Bib 4/94

SAAKNOMMER: 370/90
J VD M

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(APPèLAFDELING)

In die saak tussen:

HENDRIK WILHELMUS SCHEEPERS APPELLANT

en

HENDRIK CHRISTOFFEL STRYDOM RESPONDENT

CORAM: HOEXTER, VIVIER, KUMLEBEN, ARR *et* VAN COLLER, Wnd AR

VERHOORDATUM: 29 NOVEMBER 1993

LEWERINGSDATUM: 1 MAART 1994

U I T S P R A A K

VAN COLLER, Wnd AR:

Die appellant het in die Noord-Kaapse Afdeling betaling van R33 636,92 van die respondent

gevorder. Sy vordering was gebaseer op twee ooreenkomste wat onderskeidelik op 15 Augustus 1983 ("die Augustus-ooreenkoms") en op 7 November 1983 ("die November-ooreenkoms") aangegaan is. Die respondent het verskeie verwere opgewerp en in 'n teeneis die bedrag van R31 662,00 van die appellant gevorder. Hierdie bedrag was na bewering ingevolge die November-ooreenkoms aan die appellant betaal. Aan die einde van die appellant se saak is 'n aansoek om absolusie deur die verhoorregter, Buys R, toegestaan. Die bevindinge wat deur hom gemaak is en wat die grondslag gevorm het vir die bevel van absolusie, is sodanig dat die teeneis moes slaag sonder dat dit nodig was om enige getuienis aan te bied. Verlof tot appèl na hierdie Hof is deur die hof a quo toegestaan.

Dit blyk uit die getuienis wat deur die appellant aangebied is, en waarna bloot as agtergrond verwys word, dat hy en die respondent begerig was om gesamentlik 'n

plaas van 342,6057 hektaar, geleë in die distrik van Vryburg, te koop. Die plan was dat die plaas gekoop sou word in die naam van 'n maatskappy en dat hy en die respondent gelyke aandele in die maatskappy sou hê. Om uitvoering hieraan te gee is die Augustus-ooreenkoms met die eienaar van die plaas, mnr J J Strydom, gesluit. Die tersaaklike bepalings van hierdie ooreenkoms is soos volg:

"K O O P K O N T R A K
* * * * * * * * * * *

MEMORANDUM VAN OOREENKOMS gemaak en aangegaan deur en tussen:

<u>JOHANNES JACOBUS STRYDOM</u>

(Identiteitsnommer 170115 5630 002)

(hierna die VERKOPER genoem)

en

1. <u>HENDRIK CHRISTOFFEL STRYDOM</u>

(Identiteitsnommer 450212 5027 00 4)

1. HENDRIK WILHELMUS SCHEEPERS

(Identiteitsnommer

in hulle hoedanighede as DIREKTEURE van 'n Maatskappy (LONGVALLEY (EIENDOMS) BEPERK) gestig te word, of in enige een van hulle persoonlike hoedanighede

(hierna die KOPER genoem)

Die Verkoper verkoop hiermee aan die Koper wie die volgende eiendom koop, synde:

GEDEELTE 3 (ROOIBULT), Gedeelte van Gedeelte 2, van die plaas LONG VALLEY 474

GELEë	in die AFDELING VRYBURG
GROOT	342,6057 Hektaar
GEHOU	deur die Verkoper kragtens Transportakte Nr 7/1967 gedateer 17 Januarie 1967

onderhewig aan die voorwaardes vervat in genoemde

titelakte, en op die volgende terme en voorwaardes, naamlik:

1. DIE KOOPPRYS is die bedrag van EENHONDERD VYF-EN-VYFTIG DUISEND RAND (R155 000,00) betaalbaar in kontant teen registrasie van die oordrag op naam van die Koper.

2. BESIT VAN die eiendom sal gegee en geneem word met ondertekening van hierdie Ooreenkoms, wanneer die algehele risiko daarin, wins of verlies, sal oorgaan na die Koper, en wel op die volgende voorwaardes:

   2.1 ...

   2.2 ...

3. ...

4. ...

5. ...

6. ...

7. ...

ALDUS GEDOEN EN GETEKEN te V R Y B U R G op hede die 15de dag van AUGUSTUS 1983.

