

Sirkuleer aan Landdroste: Ja / Nee

# **IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA**

(Noord-Kaapse Afdeling)

Saakno: **CA & R 37/2002**

Datum verhoor: 2002-09-16

Datum gelewer: 2002-09-20

In die appél van:

**SOLOMONSECHOGO**

**APPELLANT**

*versus*

**AFRICA CINDI EERSTE RESPONDENT**

**DORIS CINDI TWEEDE RESPONDENT**

Coram: BUYS R *et* MAJIEDT R

## **UITSPRAAK OP APPÉL**

**MAJIEDT R:**

1. Die Appellant, wat die Eiser was in die *hof a quo*, kom in hoër beroep teen die landdros se bevel van absolusie van die

instansie nadat die Eiser se saak gesluit is. Die Respondente, wat die Verweerdere was in die *hof a quo*, staan die appél teen. Ek sal vir doelmatigheidsredes in hierdie uitspraak verder verwys na die partye soos wat hulle was tydens die verhoor.

2. Die Eiser vorder in sy dagvaarding betaling van die bedrag van R50 000.00, synde betaling van 'n gedeelte van die koopsom vir 'n onroerende eiendom, aangekoop van die Verweerdere. Op 'n stadium tydens die verhoor is hierdie eisbedrag verminder na R33 778.29.
3. Die volgende aspekte is gemeensaak hierin, óf op die pleitstukke óf op grond van erkennings formeel deur die Verweerdere se regsvertegenwoordiger gemaak tydens die verhoor:
  - a) Dat die Eiser op 1 Oktober 1998 sekere onroerende eiendom te wete erf 4927, Kimberley ("*die eiendom*"), deur 'n skriftelike koopkontrak van die Verweerdere

gekoop het.

- b) Dat die Eiser die bedrag van R50 000.00, wat ingesluit het 'n bedrag van R16 821.71 vir handelsvoorraad in die eiendom wat klaarblyklik as 'n winkel bedryf is, betaal het aan die Verweerders - hierdie betaling is aldus geboekstaaf in klousule 2 van die voormelde koopkontrak.
- c) Die Eiser is in besit van die eiendom geplaas en het sodanige besit ongestoord geniet vir etlike maande.
- d) Ene Daniël Sekgoro is die regmatige eienaar van die eiendom. Die Verweerders het die eiendom bekom op 'n eksekusieveiling op 12 Junie 1997, maar vanweë sekere fatale defekte in die advertensie van die eksekusieveiling het hierdie Hof op aansoek van Mnr Sekgoro die geregtelike verkoping tersyde gestel, met die gevolg dat die eiendom steeds aan Mnr Sekgoro behoort.
- e) As gevolg van Mnr. Sekgoro se onaanvegbare titel tot die eiendom soos voormeld, moes die Eiser die eiendom

desnoods ontruim.

4. Die Eiser se vordering was aanvanklik geskoei op beweerde wanvoorstellings gemaak deur die Verweerders waardeur die Eiser skade sou gely het. Die Eiser het egter voor die aanvang van die verrigtinge sy besonderhede van eis gewysig deur 'n verdere eisorsaak, te wete verbreking van die waarborg teen uitwinning, in te voeg. Hierdie verdere eisorsaak is nie as alternatief tot die voormelde wanvoorstellings gepleit nie.
5. Die Verweerders het by die aanvang van die verrigtinge hul pleit gewysig om te handel met die Eisers se gewysigde besonderhede wat hierdie verdere eisorsaak te berde gebring het. Die Verweerders het naamlik gesteun op onmoontlikwording van prestasie en het tweedens 'n verdere verweer opgewerp, naamlik die voetstootsklousule wat in die koopkontrak tussen die partye voorkom.
6. Die landdros se bevel van absolusie is, soos ek dit verstaan, daarop gebaseer dat aangesien die Eiser nÍrens gevra het dat

die ooreenkoms tussen hom en die Verweerders gekanselleer word nie en aangesien hy nie staatmaak op kontrakbreuk nie, daar geen basis bestaan op die Eiser se stukke vir die terugbetaling van die gedeelte van die koopsom soos gevorder deur die Eiser nie.

7. Die landdros het duidelik homself gruwelik wanvoorgelig ten aansien van die toepaslike regsbeginsels wanneer dit kom by 'n beweerde verbreking van 'n waarborg teen uitwinning soos waarop die Eiser hierin gesteun het. Dit is weliswaar so dat die Eiser, tegnies gesproke, hierdie verdere eisoorzaak in die alternatief moes gepleit het. Dit ly egter geen twyfel nie dat die Verweerders deeglik bewus was van die aard en omvang van hierdie verdere eisoorzaak, vandaar die wysiging van hulle verweerskrif waarna ek alreeds verwys het. Verder het die Eiser se prokureur pertinent tydens sy openingsrede die Hof se aandag daarop gevestig dat die Eiser deur hierdie wysiging 'n verdere eisoorzaak ten aansien van die waarborg teen uitwinning te berde bring.

8. Die pleitstukke het, na my mening, ten spyte van die tegniese tekortkoming waarna ek alreeds verwys het, baie duidelik die geskilpunte voor die landdros uiteengesit. Die bekende *dictum* van Innes HR in **Robinson v Randfontein Estates GM Co Ltd 1925AD 173** te 198 verg herhaling hierin:

“The object of pleading is to define the issues, and the parties will be kept strictly to their pleas where any departure would cause prejudice or would prevent a full enquiry. But within those limits the Court has a wide discretion. For pleadings are made for the Court and not the Court for pleadings.”

