

VRYSTAATSE HOË HOF, BLOEMFONTEIN
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Saaknommer: 2491/2012

In die aansoek tussen:-

FINCROP RISK MANAGEMENT (EDMS) BPK

Applikant

en

JOHANNES PETRUS VAN SCHALKWYK

1ste Respondent

FRANS WILLEM VAN BEECK

2de Respondent

AANGEHOOR OP:

1 NOVEMBER 2012

UITSPRAAK DEUR:

DAFFUE, R

GELEWER OP:

15 NOVEMBER 2012

INLEIDING

- [1] Die applikant in hierdie aansoek is Fincrop Risk Management (Edms) Bpk (Fincrop) wat, onder andere, insetkoste van boere finansier ten einde hulle in staat te stel om landbougewasse soos byvoorbeeld sonneblomme en mielies te verbou. Eerste respondent is Johannes Petrus van Schalkwyk (die verhuurder). Hy is die geregistreerde eienaar van die plaas Lekkerlewe in die distrik Hoopstad, welke plaas eintlik uit drie aangrensende plase bestaan, te

wete Lekkerlewe, Zaagpan en Vygeboom. Tweede respondent is Frans Willem van Beeck (die huurder) wat te alle tersaaklike tyd hiertoe Lekkerlewe van eerste respondent gehuur en sonneblomme en mielies op die plaas verbou het tydens die 2011/2012 somerseisoen.

- [2] Die geskille tussen die partye is vanweë tydsverloop en ooreenkomste wat bereik is, gereduseer tot die volgende:

Wie is die reghebbende van die graan wat gedurende die 2011/2012 somerseisoen verbou is deur die huurder op die plaas Lekkerlewe, te wete Fincrop of die verhuurder?

DIE GESKILPUNTE

- [3] Fincrop as finansierder en geldvoorskieter wat die huurder in staat gestel het om sonneblomme en mielies op die plaas Lekkerlewe te plant, maak daarop aanspraak dat die opbrengs van die graan wat aldus verbou en intussen reeds geoes is Fincrop toekom. Fincrop steun onder andere op die volgende:

3.1 Sy besigheidsmodel;

- 3.2 'n Skriftelike finansieringsooreenkoms tussen Fincrop en die huurder;
- 3.3 Die huurder se afstanddoening van alle regte, titel en belang in en tot die oeste ten gunste van Fincrop en ondermeer 'n verkoop van die graan aan Fincrop kragtens 'n skriftelike koopkontrak;
- 3.4 Die huurder moes kragtens ooreenkoms die lening terugbetaal teen 31 Mei 2012 en vir daardie doel moes alle graanleweringe deur die huurder teen sy rekening by Fincrop plaasvind;
- 3.5 Die huurder moes multi-risikoversekering op die graan uitneem om die oes te verskans;
- 3.6 In soverre die huurder produkte verbou op huurgrond, moes hy toesien dat Fincrop se standaard huurkontrak aangegaan word tussen die verhuurder en huurder, welke kontrak die volgende klousules bevat:

“12.2 Die partye plaas egter spesifiek op rekord dat die HUURDER daarop geregtig sal wees om in okkupasie van die PLAAS te bly totdat alle gewasse wat deur die HUURDER op die PLAAS verbou word ten volle ingesamel is vir die rekening

van die HUURDER, en onderhewig aan die bepalings van klousule 13.

13. AFSTANDDOENING DEUR VERHUURDER 13.1 Die VERHUURDER bevestig dat hy daarvan kennis dra: Die VERHUURDER doen spesifiek afstand van enige regte, van watter aard ook al, wat hy mag hê in en tot enige landbouprodukte wat deur die HUURDER op die PLAAS verbou word.”

3.7 ‘n Latere memorandum van ooreenkoms en ‘n sessie van debiteure is opgestel en onderteken deur die huurder op 26 Maart 2012 en Fincrop op 11 April 2012 ingevolge waarvan Fincrop se reg op die oeste herbevestig is.

[4] Die verhuurder en eienaar van Lekkerlewe het wel nie ‘n behoorlike teenaansoek afgelewer nie, maar dit in sy opponering van die aansoek duidelik gemaak dat hy geregtig is op die oesopbrengs en word die hof versoek om te gelas dat dit hom toekom op grond van sy gemeenregtelike huurhipoteek, soos op rekord geplaas in die addendum tot die huurkontrak gedateer 12 April 2012, weens die huurder se versuim om die uitstaande huurgeld te betaal.

- [5] Alhoewel die huurder as tweede respondent gesiteer is, word die aansoek nie deur hom geopponeer nie en het hy ook nie enige stawende beëdigde verklarings namens enige van die partye afgelê nie.

OPSOMMING VAN DIE WESENLIKE FEITE

- [6] Hierdie aansoek is reeds op 14 Junie 2012 uitgereik en het Fincrop die hof op 'n dringende basis genader ten einde die respondente te verbied om enige graan op Lekkerlewe te stroop en of andersins daarmee te handel. Die aansoek is nie geopponeer nie en is finale regshulp verleen op 5 Julie 2012. Op 9 Julie 2012 is 'n aansoek uitgereik onder aansoeknommer 2840/2012 deur die verhuurder waarin hy onder andere tersydestelling van voormelde bevel versoek het. 'n Skikking is tussen die partye bereik ingevolge waarvan op die volgende ooreengekom en op 18 Julie 2012 in 'n hofbevel beliggaam is (let op dat die verwysing na "applikant" 'n verwysing na die verhuurder is en "eerste respondent" na Fincrop verwys):

- “1. Eerste respondent betaal die opbrengs van alle graan gestroop op applikant se Lekkerlewe lande geleë op die plase Lekkerlewe, Vygeboom en Zaagpan in die 2011/2012 somerseisoen, na aftrekking van insamelingskoste, in trust in by eerste respondent se opdraggewende prokureur, Gerrit Coetzee Ingelyf, tot 'n maksimum van R855 000.00 (agthonderd vyf-en-vyftig duisend rand);
2. Gemelde opbrengs sal in trust gehou word tot na die finale beregting van die hoofaanzoek onder saaknommer 2491/2012;
3. Gemelde betaling in trust geskied sonder benadeling van die partye se regte en aansprake;
4. Die bepalinge van bedes 1, 2 en 3 sal eweneens van toepassing wees op die oorblywende graan op die Lekkerlewe lande, welke eerste respondent sal voortgaan om te stroop en mee te handel ooreenkomstig voorgaande, eweneens tot 'n maksimum van R855 000.00;
5. Eerste respondent voorsien aan applikant dokumentêre bewys van alle graan aldus gestroop en verhandel asook van die insamelingskoste, ten opsigte van alle opbrengste aldus in trust inbetaal, tot 'n maksimum van R855 000.00;

6. Die verstek vonnis verleen op 5 Julie 2012 in die hoofaansoek, saaknommer 2491/2012, word tersyde gestel en word verlof aan applikant verleen om die hoofaansoek te opponeer;
7. Applikant word verlof verleen om ingevolge die Reëls verdere stukke in die hoofaansoek te liasseer, waarna die hoofaansoek ingevolge die Reëls voortgesit sal word;
8. Die koste van die tussentydse aansoek, synde Deel A van applikant se kennisgewing van mosie onder saaknommer 2840/2012, word voorbehou; en
9. Die koste van die aansoek om tersydestelling van die verstek vonnis, synde Deel B van applikant se kennisgewing van mosie onder saaknommer 2840/2012, word voorbehou.”

[7] Ek is met die aanvang van die verrigtinge versoek om aansoek 2840/2012, wat ook voor my geplaas is, en ten aansien waarvan slegs die koste nog bereg staan te word, van die rol te verwyder. Bygevolg sal ek vir doeleindes van die opsomming van die feite hierin, slegs sydelings verwys na dit wat die betrokke aansoek voorafgegaan en aanleiding tot die tussentydse bevele gegee het.

[8] Fincrop steun op die volgende feite:

- 8.1 Ingevolge Fincrop se besigheidsmodel en wyse waarop finansiering aan boere toegestaan word, het Fincrop soos ook met die 2010/2011 oesjaar dit bereidwillig verklaar om die huurder se insetkoste te finansier.
- 8.2 Fincrop se standaard huurkontrak met die gewraakte klousules 12 en 13 daarin vervat en wat soortgelyk is aan die ooreenstemmende klousules van die huurkontrak wat die vorige jaar deur die verhuurder en huurder aangegaan is, is aan die huurder voorgelê met die opdrag om dit te laat onderteken. Hierdie kontrak is deur die partye daartoe onderteken op 15 Oktober 2011.
- 8.3 'n Paar dae later en wel op 25 Oktober 2011 is 'n skriftelike finansieringsooreenkoms gesluit tussen Fincrop en die huurder, waarna Fincrop ooreenkomstig die terme in die dokument vervat, van tyd tot tyd voorskotte aan die huurder toegestaan het tot die mate dat die uitstaande skuld met die bring van die aansoek R10 593 960,17 beloop het.
- 8.4 Die huurgeld deur die huurder aan die verhuurder betaalbaar het R855 000,00 (BTW ingesluit) per

halfjaar beloop en was betaalbaar op 1 September 2011 en 1 Maart 2012 onderskeidelik.

8.5 Die skriftelike finansieringsooreenkoms is 'n lywige dokument, maar bepaal onder andere dat die bedrag voorgeskiet betaalbaar is op 31 Mei 2012, onder andere deur graanverkope, dat die huurder multi-risikoversekering op die graan moet uitneem en die graan verskans, dat alle graanleweringe teen die huurder se rekening by Fincrop aangewend sal word en is ook voorsiening gemaak dat die huurder sy reg, titel en belang in en tot alle vorderingsregte ten opsigte van landbouprodukte aan Fincrop seeder. Hierdie aspek sal later weer hanteer word. Soos vermeld word ook gesteun op 'n skriftelike koopkontrak van die graan waarvolgens dit aan Fincrop verkoop is. Die kontrak is egter nie aangeheg en kon die verhuurder nie sinvol daarop reageer nie.

8.6 Toe die huurder Fincrop in kennis stel dat hy nagelaat het om sy huurpaalement van R855 000,00 op 1 Maart 2012 aan die verhuurder te betaal, het Fincrop deur middel van sy prokureur kontak gemaak met die verhuurder waarna 'n gesprek op 8 Maart 2012

plaasgevind het tussen hulle. Die verhuurder se aandag is gevestig op sy afstanddoening van alle regte insluitende die gemeenregtelike huurhipoteek soos meer volledig blyk uit klousules 12 en 13 van die huurkontrak. Volgens prokureur Coetzee het die verhuurder bevestig dat hy die huurkontrak aldus verstaan en bewus was daarvan dat hy geen aanspraak kan maak op die graan wat op Lekkerlewe verbou word nie.

- 8.7 Dit het hierna geblyk dat die huurder se oeste beskadig is en dat daar heel moontlik versekeringseise ingestel sal moet word. As gevolg hiervan het Fincrop en die huurder op 26 Maart 2012 'n memorandum van ooreenkoms opgestel. Hiertydens is die huurder bygestaan deur sy prokureur, Nico Maree van Hoopstad. Blykens hierdie dokument wat deur die huurder onderteken is op 26 Maart 2012 en deur Fincrop op 11 April 2012 het die huurder sy aanspreeklikheid erken en weereens afstand gedoen van alle regte met betrekking tot die oeste op Lekkerlewe in soverre dit aan Fincrop gesedeer is. Voorsiening is ook gemaak vir oesskattings en

wanneer betaling van die uitstaande bedrag moet geskied. Dit is ook ooreengekom dat Fincrop geregtig sal wees om die oeste in te samel en op die naam van Fincrop te lewer.

8.8 Afsien van die memorandum van ooreenkoms is 'n verdere skriftelike dokument getiteld "Sessie van Debiteure" op dieselfde datums deur die partye onderteken met die huurder as sedent en Fincrop as sessionaris ingevolge waarvan die reg om die opbrengs van enige landbouprodukte in ontvangs te neem aan die sessionaris gesedeer is met die uitsluitlike en alleenreg om betaling dienooreenkomstig te vorder. Hierdie landbouprodukte is uitdruklik geïdentifiseer en verwys dit, onder andere, na die gewasse wat op Lekkerlewe geplant is.

8.9 Dit het na 'n oesskatting geblyk dat die waarde van die graan heeltemal onvoldoende sou wees om die huurder se skuld by Fincrop te delg.

8.10 Op 12 Junie 2012 het Fincrop vasgestel dat die verhuurder besig is om die graan wat Fincrop toekom, te stroop en dit het uiteindelik aanleiding gegee tot die dringende aansoek en die regshulp wat uiteindelik by

verstek verleen is onder die huidige aansoeknommer. Soos vermeld is die vonnis later by ooreenkoms tussen die partye tersyde gestel.

8.11 'n Versekeringseis is ingestel ten aansien van daardie graan wat beskadig is en is dit Fincrop se saak dat dit op die opbrengs van die versekeringseis geregtig is. Dit is nie in geskil nie.

8.12 Ingevolge die ooreenkoms waartoe die partye geraak het, het Fincrop voortgegaan om die gewasse te oes. Dit blyk uit die repliserende beëdigde verklaring welke tonnemaat geoes is, wat die bedrag van die bruto verkoopprys in elke geval was en wat die koste verbonde aan vervoer, diesel en stroop beloop het. Tot en met 9 Julie 2012 toe die verhuurder se aansoek uitgereik is, is die netto opbrengs R102 491,53 volgens Fincrop se berekeninge en daarna is die netto opbrengs R251 482,77, welke bedrae in trust inbetaal is.

8.13 In soverre die verhuurder daarop staatmaak dat die huurkontrak gerektifiseer is, betwyfel Fincrop nie alleen die deursigtigheid en *bona fides* van die partye met betrekking tot die beweerde rektifikasie en wysiging

van die huurkontrak nie, maar selfs indien dit wel aanvaar word dat die partye geregtig sou wees om die huurkontrak te rektifiseer, kan dit slegs onderling geld en nie teenoor Fincrop as 'n onskuldige derde party wat sekere regte vanaf die huurder ontvang het waarna hierbo verwys is. Aangesien Fincrop benadeel word in die proses is rektifikasie soos ooreengekom regtens nie toelaatbaar nie. Die addendum bevattende die rektifikasie en wysigings is gedateer 12 April 2012 en is dus aangegaan na die sluiting van die memorandum van ooreenkoms en sessie.

[9] Die verhuurder steun op die volgende feite:

9.1 Die verhuurder erken die sluiting van die huurkontrak tussen hom en die huurder, maar wys daarop dat paragraaf 7 daarvan 'n bepaling bevat dat die huurder nie al of enige van sy regte kragtens die huurkontrak mag sedgeer, of die plaas in geheel of gedeeltelik onderverhuur, of besit van die plaas aan 'n derde party afstaan nie. Die huurder kon dus nie regtens enige regte aan Fincrop sedgeer soos wat hy wel gedoen het nie.

9.2 Die huurkontrak het nie die gemeenskaplike bedoeling van die partye daartoe geflekteer nie deurdat dit deurgaans die bedoeling was dat die verhuurder slegs afstand doen van sy regte onderworpe aan die uitdruklike voorwaarde dat die volle uitstaande huurgeld plus BTW daarop eers betaal word. Voorts was dit die bedoeling dat indien daar enige uitstaande huurgeld verskuldig was, die huurder toestem dat die verhuurder daardie huurgeld uit die opbrengs van die mielieoes mag neem en dat eers nadat die huurgeld ten volle vereffen is, die saldo van die oesopbrengs aangewend kan word vir ander skuldeisers insluitende oesfinansierders.

9.3 Op 8 Maart 2012 het dit via Fincrop se prokureur Coetzee tot die verhuurder se kennis gekom dat klousules 12 en 13 van die huurkontrak teenstrydig is met die partye se gemeenskaplike bedoeling en het hy sy destydse prokureur, Nico Maree van Hoopstad, gekontak ten einde regsadvies in te win. Hy erken dat hy nooit aan Coetzee voorgehou het dat Coetzee se weergawe nie waar kan wees nie, alternatiewelik nie in lyn is met die bedoeling van hom en die huurder nie en

het hy verkies om nie in 'n debat met hom betrokke te raak nie.

- 9.4 As gevolg van advies wat hy ontvang het van prokureur Maree, het die verhuurder die huurder versoek om toe te stem tot rektifikasie en wysiging en is daar op 12 April 2012 'n skriftelike addendum tot die bestaande huurkontrak onderteken.
- 9.5 Die verhuurder was nooit daarvan bewus dat die huurkontrak wat hy onderteken het, afkomstig was van Fincrop nie en het hy bloot aanvaar dat dit deur die huurder se prokureurs voorberei is.
- 9.6 Dit is bygevolg die verhuurder se houding met bogenoemde feite in aggenome, dat hy geregtig is op die eerste R855 000,00 van die huurder se oesopbrengs te Lekkerlewe.
- 9.7 Die verhuurder het ook aanspraak daarop gemaak in die opponerende beëdigde verklaring dat Fincrop in elk geval nie geregtig is op enige regshulp nie omdat geen feitebasis gelê is dat dit 'n geregistreerde kredietverskaffer ooreenkomstig Artikel 40 van die Nasionale Kredietwet, Nr 34 van 2005 is nie. Hierdie aspek is aangespreek in die repliserende beëdigde

verklaring en mnr Reinders wat namens die verhuurder opgetree het, het myns insiens tereg geen argument probeer voer dat Fincrop nie 'n geregistreerde kredietverskaffer is en 'n behoorlike saak daarvoor uitgemaak het nie.

9.8 Die verhuurder het daarop gewys dat Fincrop oor etlike sekuriteite ter versekering van die huurder se verpligtinge beskik soos blyk uit die skriftelike finansieringsooreenkoms en dat dit “sinnelees” vir Fincrop se deponent was om aan die hof voor te hou dat krediet nie aan die huurder voorsien sou word indien hy as verhuurder nie afstand doen van alle regte tot die oes soos blyk uit klousule 13 van die huurkontrak nie.

9.9 Die verhuurder het ook klem gelê op die feit dat dit vir hom onverstaanbaar is dat Fincrop aangedring het op verdere afstanddoening van regte en sessies indien dit van oordeel was dat die aanvanklike ooreenkoms met die huurder voldoende was.

FEITEBEVINDINGS

[10] Ek aanvaar die volgende feite as gemeensaak of behoorlik bewese vir doeleindes van die beregting van hierdie aansoek:

10.1 Die huurkontrak gesluit tussen die verhuurder en die huurder is 'n produk van Fincrop en het Fincrop dit aan die huurder beskikbaar gestel vir ondertekening deur die partye alvorens Fincrop bereid sou wees om enige finansiering vir insetkoste aan die huurder te verskaf. Dit strook nie alleen met Fincrop se besigheidsmodel nie, maar is hierdie feite nie alleen binne die kennis van Fincrop se deponent sowel as die prokureur daarvan nie, maar is dit nie moontlik vir die verhuurder om hierdie feite ernstig te betwis nie, behalwe om na moontlike onwaarskynlikhede te verwys. Ek is tevrede dat alhoewel Fincrop wel oor ander sekuriteite beskik het soos blyk uit die finansieringsooreenkoms, dit net 'n meer aanvaarbare wyse sou wees om op grond van die insameling van die oeste en die lewering daarvan ter delging van die huurder se rekening by Fincrop te verseker dat die skuld verhaal word. Klaarblyklik en indien die oesopbrengs nie voldoende is in 'n bepaalde jaar nie, sal Fincrop geregtig wees om te steun op

ander sekuriteite wat nie so maklik in kontant omskep kan word nie. In hierdie verband is daar ooreengekom op onder andere 'n borgstelling deur 'n trust, 'n tweede verband deur dieselfde trust en spesiale notariële verbande deur die huurder en sy vervoerbesigheid. Blykens die repliserende verklaring kon die tweede verband nie geregistreer word nie omdat die eerste verbandhouer toestemming daartoe geweier het.

10.2 Die gesprek op 8 Maart 2012 tussen prokureur Coetzee en die verhuurder het direk aanleiding gegee tot die rektifikasie en wysiging van die huurkontrak, welke rektifikasie en wysiging bewerkstellig is eers nadat die huurder en Fincrop die memorandum van ooreenkoms en sessie aangegaan het waarin die huurder opnuut sy aanspraak op die oesopbrengs aan Fincrop oorgemaak en gesedeer het.

10.3 Die rektifikasie en wysiging het ten doel gehad om Fincrop van al daardie regte wat dit ten opsigte van die oeste bekom het, te ontdaan en indien dit toegelaat sou word, sal Fincrop op 'n onbillike wyse van regte ontnem word wat dit op 'n *bona fide* wyse en ooreenkomstig bepaalde besigheidsbeginsels met die

huurder beding het. Ten einde te bepaal of dit regtens toegelaat kan word, is dit nodig om die partye se regsargumente te oorweeg en uiteindelik tot 'n bevinding te kom aan die hand van die huidige regsposisie.

DIE PARTYE SE ARGUMENTE

- [11] Mnr Pretorius namens Fincrop het aangevoer dat daar baie vraagtekens hang oor die verhuurder en die huurder se *bona fides* met betrekking tot die rektifikasie en wysiging van die huurkontrak, maar dat die aansoek oorweeg en uitspraak gegee kan word op die basis dat die partye tot die huurkontrak nie geregtig was om dit te rektifiseer of te wysig tot nadeel van Fincrop as 'n onskuldige derde party wat sekere regte ontvang het vanaf die huurder met betrekking tot die opbrengs van die oes nie. Volgens hom is die feit dat die partye onderling rektifikasie beding het en nie die hof vir 'n bevel genader het nie irrelevant insoverre dit nie afbreuk doen aan die regsbeginsels van toepassing op rektifikasie nie. Hy het in die alternatief aangevoer dat die verhuurder teenoor Fincrop op grond van estoppel verbied behoort te word om op 'n beweerde huurhipoteek te steun soos wat

ingelyf is in die addendum ter wysiging van die huurkontrak. In 'n verdere alternatief het hy betoog dat selfs indien die verhuurder geregtig sou wees om op sy huurhipoteek te steun, dit nie *in casu* relevant is nie, omdat die verhuurder nie sy reg geperfekteer het deur beslag te lê op die oes terwyl dit nog op die verhuurder se eiendom was nie.

- [12] Mnr Reinders wat namens die verhuurder opgetree het, het gesubmiteer dat die huurkontrak in die eerste plek geen regte aan Fincrop verleen het nie, dat die verhuurder totaal onbewus was van Fincrop se betrokkenheid en/of dat dit die outeur van die huurkontrak was en het hy in elk geval wat hierdie aspek betref ten slotte geargumenteer dat Fincrop oor voldoende sekuriteit beskik het op die stadium toe die finansieringsooreenkoms met die huurder beklink is en dat die latere rektifikasie van die skriftelike huurkontrak Fincrop geensins benadeel het nie. Hy het betoog dat die verhuurder en huurder saamgestem het dat die huurkontrak gerektifiseer moes word, dat dit reeds onderling gedoen is sonder dat 'n hofbevel nodig was en aldus gerektifiseer kan Fincrop se aansoek nie slaag nie. Hy het ook geargumenteer dat hierdie geval onderskeibaar is van

gevalle waar die hof genader word om te rektifiseer. Mnr Reinders het op die volgende uitsprake gesteun vir sy argument dat daar geen beswaar kan wees teen die rektifikasie van die huurkontrak nie, te wete **VAN DER WESTHUIZEN v SANTAM VERSEKERINGS-MAATSKAPPY BPK** 1975 (1) SA 236 (OK) te 240 H en **AXZS INDUSTRIES v A F DREYER (PTY) LTD AND OTHERS** 2004 (4) SA 186 (W) te 193.

- [13] Mnr Reinders het verdermeer geargumenteer dat die huurder nie enige regte in terme van klousule 7 van die huurkontrak kon sedeer nie en dat *vis-a-vis* die verhuurder, enige pogings om dit te doen, geen juridiese gevolge kan hê nie. Hy het ook verwys na die vaagheid van klousule 13 van die huurkontrak en klousule 25 van die finansieringsooreenkoms. Volgens hom is klousule 25 op geen interpretasie daarvan 'n sessie soos wat Fincrop beweer nie. Hy het dan ten slotte aan die hand gedoen dat alhoewel daar nie 'n formele teenaansoek geloods is deur die verhuurder nie, voldoende feite op rekord geplaas is en dat die hof geregtig is om 'n bevel te maak wat verklaar dat die oesopbrengs wat by Fincrop se prokureur in trust

inbetaal is, aan die verhuurder toekom tot en met die bedrag van R855 000,00.

DIE REGSPOSISIE

[14] Die verhuurder en die huurder het reeds die huurkontrak gerektifiseer en is daar bygevolg geen versoek aan hierdie hof dat die huurkontrak gerektifiseer word nie. Die partye daartoe was blykens die stukke *ad idem* dat rektifikasie moet plaasvind, nieteenstaande die feit dat die verhuurder op geen stadium enige verklaring van die huurder aangeheg het ter bevestiging van sy weergawe nie. Dit sal hierin oorweeg moet word of die regsbeginsels in hierdie geval onderskeibaar is van 'n situasie waar een of beide die partye rektifikasie aanvra en 'n hof dan moet oorweeg of die regte van onskuldige derdes nie nadelig daardeur geaffekteer word nie.

[15] Beide uitsprake waarop mnr Reinders steun ten opsigte van rektifikasie is onderskeibaar en is daar in elk geval geensins ingegaan op die regte van sogenaamde onskuldige derdes nie. In **VAN DER WESTHUIZEN** het die verkoper van 'n besigheid dit aan die koper verkoop. Kragtens die skriftelike

koopkontrak het die koper besit en okkupasie ontvang op 1 November 1971 en het die risiko met betrekking tot die eiendom op hom oorgegaan. Die nag van 30 November 1971, 'n maand na besitname, is die gebou en inhoud daarvan wat deur 'n versekeringspolis deur die verkoper uitgeneem verseker is, geheel en al in 'n brand vernietig. Die versekeraar het geweier om aanspreeklikheid te aanvaar. Die hof het bevind dat ten einde te bepaal of die verkoper 'n versekerbare belang gehad het, dit afhanklik was van die kontraktuele regte en verpligtinge van die partye en indien die rektifikasie van die kontrak op geldige gronde bewys kan word, met ander woorde dat die partye se regte en verpligtinge anders was as wat in die skriftelike kontrak vervat, mondelinge getuienis toelaatbaar was om rektifikasie te bewys. Getuienis is toegelaat en het die hof bevind dat die werklike ooreenkoms tussen die verkoper en koper was dat die besitsoorname van die roerende goed opgeskort is en dat die risiko steeds in die verkoper gevestig het. In hierdie geval was die versekeraar nie eens bewus van die skriftelike koopkontrak tussen die partye nie en was dit te alle tye tot en met die ontstaan van die brand die versekerde

se versekeraar. Die versekeraar is gelas om die verkoper se skade te betaal.

- [16] In **AXZS INDUSTRIES** moes die hof bepaal of die eiser die eienaar is van sekere goedere wat die eiser volgens hom op 'n veiling aangekoop het. Die eerste en tweede verweerders wat in besit van die goedere was, was nie partye tot die ooreenkoms wat gesluit is voor en of tydens die veiling nie. Die hof het bevind dat die mondelinge ooreenkoms wat gesluit is voor die veiling bepalend is met betrekking tot die vraag watter goedere inderdaad aan die eiser verkoop is en dat dit ook die goedere in besit van die eerste en tweede verweerders ingesluit het. Dit het voortgegaan om soos volg te beslis:

“Had the first and second defendants been a party to the agreement and had the plaintiff sought rectification thereof, it seems to me that the plaintiff would have succeeded.”

Die eerste en tweede verweerders was met mekaar getroud. Die eerste verweerder was 'n direkteur en aandeelhouer van 'n maatskappy in likwidasie, welke maatskappy se goedere

op die betrokke veiling verkoop is. Hulle het geen wettige aanspraak op die goedere gehad nie en die vraag of hulle enigsins benadeel sou kon word in die proses van die beregting van die geskil het nie ter sprake gekom nie.

- [17] Dit is geykte reg dat partye nie deur middel van rektifikasie 'n onskuldige derde mag benadeel nie. Vergelyk **WEINERLEIN v GOCH BUILDINGS LTD** 1925 AD 282 te 291 waar die volgende met ooglopende goedkeuring aangehaal is:

“Faber ad. C. 4.16. def. 14, supports the decision in Jolly’s case, but he is equally emphatic that the mistake should be corrected, so long as third parties are not injured thereby.” (eie onderstreping)

Vergelyk ook **MEYER v MERCHANTS' TRUST LTD** 1942 AD 244 en die goedkeuring wat verleen is aan die Amerikaanse **Restatement of the Law of Contracts**:

“Where both parties have an identical intention as to the terms to be embodied in a proposed written conveyance, contract or discharge, and a writing executed by them is materially at variance with that intention, either party can get a decree that

the writing shall be reformed so that it shall express the intention of the parties, if innocent third parties will not be unfairly affected thereby." (eie beklemtoning)

- [18] Meer onlangs het Marais R hom soos volg uitgespreek in **INDUSTRIAL FINANCE AND TRUST CO (PTY), LTD v HEITNER AND ANOTHER** 1961 (1) SA 516 (W) te 522 H:

"To fulfil this condition the rectification would have to be strictly limited, in its effect, to the parties concerned in the error sought to be rectified. That is, in fact, a requirement of the rules as to rectification of contracts other than negotiable instruments... In this respect there is no difference between rectification and the admission of extrinsic evidence under LORD WATSON'S rule: innocent third parties may not be allowed to suffer prejudice in consequence of the application of a rule which is essentially founded on equitable considerations." (eie beklemtoning)

Vergelyk ook die volgende dictum van Leveson R in **AKASIA FINANCE v DA SOUZA** 1993 (2) SA 337 (W) te 341B:

"There remains the question of rectification. That remedy is available when, owing to an error common to the parties, the document in question does not manifest the true agreement between them. The difficulty in the way of the defence in the

present case is that it is only available to immediate parties or, perhaps better expressed, to parties to whom the error is common. The plaintiff is the remote party in the present case to whom it is said the cheques were discounted. Rectification cannot therefore be decreed against the plaintiff.”

