

Robt. Steel
73/86

CASPARUS JOHANNES BADENHORST

APPELLANT

en

GERT VAN RENSBURG

RESPONDENT

HEFER, AR.

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

APPÈLAFDELING

In die saak tussen

CASPARUS JOHANNES BADENHORST

APPELLANT

en

GERT VAN RENSBURG

RESPONDENT

CORAM: JOUBERT, TRENGOVE, VAN HEERDEN, HEFER et SMAL-
BERGER, ARR.

AANGEHOOR : 7 MEI 1986.

GELEWER : 27 MEI 1986.

UITSpraak

HEFER, AR :

Vir doeleindes van hierdie uitspraak ge-
bruik ek die benaming van die partye in die verhoorhof

waar.....

waar die respondent die eiser was; die appellant was die tweede verweerder en sy ouer broer die eerste verweerder. Die eiser het aksie teen die verweerders ingestel in die Transvaalse Provinsiale Afdeling vir betaling van verkoopskommissie ten bedrae van R20 000.

Die verhoorhof (MELAMET R) het die eis gehandhaaf. Na 'n onsuksesvolle appèl na die Volle Hof kom tweede verweerder nou met die nodige verlof in hoër beroep teen die vonnis wat teen die verweerders verleen is.

Die uitspraak van die Volle Hof is gerapporteer in 1985(2) S A 321 en aangesien die gebeure wat aanleiding gegee het tot die eis volledig in die uitspraak beskryf is, ag ek dit onnodig om dit weer te verhaal.

Die.....

Die bewerings in die pleitstukke, die partye se erken-
nings by die voorverhoorsamespreking en die inhoud van
die tersaaklike dokumente verskyn ook volledig in die
uitspraak. Ek herhaal dit gevolglik ook nie.

In hierdie Hof het tweede verweerder hoof-
saaklik staatgemaak op klousule 11(a) van die koopkontrak
wat met dr Odendaal gesluit is. Soos in die Hof a quo
waar die betoog verwerp is, is aangevoer dat klousule 11
(a) 'n voorwaarde bevat wat die hele ooreenkoms opskort
hangende die goedkeuring daarvan deur die Meester en
dat die eiser pendente conditione nie geregtig is op be-
taling van verkoopskommissie nie. Die kernvraag wat
beredeneer is en waarvan die sukses van die appèl

afhang.....

afhang, is of die voorwaarde inderdaad opskortend van
 aard dan wel ontbindend is soos deur die Hof a quo be-
 vind.

Gerieflikheidshalwe haal ek klousule 11(a)

weer aan. Dit lui dat

"die geheel van hierdie ooreenkoms is
 onderhewig aan die goedkeuring van die
 'Meester' van die Hooggeregshof ."

Die bepaling van die aard van die voorwaarde moet natuur-
 lik geskied aan die hand van die vertolking van klousule
 11(a) in die samehang van die ooreenkoms as geheel (Palm
 Fifteen (Pty) Ltd v Cotton Tail Homes (Pty) Ltd 1978(2)
 S A 872 (A D) op p 884; Swart en n Ander v Cape Fabrix
 (Pty) Ltd 1979(1) S A 195 (A D) op p 202). Wat onmid-

dellik.....

dellik opval, is dat woorde in die formulering van die

voorwaarde gebruik is wat gewoonweg voorkom in die.

formulering van 'n opskortende voorwaarde. Ek is dit

volkome eens met die beslissings aangehaal in Rohroff

v Nothling 1971(1) S A 14 (O K) (waarby dié in die Palm

Fifteen saak (op p 885) gevoeg kan word) dat die woorde

"onderhewig aan" ("subject to") gepas is om 'n opskortende

bedoeling uit te druk. Dit is die tipiese wyse waarop

so 'n voorwaarde geformuleer word en, behalwe dat dit uit-

druklik bestempel kon gewees het as 'n opskortende voor-

waarde, kan ek my nouliks 'n ander, beter of duideliker

bewoording voorstel wat op so 'n voorwaarde dui. Die feit

dat dieselfde woorde mag voorkom in 'n ooreenkoms waarin

'n

h ontbindende voorwaarde beoog word, doen hieraan geen

afbreuk nie. h Ontbindende bedoeling kan in so h

geval slegs gekonstrueer word indien voldoende aandui-

dings daarvan elders in die ooreenkoms te vinde is.

Dit is insiggewend dat ROPER R in Fengarides v Mason

1947(4) S A 291 (W) waarop die Hof a quo gesteun het,

dergelike woorde ook beskryf het as "appropriate to

suspensive conditions" (p 293) maar nogtans bevind het

dat h ontbindende voorwaarde in casu beoog is omdat

daar, vir hom, dwingende aanduidings van so h bedoeling

elders in die ooreenkoms was. Dit volg dus dat die

bewoording van klousule 11(a) alles behalwe neutraal

is

is soos deur die Hof a quo bevind.

’n Ander ewe belangrike aspek van klousule 11(a) word nie in die uitspraak van die Hof a quo genoem nie. Dit vloei uit die feit dat "die geheel van hierdie ooreenkoms" onderhewig gestel is aan die toestemming van die Meester. Indien dit as ’n ontbindende voorwaarde vertolk word met die gevolg dat die koper sy verpligtings ooreenkomstig klousule 1 pendente conditione moes nakom, beteken dit dat die verkopers hulle verpligting om die grond aan die koper te transporteer ook moes nakom; by registrasie van transport sou die koper ooreenkomstig klousule 2 in besit van die plaas gestel moes word en, sou die Meester weier om die ooreenkoms goed te keur,

sou.....

sou alles ongedaan gemaak moes word en sou die grond
 weer ontruim en aan die verkopers terug getranspoteer
 moes word. Dit was klaarblyklik nie die bedoeling nie.
 En daar is slegs twee maniere waarop so 'n resultaat ver-
 my kan word; klousule 11(a) moet vertolk word òf as 'n
 voorwaarde wat die verpligtings van beide partye opskort
 òf as opskortend wat die verkopers se verpligtings be-
 tref maar ontbindend wat die koper s'n betref. 'n Voor-
 waarde soos laasgenoemde is wel moontlik maar nòg die
 Hof a quo nòg die eiser se advokaat het klousule 11(a)
 op daardie wyse probeer vertolk, en ek kan ook geen reg-
 verdiging vir so 'n vertolking vind nie.

Die Hof a quo het steun vir sy standpunt

gevind.....

gevind in die verwysing in klousule 1(b) van die ooreenkoms na die eksekuteur in die boedel van die verweerders se oorlede vader van wie hulle die grond geërf het maar nog nie transport ontvang het nie, en in die feit dat die Meester se sertifikaat ooreenkomstig art 42(2) van die Boedelwet 1965, nodig was slegs vir doeleindes van oordrag en nie "om die kontrak te wettig nie". Enige "residuele onsekerheid" wat daar nog kon bestaan, is uit die weg geruim deur die getuienis oor die omringende omstandighede. Ek vind egter niks hiervan van enige nut by die bepaling van die aard van die voorwaarde nie. Wat die Meester se sertifikaat betref, dien daarop gewys te word dat die ooreenkoms in klousule 11(a) nie onderhewig gestel.....

gestel is aan die uitreiking van 'n sertifikaat nie. Daar is boonop geen aanduiding in die getuienis dat die partye bewus was of van 'n sertifikaat wat die Meester sou moes uitreik of van die aard of doel daarvan nie. Die betrokke bepaling van die Boedelwet kom my totaal irrelevant voor. En wat die omringende omstandighede en die verwysing na die eksekuteur betref, dui die feit dat die partye in klousule 1(b) in vooruitsig gestel het dat 'n waarborg vir die balans van die koopprys deur die eksekuteur aangevra kon word, gepaard met die feit dat die hele ooreenkoms in klousule 11(a) onderhewig gestel is aan die Meester se goedkeuring, daarop dat hulle waarskynlik onder die indruk was dat die eksekuteur

en.....

en die Meester die een of ander rol moes speel, of dat hulle minstens nie sekerheid in daardie verband gehad het nie. Daarom is die rede vir die invoeging van die voorwaarde verstaanbaar maar geen afleiding kan gemaak word betreffende die aard daarvan nie; daar is geen aanduiding van 'n bedoeling om die transaksie onderhewig te stel aan 'n ontbindende liever as aan 'n opskortende voorwaarde nie.

Origens het die Hof a quo gewag gemaak.

van klousules 1, 6, 9 en 10 en hoofsaaklik op grond van 'n beskouing dat eersgenoemde drie onmiddellik afdwingbaar was, tot die gevolgtrekking gekom dat klousule 11(a) ontbindend van aard was. Hierdie redenasie is natuurlik

n

n petitio principii want, ongeag die tydsbepalings in klousules 1 en 6, hang die afdwingbaarheid daarvan juis af van die vraag of klousule 11(a) ontbindend dan wel opskortend is. In elk geval het die Hof uit die oog verloor dat die aanwesigheid van onmiddellik afdwingbare bepalinge in 'n ooreenkoms nie onversoenbaar is met 'n opskortende voorwaarde elders in dieselfde ooreenkoms nie.

(Palm Fifteen (supra) op p 885; Soja (Pty) Ltd v Tuckers

Land & Development Corporation (Pty) Ltd 1981(3) S A 314

(A D) op 320.) Dit staan die partye immers vry om na goeë dunnke voorsiening te maak vir die nakoming van sommige verpligtings pendente conditione en indien aanvaar sou word dat klousule 1,6 en 9 dadelik afdwingbaar was,

is.....

is dit nie aanduidend van 'n ontbindende voorwaarde in klousule 11(a) nie.

Klousule 10 verg verdere toeligting. Dit

lui :

"Dit word uitdruklik verstaan dat indien hierdie aanbod deur die verkoper aanvaar word, die koop gesluit is."

Die hele ooreenkoms (en dus ook klousule 10) is egter onderhewig gestel aan die voorwaarde in klousule 11(a) en ek meen nie dat die betrokke twee bepalings versoenbaar is slegs op die basis dat die voorwaarde ontbindend van aard is nie. Kennis van die beginsels in Corondimas v Badat 1946 (A D)548 (wat bevestig is in latere uitsprake van hierdie Hof) kan nie aan die partye toegedig

word.....

word nie; dit is vergesog om te vermoed dat hulle
 deur die invoeging van klousule 10 te kenne wou gee
 dat die koop as "gesluit" beskou moes word ongeag
 die feit dat dit onderhewig was aan 'n voorwaarde.

Trouens, ek glo nie eens dat hulle daardie klou-
 sule in verband probeer bring het met die voorwaarde
 nie. Geen gewig kan daaraan geheg word wanneer
 bepaal moet word wat die aard is van die voorwaarde
 wat beoog is nie.

In die lig van die voorafgaande het
 ek tot die gevolgtrekking gekom dat die Hof a quo ver-
 keerdelik bevind het dat die voorwaarde waaraan die
 koopkontrak onderhewig gestel is, ontbindend was.

Inderdaad.....

Inderdaad was dit opskortend. Dit bring mee dat die eiser nie bewys het dat hy sy mandaat om verweerders se grond te "verkoop", uitgevoer het en op betaling van kommissie geregtig is, nie. Eiser se advokaat het 'n halfhartige poging aangewend om ons te oortuig dat die mandaat wel uitgevoer is. Hy het egter toegegee dat die grond nie "verkoop" sou gewees het indien die opskortende voorwaarde nie vervul is nie.

Pendente conditione kan dit ook nie gesê word dat

dit "verkoop" was nie. (Cf Peri-Urban Areas Health

Board v Tomaselli & Another 1962 (3) S A 346 (A D)

op p 351 G-H).

Die.....

Die besonderhede van die eiser se vordering bevat n alternatiewe skuldoorsaak met die strekking dat die verweerders uit hoofde van klousule 6 van die koopkontrak verplig was tot die betaling van verkoopskommissie selfs al was die mandaat nie uitgevoer nie.

In hierdie Hof het eiser se advokaat op hierdie skuldoorsaak gesteun. Daar is egter twee leemtes in sy betoog. Eerstens het hy uit die oog verloor dat klousule 6 ook onderhewig was aan die opskortende voorwaarde in klousule 11 (a). Tweedens is klousule 6 klaarblyklik n beding tussen die verweerders en dr Odendaal ten behoeve van die eiser. Laasgenoemde was nie n party tot die ooreenkoms nie;

hy.....

hy kon slegs op klousule 6 steun indien hy die voor-
 deel daarvan aanvaar het en sy aanvaarding tot die
 kennis van die partye gebring het. Getuienis oor
 sy aanvaarding is karig en, wat die kommunikasie
 daarvan aan al die partye betref, totaal ontbrekend.
 Op die alternatiewe skuldoorsaak kan die eiser dus
 ook nie slaag nie.

Eiser se advokaat het die verdere al-
 ternatiewe skuldoorsaak wat uiteengesit word in para-
 graaf (d) op p 325 van die verslag van die Hof a quo
 se uitspraak, ook geopper maar dadelik toegegee dat
 dit nie kan slaag nie. Ek behandel dit gevolglik nie.

Ten slotte word dit geboekstaaf dat die

tweede.....

tweede verweerder by die aanvang van die appèl aansoek
gedoen het om kondonasie weens die laat indiening van 'n
kennisgewing van appèl. Die aansoek is nie geopponeer
nie en is toegestaan onderworpe daaraan dat tweede ver-
weerder die koste veroorsaak daardeur moet betaal.

Die appèl slaag dus met koste behalwe dat die
tweede verweerder die koste veroorsaak deur sy aansoek om
kondonasie moet betaal. Die bevel van die Hof a quo word
gewysig om te lees:

"Die appèl word gehandhaaf met koste. Die bevel
van die verhoorhof word vervang met 'n bevel van
absolusie van die instansie met koste."

J J F HEFER, AR.

JOUBERT, AR.)

TRENGOVE, AR.)

VAN HEERDEN, AR.)

SMALBERGER, AR.)

STEM SAAM.