Sien ook: **Imprefed Pty (Ltd) v National Transport Commission 1993(3)SA 94 (A)** te 107 B – 108 F;  
**Stead v Conradie en andere 1995(2)SA 111 (A)** te 122 A-D.

9. Die getuienis namens die Eiser het slegs gehandel oor die aspek van die verbreking van die waarborg teen uitwinning, d.w.s. die verdere eisorsaak wat deur die wysiging toegevoeg is. Daarvolgens, en inaggenome die verdere erkenning wat deur die Verweerders gemaak is by die aanvang van die

verhoor, staan die feite wat gemeensaak is en wat ek alreeds vroeër in paragraaf 3 *supra* vermeld het, vas.

10. Die posisie in ons Reg ten aansien van hierdie waarborg is as volg:

“Die verkoper van ‘n saak is verplig om die koper in besit daarvan te stel en om hom teen uitwinning te vrywaar. Dit beteken dat die verkoper daarvoor instaan dat niemand kragtens ‘n beter reg die koper wettiglik van die saak sal ontnem nie, en dat hy die koper in sy besit van die saak beskerm.”,

per Vivier AR in **Soar h/a Rebuilds for Africa v JC Motors en ‘n ander 1992(4)SA 127 (A)** te 134 E-F.

Hierdie waarborg ontstaan *ex lege*.

Sien: **Lavers v Hein & Far BK 1997(2)SA 396 TPA** te 405 l.

11. Kansellasië van ‘n koopkontrak of ‘n huurkoopkontrak, soos wat die geval mag wees, kom glad nie ter sprake by hierdie waarborg teen uitwinning nie;

Sien: **Alpha Trust (Edms) Bpk v Van der Watt 1975(3) SA 734(A)** te 748 F-G.

Sodra die koper uitgewin word deur 'n derde wat 'n beter reg as hy het op die koopsaak, dan is hy geregtig op die terugbetaling van sy koopprys sowel as skadevergoeding by wyse van die *actio empti* -- **Alpha Trust**saak *supra* te 748 G.

12. Uit die voormelde is dit dus duidelik dat die landdros gefouteer het deur sy verwysing daarna dat die ooreenkoms nooit gekanselleer was nie. Dit was eenvoudig net nie nodig op gesag van die **Alpha Trust**saak, *supra*, vir die Eiser om die koopkontrakte kanselleer nie.
13. Mnr Hugo het namens die Verweerders onder andere aangevoer dat die Eiser nie kon steun op die waarborg teen uitwinning nie, aangesien hy *in mora* verkeer het en nie sy kontrakverpligtinge nagekom het nie, verwysende na die betaling van die balans van die koopsom aan die Verweerders. Hierdie betoog is regtens onontvanklik -- sien die **Alpha Trust**saak *supra* te 748 G-H.
14. Mnr Hugo het ook aangevoer dat die voetstootsklousule wat



voorkom in die koopkontrak die waarborg teen uitwinning ongedaan maak. Volgens hom het die Eiser afstand gedoen van enige waarborge ten aansien van die eiendom. Vir hierdie betoog haal hy 'n gedeelte van klousule 8 van die koopvooreenkoms aan. Dit is nodig om die volledige passasie in konteks aan te haal in hierdie opsig:

“8. **WAARBORGE.**

Die eiendom word “voetstoots” en soos dit staan, verkoop, en die Verkoper gee geen waarborg met betrekking tot die geboue van enige verbeterings op die eiendom of die regte wat daaraan verbonde is nie.”

Na my mening is dit baie duidelik dat die waarborg wat hier voorgelê word handel met die verbeterings en/of geboue op die onroerende eiendom sowel as die regte wat kleef aan sodanige verbeterings en/of geboue. Bowendien, en in elk geval, is selfs 'n beding in 'n kontrak dat die regtens inbegrepe waarborg teen uitwinning uitgesluit is, nie vir 'n verkoper soos die Verweerders in die onderhawige geval van hulp nie. Só 'n beding staan nie in die weg van 'n uitgewonne koper (soos die

Eiser in die onderhawige geval) se vordering vir terugbetaling van die koopprys nie; dit kan hoogstens meebring dat die koper nie ook skadevergoeding kan verhaal nie;

Sien: **Vrystaat Motors v Henry Blignaut (Edms) Bpk 1996(2)SA 448(A)** te 455J - 456A.

In hierdie saak voor ons vorder die Eiser as koper bloot terugbetaling van 'n gedeelte van die koopprys en is die kwessie van skadevergoeding glad nie tersake nie.

15. In die omstandighede dus bestaan daar duidelik 'n oormaat gesag, soos hierin aangehaal, dat die landdros gefouteer het deur absolusie van die instansie te gelas. Daar is hoegenaamd geen basis waarop gesí kan word dat 'n redelike man nie nadat die Eiser sy saak gesluit het, in sy guns kan bevind nie. Inteendeel, ek is die mening toegedaan dat die Eiser 'n baie sterk *prima facie*-saak voorgehou het.

**16. Na my mening dus behoort die appél met koste te slaag.**

---

**SA MAJIEDT  
REGTER**

**Ek stem saam.**

**Die appél word met koste gehandhaaf. Die landdros se bevel van absolusie van die instansie word tersyde gestel.**

---

**AJ DU P BUYS  
REGTER**

NAMENS APPELLANT:	<b>Mnr V Haddad</b> i.o.v. Elliot, Maris, Wilmans & Hay
-------------------	---

NAMENS RESPONDENT:	<b>Mnr P Hugo</b> i.o.v. Hugo Matthewson & Theunissen
--------------------	---

DATUM VAN VERHOOR:	2002-09-16
--------------------	------------

DATUM VAN UITSpraak: