

Bib
197/92

LL

Saak No 225/1991

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
APPÈLAFDELING

In die saak tussen:

LETABA SAWMILLS (EDMS) BEPERK

Appellant

en

MAJOVI (EDMS) BEPERK

Respondent

CORAM:

BOTHA, VIVIER, EKSTEEN, VAN DEN
HEEVER ARR et VAN COLLER WnAR

VERHOORDATUM:

3 NOVEMBER 1992

LEWERINGSDATUM:

19 NOVEMBER 1992

UITSpraak

BOTHA AR:-

In hierdie appèl is die geskilpunt vir beslegting of 'n huurkontrak tussen die partye geldig is of ongeldig. Die appellant (die huurder) het in die Transvaalse Provinsiale Afdeling aansoek gedoen om 'n bevel wat verklaar dat die kontrak geldig is, en die respondent (die verhuurder) het die aansoek bestry. Die Hof a. quo (SPOELSTRA R) het die aansoek van die hand gewys met koste, en aan die appellant verlof toegestaan om na hierdie Hof in hoër beroep te kom.

Die kontrak is gesluit in Junie 1984, en die huurtermyn, soos bepaal in klousule 2 daarvan, is 9 jaar en 11 maande. Die aanhef van die kontrak vermeld dat die respondent die geregistreerde eienaar is van die plaas Bergendal, in die distrik Letaba, waarop daar sekere bloekom- en wattelpantasies is. Luidens klousule 1 verhuur die respondent aan die appellant dié gedeelte van die plaas waarop die

plantasies gevestig is, en wat aangedui word op 'n sketsplan wat by die kontrak aangeheg is. Die huur-geld word in klousule 4 bepaal as R12 000 vir die eerste jaar en daarna 'n stygende bedrag vir elke daaropvolgende jaar oor die duur van die kontrak, totdat dit in die laaste jaar 'n bedrag van R24 000 bereik. Klousule 5 verleen aan die huurder die reg om die bome op die verhuurde grond af te kap en te verwyder en om dan nuwe aanplantings te doen, en lê op hom die verpligting om vóór die beëindiging van die kontrak (of die hernuwingsperiode daarvan, soos hieronder aangedui word) die afgekapte plantasies wat herbeplanting benodig, te herbeplant met gesertifiseerde bloekomsaad. Klousule 6 verplig die huurder om die plantasies behoorlik te versorg, in stand te hou en te bestuur ooreenkomstig gevestigde bosbou-praktyk.

Klousule 3 van die kontrak verleen aan die

huurder 'n opsie om die kontrak te hernu vir 'n verdere tydperk van 9 jaar en 11 maande. Die klousule bevat bepalinge aangaande die vasstelling van die huurgeld met betrekking tot die hernuwings-termyn, wat weldra aangehaal en bespreek sal word. Dit is hulle wat aanleiding gee tot die geskil tussen die partye, maar op 'n ietwat eienaardige manier, wat eers verduideliking verg. Die kern van die dispuut is of klousule 3 'n geldige opsie tot stand gebring het al dan nie, maar die partye is dit met mekaar eens dat die antwoord op hierdie vraag op 'n omgekeerde wyse bepalend is van die vraag na die geldigheid van die huurkontrak as sodanig: as die opsie geldig is, is die huurkontrak ongeldig, en andersom, as die opsie ongeldig is, is die huurkontrak origins geldig. Die verklaring vir hierdie vreemde toedrag van sake is te vinde in artikel 3(d) van die Wet op die Onderverdeling van Landbougrond 70

van 1970. Dit plaas 'n verbod op die aangaan van langtermyn-huurkontrakte ten opsigte van 'n deel van landbougrond sonder die skriftelike toestemming van die Minister van Landbou. Een van die gevalle wat in die verbodsbepaling genoem word, is 'n huurkontrak

"wat van tyd tot tyd na die keuse van die huurder hernieubaar is, hetsy deur die voortsetting van die oorspronklike huurkontrak of deur die aangaan van 'n nuwe huurkontrak, vir 'n onbepaalde termyn of vir termyne wat tesame met die eerste termyn van die huur gesamentlik minstens 10 jaar beloop."

