker
was. Volgens die pleitskrifte was die bewyslas op die
respondent (d w s op Brink) om, volgens 'n oorwig van waar-
skynlikhede, te bewys dat hy inderdaad die effektiewe oor-
saak van die transaksie was. Wat die strekking van die
begrip "effektiewe oorsaak" betref, het Muller AR in
Gordon v Slotar, 1973(3) S A 765 (A) op 770 G - 771 A,

dit/

dit so gestel:

"Although the concept 'effective cause' in claims for commission has in many decided cases been expressed in different terminology, and, although the nature of the enquiry in such cases has often been described in different ways (e g whether the 'activities' of the plaintiff 'caused the sale' i e what was the 'decisive factor', Barnard & Parry, Ltd v Strydom, 1946 A D 931 at p 936, whether 'his efforts rendered the one ready for selling and the other ripe for buying at an agreed price", Webranchek v L K Jacobs & Co Ltd., 1948(4) S A 671 (A D) at p 678; whether his introduction of the purchaser remained 'overridingly operative', Aida Real Estate Ltd v Lipschitz, 1971 (3) S A 871 (W) at p 874), it is in essence always the same, no matter how much the facts may differ from case to case. But the question must in each case, of course, be decided on

the/

the facts and circumstances of the particular case."

En in die Webranchek-saak (supra) het van der Heever, AR (op bl 679) gesê dat die verhoorregter, by oorweging van die vraag of 'n eiser die effektiewe oorsaak van 'n koopkontrak was "must needs decide the matter by applying the common sense standards and not according to the notions in regard to the operation of causation which 'might satisfy the metaphysician'."

In die lig van al die getuienis stem ek, met eerbied, nie saam met die geleerde verhoorregter dat Brink hom van sy bewyslas gekwyt het nie. Ek het om die volgende redes tot hierdie slotsom gekom. Die verhoorregter het, eerstens, bevind dat Brink ten tyde

van/

van sy besoek in Johannesburg die Jonkers bekend gestel
 het met die moontlikheid om Volstruis en Grootfontein
 saam te koop. Soos reeds aangetoon, stem ek nie met
 hierdie bevinding saam nie. Dit word nie deur die
 getuienis gestaaf nie. Soos ek die getuienis verstaan
 was dit Maritz wat Volstruis eerste aan die Jonkers be-
 kend gestel het. Hulle besoek aan Volstruis op die
 betrokke Saterdag was nie 'n bloot toevallige besoek nie.
 Maritz het Jonker as 'n potensiële koper soheentoe geneem.
 Dit was nadat Jonker met die inspeksie op Platveld te
 kenne gegee het dat hy eintlik in 'n eenheid van ongeveer
 5 000 morg belang stel. Volgens die Jonkers was hulle
 inspeksie van Volstruis op die Saterdag 'n betreklik

oppervlakkige/

oppervlakkige inspeksie. Jonker sou Volstruis waar-
skynlik nie sonder 'n verdere en meer intensiewe inspeksie
gekoop het nie. Dit blyk egter duidelik uit Jonker se
eie getuienis dat die gedagte om Volstruis saam met Platveld
te koop reeds op die Saterdag by hom posgevat het.

Na sy inspeksie saam met Brink op die
Sondag was Jonker blykbaar tevrede dat 'n eenheid bestaande
uit Grootfontein en Volstruis, of Platveld en Volstruis,
aan sy behoeftes sou voldoen. Soos reeds vermeld, het
hy toe eers die aanbod vir Grootfontein en Volstruis
gemaak, waarskynlik omdat hierdie twee plase reeds
deel van 'n saamgestelde pakket was. Nadat Jonker se
aanbod misluk het, het Brink hom onttrek. Hierna het

Jonker/

Jonker hom na Maritz gewend en dit was as gevolg van sy bemiddeling dat die transaksies ten opsigte van Platveld en Volstruis toe op 8 September afgehandel is. Dit blyk duidelik uit Jonker se getuienis dat hy Platveld en Volstruis as 'n saamgestelde pakket beskou het. Hy sou nie die een sonder die ander gekoop het nie. En van die twee plase was Platveld vir hom die belangrikste vanweë die groot hoeveelheid wild wat daarop sou ge-wees het. Dit is hoofsaaklik die rede waarom hy bereid was om R700 000,00 vir Platveld, en slegs R400 000,00 vir Volstruis, te betaal. Dit is gemene saak dat Maritz, en niemand anders nie, die effektiewe oorsaak van die Platveld-transaksie was. En wat Volstruis betref,/.....

betref, wou die appellant, soos reeds vermeld, aanvank-
lik hierdie plaas en Grootfontein as deel van 'n saamge-
stelde pakket verkoop. Trouens dit was Brink se opdrag.

Op die ou end, was sy tog bereid om afsonderlik oor

Volstruis te onderhandel. Alhoewel dit nie direk uit

die getuienis blyk nie, is die bykans onvermydelike af-

leiding van die tersaaklike feite dat dit Maritz was wat

die appellant of haar vader, Oosthuizen, hiertoe oorreed

het. Brink het, in elk geval, hoegenaamd niks daarmee

te doen gehad nie. Jonker het ook nooit vir Brink van

die Duscot-transaksie laat weet nie. Hy het eers heel-

wat later toevallig daarvan verneem. En toe hy Oosthuizen

daaroor bel was dié se houding dat Jonker Maritz se

koper/.....

koper was omdat hy hom reeds op die betrokke Saterdag
na Volstruis geneem het.

Om saam te vat. Na my oordeel het
die respondent nie daarin geslaag om volgens 'n oorwig
van waarskynlikhede te bewys dat Brink die effektiewe
oorsaak van die Duscot-transaksie was nie. Die bevel
van hierdie hof is dus soos volg:

1. Die appèl slaag met koste.
2. Die bevel van die verhoorhof word geskrap en

vervang deur die volgende bevel:

"Absolusie van die instansie, met gedingskoste

ten gunste van die verweerder."

TRENGOVE, AR

GROSSKOPF, AR	)	
	)	
	)	STEM SAAM
	)	
SMALBERGER, AR	)	