Vergelyk ook LAWSA, vol 5, deel 1 te para 391 en NEDBANK LTD v CHANCE 2008 (4) SA 209 (D) para 9 en MYERS v VAN HEERDE 1966 (2) SA 649 (K) te 656G-H.

[19] Die Hoogste Hof van Appèl het onlangs weer benadruk op welke wyse dokumente, insluitende kontrakte, geïnterpreteer behoort te word en dit is gepas om die volgende dictum van Wallis AR aan te haal:

“Interpretation is the process of attributing meaning to the words used in a document, be it legislation, some other statutory instrument, or contract, having regard to the context provided by reading the particular provision or provisions in the light of the document as a whole and the circumstances attendant upon its coming into existence. Whatever the nature of the document, consideration must be given to the language used in the light of the ordinary rules of grammar and syntax; the context in which the provision appears; the apparent purpose to which it is

directed; and the material known to those responsible for its production. Where more than one meaning is possible, each possibility must be weighed in the light of all these factors. The process is objective, not subjective. A sensible meaning is to be preferred to one that leads to insensible or unbusinesslike results or undermines the apparent purpose of the document.”

Sien **NATAL JOINT MUNICIPAL PENSION FUND v
ENDUMENI MUNICIPALITY** 2012 (4) SA 593 (SCA) te 603F
– 604B.

TOEPASSING VAN DIE REGSBEGINSELS OP DIE BEWESE FEITE

[20] Ek stem saam dat dit vir doeleindes van die beregting van hierdie aansoek nie nodig is om uitspraak te lewer ten aansien van die verhuurder en die huurder se bedoeling en optrede met die aangaan van die addendum ter rektifikasie en wysiging van die huurkontrak nie. Daar is egter verskeie aanduidings dat hulle ‘n deursigtige poging aangewend het om die verhuurder te bevoordeel tot die nadeel van Fincrop op die stadium toe dit duidelik geblyk het dat die huurder nie in staat was om sy tweede halfjaarlikse huurpaalement te betaal nie. Ek verwys bloot na enkele aspekte:

- 20.1 Die beweerde fout in die huurkontrak word eers ontdek nadat Fincrop se prokureur 'n gesprek met die verhuurder gehad het rondom Fincrop se sekuriteit met die gevolg dat die verhuurder geen aanspraak het op die huurder se oesopbrengs nie.
- 20.2 Prokureur Maree wat die huurder bygestaan het met die sluiting van die Memorandum van Ooreenkoms en Sessie moes bewus gewees het dat die huurder sy regte met betrekking tot die oes gesedeer het aan Fincrop toe hy gekonsulteer is en betrokke was by die latere aangaan van die addendum tot die huurkontrak, wat eerstens rektifikasie bevestig en dan aanvullende terme tot die bestaande huurkontrak invoeg, sou op waarskynlikhede die partye dienooreenkomstig inlig.
- 20.3 Die huurkontrak is soortgelyk aan die een wat die vorige jaar gesluit is tussen die partye, ook op aandrang van Fincrop.
- 20.4 In daardie geval het Fincrop 'n bedrag van R1 miljoen kontant ten aansien van huurgeld namens die huurder aan die verhuurder betaal; dit teenstrydig met die verhuurder se weergawe dat hy betaal is by wyse van

die lewering van mielies en nie van Fincrop se betrokkenheid bewus was nie.

20.5 Die verhuurder se optrede deur die graan te begin oes en dan wanneer hy aangespreek word deur Fincrop se agente en prokureur, nie 'n woord te uiter van die gerektifiseerde huurkontrak nie, maar Fincrop se stropers wegjaag vanaf die sonneblomlande op Zaagpan en hulle verwys na die lande op Lekkerlewe, so asof Fincrop nie kan staatmaak op die oeste op Zaagpan en Vygeboom nie, maar slegs Lekkerlewe, is eweneens onversoenbaar met 'n *bona fide* rektifikasie.

20.6 Die verhuurder se ontkenning van die feit dat Fincrop as finansierder betrokke was by die verskaffing van fondse om die huurder se insetkoste te dek, is verdag.

[21] Daar kan nie twyfel wees nie dat Fincrop benadeel sal word indien die rektifikasie van die huurkontrak en die wysiging daarvan soos blyk uit die addendum van 12 April 2012 teenoor dit as 'n derde sou geld. Alhoewel Fincrop nie 'n party tot die huurkontrak was nie, kan daar nie twyfel wees nie dat op 'n behoorlike interpretasie van die skriftelike finansieringsooreenkoms, die huurkontrak, die memorandum

van ooreenkoms en sessie van debiteure, die huurder sy regte in en tot enige landbouprodukte wat op Lekkerlewe verbou is, aan Fincrop gesedeer en/of oorgemaak het. Dit het alles plaasgevind voordat die addendum tot die huurkontrak gesluit is. Op 'n behoorlike interpretasie van klousules 12 en 13 van die huurkontrak het die verhuurder hom ontdaan van alle aanspraak op 'n gemeenregtelike huurhipoteek en het dit die huurder vrygestaan om met Fincrop te kontrakteer soos dit inderdaad gedoen het.

- [22] Gegewe die bestaan van die huurkontrak en indien die finansieringsooreenkoms en klousule 25 daarvan in besonder in konteks bestudeer word met inagneming van die agtergrond en doel van die ooreenkoms, is dit duidelik dat die huurder en Fincrop ooreengekom het dat die huurder die oesopbrengs aan Fincrop moet lewer wat sy rekening by Fincrop met die waarde daarvan sou krediteer en het die huurder sy reg om die koopprys van die graan van Fincrop te vorder aan Fincrop gesedeer. Eweneens is ooreengekom dat indien die huurder die graan sou wou verkoop aan enige ander party, Fincrop van die identiteit van die koper in kennis gestel moet word en in elk geval het die huurder sy reg om

die koopprys van die graan van so 'n derde te vorder aan Fincrop gesedeer. Sodoende het Fincrop eerste aanspraak op die oesopbrengs verkry weens die finansiering van die huurder se insetkoste. Sonder Fincrop se insette sou die huurder geen aanplantings kon doen nie en maak dit besigheidsin dat die partye aldus ooreengekom het. Die latere memorandum van ooreenkoms en sessie van debiteure dien slegs as 'n herbevestiging van die ooreenkoms waartoe die partye reeds gekom het met die sluiting van die finansieringsooreenkoms, saamgelees met die relevante terme van die huurkontrak.

- [23] Mnr Reinders se aanspraak dat die huurder en Fincrop se ooreenkoms geen juridiese krag het nie vanweë die bepalinge van klousule 7 van die huurkontrak het my nie oortuig nie. Klousule 7 is 'n standaard klousule wat in huurkontrakte aangetref word. In konteks beskou en met inagneming van die omstandighede wat heers by die sluiting van huurkontrakte in die algemeen en hierdie besondere kontrak het dit niks te doen met 'n huurder se reg om die vrugte van die eiendom of dan die opbrengs van enige oeste daarop vir homself aan te wend of sy regte aan derdes oor te maak nie. Hierdie klousule hou uit en uit verband met die

verbod wat op 'n huurder geplaas word om die huursaak onder te verhuur of sy reg, titel en belang in die huurkontrak aan 'n derde te sedgeer. Hierdie reg, titel en belang waarna verwys word is die reg op besit, okkupasie en gebruik van die huursaak tot eie voordeel. Die klousule het na my oordeel niks te doen met 'n verbod op die sessie van die oesopbrengs van graan wat deur die huurder op die huursaak verbou is nie. So 'n verbod sal indruis teen alle besigheidsbeginsels en objektief beoordeel sal dit lei tot onsinnige gevolge wat die doel van die huurkontrak sal ondermyn. Vergelyk **NATAL JOINT MUNICIPAL PENSION FUND** *loc cit.*

- [24] Ek meen dat Fincrop se benadering tot die verskaffing van finansiering en die dokumente wat deur dit voorberei is vir ondertekening deur die partye, besigheidsin uitmaak en dat die onderskeie kontrakte sodanig geïnterpreteer behoort te word dat Fincrop as teenprestasie vir die voorskotte wat aan die huurder gemaak is, geregtig geword het op die oesopbrengs van die 2011/2012 oes deur die huurder verbou op die verhuurder se plaas Lekkerlewe.

[25] Die gepoogde rektifikasie en wysiging van die huurkontrak van die verhuurder en huurder mag wel *inter partes* geld, maar kan geen juridiese krag hê in soverre dit die regte van Fincrop betref nie, omdat dit ten doel gehad het om 'n gevolg te bewerkstellig wat Fincrop benadeel. Die feit dat die hof nie versoek word om die kontrak te rektifiseer nie is in die lig van die uitsprake waarna hierbo verwys is en veral **NEDBANK v CHANCE** ontersaaklik. Bygevolg is dit onnodig om met Mnr Pretorius se alternatiewe argumente te handel.

REGSHULP

[26] Ek kom dus tot die gevolgtrekking dat die dispuut tussen die partye bygelê behoort te word deur 'n verklarende bevel te verleen ingevolge waarvan Fincrop geregtig is op die oesopbrengs en die gelde wat kragtens ooreenkoms in trust inbetaal is hangende bereddering van hierdie aansoek. Applikant as die suksesvolle party is geregtig op die koste van die aansoek.

BEVELE

[27] Bygevolg word die volgende bevele verleen:

1. Applikant is die reghebbende van die graan wat gedurende die 2011/2012 somerseisoen verbou is deur die huurder op die plaas Lekkerlewe, distrik Hoopstad en op die netto opbrengs wat in trust inbetaal is te prokureur Gerrit Coetzee Ing, te wete R102 491,53 en R251 482,77 onderskeidelik.
2. Eerste respondent word gelas om die koste van die aansoek te betaal.

J.P. DAFFUE, R

Namens die applikante: Adv J J Pretorius
In opdrag van:
Christo Dippenaar Prokureurs
BLOEMFONTEIN

Namens die eerste respondent: Adv S J Reinders
In opdrag van:
Honey Prokureurs
BLOEMFONTEIN

/sp