Dit is gemene saak dat die grond waarop die huurkontrak in die huidige geval betrekking het, 'n deel is van "landbougrond" soos omskryf in artikel 1 van die Wet en soos beoog word in artikel 3(d) daarvan; dat die uitsluitingsbepalings van artikel 2 nie van toepassing is nie; dat die Minister nie toestemming verleen het nie; en dat, as die opsie in klousule 3 van die kontrak geldig sou wees, die kontrak in sy

geheel deur artikel 3(d) van die Wet getref word en gevolglik nietig is (vgl bv Tuckers Land and Development Corporation (Pty) Ltd v Wasserman 1984 (2) SA 157 (T)). Daarteenoor is dit ook gemene saak dat, as die opsie ongeldig sou wees, klousule 3 skeibaar is van die res van die kontrak, wat dan geldig is (vgl bv Du Plooy v Sasol Bedryf (Edms) Bpk 1988 (1) SA 438 (A)). Gevolglik is die betoog namens die appellant, wat die kontrak in stand wil hou, dat die bepalings van klousule 3 nie 'n geldige opsie geskep het nie.

Klousule 3 lui soos volg:

"3. OPTION TO RENEW

The Lessee shall have the right to renew this lease for a further period of NINE (9) years and ELEVEN (11) months as from the date of termination hereof, on the same terms and conditions as set out herein, save that the right of renewal shall be excluded and provided that:

3.1 The Lessee shall exercise the right of renewal by giving to the Lessor, notice in writing of its intention to so renew the lease agreement, at least SIX (6) months prior to the termination of this agreement; and

- 3.2 The rental payable by the Lessee to the Lessor shall be negotiated afresh between the parties subject to the rental being fixed within the limits of market related prices for the timber on the leased property and the rental payable in respect thereof;
- 3.3 In the event of the parties being unable to reach agreement on the rental to be paid by the Lessee to the Lessor for the renewal period, each of the parties shall be entitled to appoint an arbitrator who in turn shall be entitled to jointly appoint one further arbitrator to determine such rental and the decision of the majority of the arbitrators shall be regarded as final and binding on the parties."

Die algemene skema wat die partye beoog het in verband met die vasstelling van die huur vir die hernuwingstermyn is duidelik genoeg uit die bepalings van klousules 3.2 en 3.3: hulle sou onderhandel daaroor, binne die genoemde perke van markverwante pryse van die bome op die eiendom en die huurgeld betaalbaar ten opsigte daarvan, en in die geval dat

'n ooreenkoms oor die huurgeld nie bereik kon word nie, sou dit vasgestel word deur arbitrasie. Die appellant se saak is toegespits op die wyse waarop die vasstelling van die huur begrens word deur die perke wat genoem word in die tweede gedeelte van klousule 3.2, volgende op die woorde "subject to": die argument is dat daardie bepalings so vaag is dat dit onafdwingbaar is en dus die hele opsie nietig maak.

Alvorens die pasgemelde betoog namens die appellant bespreek word, is dit gerade om eers die aanvalsgrond in perspektief te stel. As klousule 3.2 op sy eie gestaan het, d w s sonder die byvoeging van klousule 3.3, sou daar nie 'n geldige opsie tot stand gebring gewees het nie. Dit is so omdat 'n ooreenkoms om te onderhandel en op die huurgeld ooreen te kom, onafdwingbaar is en dus die nietigheid van die opsie tot gevolg sou gehad het (vgl bv Hattingh v Van

Rensburg 1964 (1) SA 578 (T) en Soteriou v Retco Poyntons (Pty) Ltd 1985 (2) SA 922 (A) op 931 F/G).

Daaraan kan geen verskil gemaak word deur die feit dat die partye die beoogde ooreenkoms begrens het deur perke te stel (hetsy duidelik of vaag) waarbinne onderhandel en ooreengekom sou word nie. Aan die ander kant, as klousule 3.2 nie daar was nie en klousule 3.3 alleen gestaan het, sou daar 'n geldige opsie tot stand gekom het, omdat dit die partye vrystaan om ooreen te kom dat die huurgeld deur middel van arbitrasie bepaal sal word (vgl bv Storm & Co v Durban Municipality 1925 AD 49 en Kamaludin v Gihwala 1956 (2) SA 323 (C) op 327 H). Deur klousules 3.2 en 3.3 tesame te beding het die partye 'n meganisme geskep vir die bepaling van die huur indien hulle nie deur onderhandeling 'n ooreenkoms daarvoor kon bereik nie. Na aanleiding van die voorgaande oorwegings ontstaan die vraag dan of die bepaling ten

opsigte van die grense van die huurgeld in klousule 3.2 enige uitwerking het op die vasstelling van die huurgeld deur arbitrasie ingevolge klousule 3.3. Namens die appellant is die betoog dat die partye nie kon bedoel het nie om 'n begrening neer te lê vir hulle eie onderhandelinge en beoogde ooreenkoms, maar nie terselfdertyd ook vir die vasstelling deur die arbiters nie, en dat klousule 3.3 dus onderhewig moet wees aan die bepalings van klousule 3.2. Daarteenoor is die betoog namens die respondent dat die begrening van klousule 3.2 opsigtelik nie opgeneem is in klousule 3.3 nie en dat die arbiters gevolglik met hulle huurvasstelling nie belemmer is deur die perke van klousule 3.2 nie. As laasgenoemde betoog korrek is, dan is die opsie klaarblyklik geldig, soos tereg deur die appellant se advokaat toegegee is. Maar die partye se bedoeling met betrekking tot die wisselwerking tussen klousules 3.2 en 3.3 in hierdie opsig

is nie vry van twyfel nie; en dit is nie nodig om tot 'n bevinding daaroor te kom nie, vanweë wat hieronder volg. Ek gaan dus ten gunste van die appellant van die veronderstelling uit (maar sonder om te beslis) dat klousule 3.3 onderhewig is aan klousule 3.2 en dat die arbiters gevolglik gebonde is om die huurgeld te bepaal binne die perke gestel in klousule 3.2.

Nou kom ek terug op die betoog namens die appellant dat die beperkende bepalings van klousule 3.2 te vaag is om afdwingbaar te wees. Dit betrek altwee die begrippe wat in die bepalings genoem word (afsonderlik en gesamentlik): markverwante pryse van die bome op die eiendom, en die huurgeld wat ten opsigte daarvan betaalbaar is. Wat eersgenoemde betref, is daar groot gewag gemaak van die feit dat die partye nie verwys het na die markprys van die bome nie, maar na markverwante pryse, wat iets anders

sou wees; terselfdertyd het hulle nie bepaal wat "markverwant" beteken nie; en daar is ook geen maatstaf beding waarvolgens bepaal kan word of 'n besondere prys markverwant is al dan nie. Gevolglik (volgens die betoog) is die inhoud van hierdie begrensing van die huurgeld onbepaalbaar. Wat betref die tweede begrip, is daar aangevoer dat die partye nie aangedui het watter huurgeld hulle in gedagte het, of op watter wyse dit bepaal sou word nie. In soverre dit nie heeltemal in die lug hang nie (volgens die betoog), kan dit slegs slaan op die huurgeld wat betaalbaar is ingevolge die kontrak (klousule 4, waarna vroeër verwys is), maar dan is daar geen aanduiding hoe dit aangewend moet word ten opsigte van die hernuwingstermyn nie, en dus is ook hierdie grens na inhoud onbepaalbaar. Voorts is daar gesê dat die kontrak nie bepaal hoe die twee begrippe met mekaar in verband gebring staan te word nie, en

dat die verwantskap tussen die prys van die bome en die huurgeld dus ook onbepaalbaar is. Die uiteinde, so is aangevoer, is dat die betrokke bepalings betekenisloos is.

Na my oordeel is hierdie betoog onaanvaardbaar, om die redes wat volg.

Oor die betekenis van die begrip "markverwante pryse" ("market related prices") kan daar geen onsekerheid bestaan nie; die woorde spreek vir hulleself. Wat die betoog namens die appellant in werklikheid op die oog het, is die toepassing van die begrip op besondere feite: die gedagte is klaarblyklik dat daar in bepaalde omstandighede probleme kan ontstaan om te besluit of 'n prys na genoeg verwant is aan die markprys al dan nie, ten einde te kan sê of dit binne of buite die beoogde grens val. Maar oorwegings van hierdie aard bring nie vanself mee dat 'n kontraktuele bepaling nietig is weens

vaagheid nie. Dit is 'n alledaagse verskynsel dat die toepassing van 'n kontraksbepaling op bepaalde feite nie met presiesheid vasgepen word nie; solank die werking daarvan bepaalbaar is, is daar nie sprake van vaagheid wat aanleiding gee tot nietigheid nie.

'n Mens kan maklik aan talle voorbeelde dink om die punt te illustreer. Een is 'n bepaling dat 'n party sy prestasie moet lewer "binne 'n redelike tyd". 'n Ander, nader aan die huidige geval, is waar die koper van 'n saak onderneem om "die markprys" daarvan aan die verkoper te betaal. Die appellant se advokaat het toegegee (heeltemal tereg) dat 'n verwysing na die markprys van die bome in die huidige geval, in plaas van die markverwante pryse daarvan, nie aanvegbaar sou gewees het nie. Maar die markprys van 'n plantasie is klaarblyklik ook nie 'n presies-omlynde beding met betrekking tot die toepassing daarvan op die feite van 'n bepaalde geval nie: deskundige

waardeerders sal bes moontlik daaroor verskil, en as so 'n geskil na 'n hof verwys word, mag dit vir die hof nodig wees om na daelange getuienis te luister om die geskil te besleg; nietemin is die prys bepaalbaar en daarom is die beding geldig. Dieselfde geld met betrekking tot "markverwante pryse". Dit is duidelik dat die partye nie beoog het, en dat dit vir hulle ook nie nodig was, om 'n presiese, matematiiese maatstaf vir die vasstelling van die pryse neer te lê nie. Die kern van die betrokke bepalings is die huurgeld: daaroor sou die partye onderhandel en ooreenkom, en as hulle nie kon ooreenkom nie, sou die arbiters dit bepaal. Al wat die partye met die begrensende bepalings wou bereik, was om die riglyne aan te dui waarbinne daar beweeg sou word met die bepaling van die huur, deur die partye self of deur die arbiters. Klaarblyklik, as die partye sou verskil oor die toepassing van die grenslyne, sou die

arbiters daaroor moes beslis, desnoods met 'n meerderheidstem, ten einde die huur te bepaal. Daar is gevolglik geen ruimte vir die argument dat die inhoud van hierdie begrensende bepaling onbepaalbaar is nie.

Ten opsigte van die tweede gedeelte van die riglyne lê die fout in die betoog namens die appellant daarin dat daar gepoog word om die verwysing na die huur wat betaalbaar is los te maak van die voorafgaande bepaling. Uit die vermelding daarin van markverwante pryse van die bome is dit duidelik dat die partye bedag was op die ope mark. Die een grens word bepaal met verwysing na die pryse van die bome op die ope mark. In dieselfde asem word die tweede grens bepaal met verwysing na die huurgeld wat ten opsigte daarvan betaalbaar is. Daar is geen rede om te bespiegel watter huurgeld die partye in gedagte gehad het nie; dit lê voor die hand: dit is die

huurgeld wat betaalbaar is op die ope mark. Dit blyk gemene saak te wees, uit die getuienis vervat in die beëdigde verklarings in die aansoek, dat daar inderdaad 'n ope mark bestaan ten opsigte van die huur van plantasies, op dieselfde voet as in die huidige saak. Dit is vergesog om te dink dat die partye enigiets anders in gedagte gehad het. Gevolglik is die betekenis van hierdie bepaling heeltemal duidelik, en terselfdertyd ook die verwantskap tussen die twee begrippe wat in klousule 3.2 genoem word. Daarvolgens is die "betaalbare huurgeld" ongetwyfeld bepaalbaar.

In die loop van die betoog voor ons is die trant van die voorgaande oorwegings aan die appellante se advokaat gestel. Sy betoog was toe dat dit daarop sou neerkom om aan die partye die bedoeling toe te skryf dat die huurgeld die gangbare markhuur sou wees, maar dat die kontrak nie in daardie sin vertolk

kon word nie, omdat die partye dit nie gesê het nie en die hof nie by magte is om vir hulle 'n kontrak te maak wat hulle self nie bewoord het nie. Dit is wel so dat die gedagtes wat hierbo uitgespreek is tot die gevolgtrekking lei dat die partye 'n markverwante huur beoog het, maar die verdere argument wat die advokaat daarop wou bou, is ongegrond. Dat die partye bedoel het om na die markhuur te verwys, is 'n afleiding wat onweerstandbaar voortvloei slegs uit die woorde wat hulle self gebruik het. Die feit dat hulle nie spesifiek die woord "markhuur" ("market rental") gebruik het nie, maak nie die gemelde afleiding ongedaan nie. Hulle het nie ooreengekom dat die huurgeld die markhuur sou wees nie; die ooreenkoms is dat die huurgeld bepaal sou word deur ooreenkoms of deur arbitrasie, onderworpe aan sekere gestelde grense. In daardie samehang is dit geredelik te begryp waarom die opsteller van die kontrak op

'n omslagtige en onpresiese manier verwys het na die markuur. Die begrensende bepalings is in wese 'n aanduiding van hoe daar opgetree moet word deur die partye of die arbiters wanneer die huur bepaal word. Die gedagtegang is duidelik. Die waarde van die bome moet in ag geneem word om die huurgeld te kan bepaal. Die waarde van die bome moet bepaal word met verwysing na die pryse wat daarvoor behaal kan word op die ope mark, en na aanleiding daarvan moet die huur dan op dieselfde voet en binne dieselfde raamwerk bepaal word. Klaarblyklik is daar besef dat sowel die pryse as die huur op die mark nie iets is wat met presiesheid in 'n spesifieke bedrag vasgepen kan word nie; vandaar die perke ("limits") wat met betrekking tot albei bepaal word, as die grense waarbinne ooreengekom of gearbitreer moet word. Na my oordeel kan daar geen werklike twyfel wees dat hierdie gedagtegang 'n juiste weerspieëling is van die partye se

bedoeling nie. Daarvolgens is die opsie ongetwyfeld geldig.

Ten slotte moet ek verwys na 'n ander argument wat namens die appellant geopper is. Daarvoor is steun gesoek in klousules 5 en 3.1 van die kontrak. Volgens eersgenoemde kan die huurder sy reg om bome af te kap uitoefen en sy verpligting om heraanplantings te doen nakom te eniger tyd voor die verstryking van die huurtermyn, dus ook teen die einde daarvan. Volgens laasgenoemde kan die huurder te eniger tyd tot 6 maande voor die verstryking van die termyn kennis gee van die uitoefening van die opsie, dus ook jare voor die beëindiging. Op grond van hierdie bepalings is aangevoer dat die huurder deur sy eie toedoen die bedrag van die huurgeld vir die hernuwingstermyn sou kon beïnvloed, wat die partye nie kon bedoel het nie, en dat dit in ieder geval in bepaalde omstandighede nie moontlik sou wees

om volgens klousules 3.2 en 3.3 die huurgeld te bepaal nie. Hierdie betoog het niks om die lyf nie, om verskeie redes, waarvan ek 'n paar noem. Dit is lynreg in stryd met onbetwiste getuienis in die beëdigde verklarings aangaande die normale en aanvaarde bosboupraktyk ten opsigte van plantasies soos dié waaroor hierdie saak gaan. Dit is vergesog om te bespiegel dat die huurder sy voordelige benutting van die eiendom sou benadeel ter wille van die verkryging van 'n goedkoper huur vir die hernuwingstermyn. Dit is onrealisties om uit te gaan van die standpunt dat die partye daarop bedag sou wees om mekaar met slinkse planne uit te oorlê. As daar ten tyde van die bepaling van die huur onsekerheid sou wees oor die stand van die bome met die aanvang van die hernuwingstermyn, sou die partye dit klaarblyklik oplos deur middel van onderhandeling en ooreenkoms, of anders sou die arbiters dit vir hulle doen.

Die beslissing van die Hof a quo dat die opsie geldig en die huurkontrak dus ongeldig is, is korrek.

Die appèl word van die hand gewys met koste.

A.S. BOTHA AR

VIVIER AR

EKSTEEN AR

STEM SAAM

VAN DEN HEEVER AR

VAN COLLER WnAR