AS GETUIES:

	J.J. STRYDOM
1. (Geteken)	(Geteken)
*	VERKOPER
	H.W. SCHEEPERS
2. ________________	________________
	(Geteken)
	KOPER
	H.C. STRYDOM"

'n Maatskappy, Stry-per (Edms) Bpk, is na die aangaan van hierdie ooreenkoms gestig en op 11 November 1983 geïnkorporeer. Hierdie naam is gekies omdat die naam wat in die Augustus-ooreenkoms genoem word, nie beskikbaar was nie. Die koopsom van R155 000 is betaal en die plaas is op 8 Desember 1983 in die naam

van die maatskappy geregistreer. Dit blyk verder uit die getuienis dat die appellant geen finansiële bydrae tot die aankoop van die plaas gemaak het nie. Na die Augustus-ooreenkoms gesluit is, is hy volgens sy getuienis, deur die respondent versoek om 'n bydrae van R20 000 te maak. Hy was nie in staat om dit te doen nie en hy het die respondent versoek om sy regte voortspruitende uit dié ooreenkoms te koop. As gevolg hiervan is die November-ooreenkoms aangegaan wat die volgende bepaal:

"KOOPKONTRAK

MEMORANDUM VAN OOREENKOMS gemaak en aangegaan deur en tussen:

HENDRIK WILHELMUS SCHEEPERS (Identiteitsnommer

en

HENDRIK CHRISTOFFEL STRYDOM (Identiteitsnommer 450212 5027 00 4)

NADEMAAL die Partye hiertoe op 30 SEPTEMBER 1983 'n Koopkontrak aangegaan het met sekere JOHANNES JACOBUS STRYDOM (Identiteitsnommer 170115 5630 00 2) synde die aankoop van : GEDEELTE 3 (ROOIBULT) gedeelte van GEDEELTE 2 van die plaas LONG VALLEY 474

geleë in die AFDELING VRYBURG

GROOT 342,6057 Hektaar;

EN NADEMAAL HENDRIK WILHELMUS SCHEEPERS sy regte onder bogemelde Kooptransaksie nou hiermee verkoop aan HENDRIK CHRISTOFFEL STRYDOM

onder die volgende terme en voorwaardes, naamlik:

1. Die koopsom sal die bedrag van SESTIGDUISEND RAND (R60 000,00) wees wat as volg betaalbaar is:

 1.1 DERTIGDUISEND RAND (R30 000,00) in kontant op 1 JULIE 1984 tesame met rente teen VYFTIEN PERSENT (15%) per jaar vanaf 1 JANUARIE 1984 op SESTIGDUISEND RAND (R60 000,00).

 1.2 Die balans van DERTIGDUISEND RAND R30 000,00) in kontant op 1 JULIE 1985 plus rente teen VYFTIEN PERSENT (15%) per jaar op DERTIGDUISEND RAND

(R30 000,00) vanaf 1 JULIE 1984.

2. HENDRIK WILHELMUS SCHEEPERS BEVESTIG hiermee dat hy geen verdere regte of titel of aansprake op enige regte onder die Koopkontrak tussen homself en JOHANNES JACOBUS STRYDOM het nie.

ALDUS GEDOEN EN GETEKEN te VRYBURG op hierdie 7de dag van NOVEMBER 1983.

AS GETUIES:

1.	(Geteken)	(Geteken) H W SCHEEPERS
2.		(Geteken) H C STRYDOM"

(Die verwysing na 30 September 1983 in die November-ooreenkoms is foutief; die datum moet 15 Augustus 1983 wees.)

Die respondent het slegs 'n gedeelte van die bedrag van R60 000 betaal en gevolglik het die appellant

dagvaarding uitgereik vir betaling van die balans. Die respondent het die aksie bestry en by wyse van 'n teeneis die bedrag reeds deur hom betaal teruggevorder. In die teeneis het die respondent die bedrag wat reeds deur hom betaal is, teruggevorder.

Nadat die appellant sy saak gesluit het, het die respondent aansoek gedoen om wysiging van sy verweerskrif en teeneis. Een van die verwere genoem in die beoogde wysiging was dat die Augustus-ooreenkoms nietig is aangesien die koper nie voldoende ex facie die dokument waarin dit vervat is, geïdentifiseer kon word nie en dat die appellant dus geen regte uit hoofde van die Augustus-ooreenkoms verkry of gehad het wat hy kon verkoop nie. Die beoogde wysiging van die teeneis was in dieselfde terme. Die aansoek om wysiging is deur die appellant teengestaan, dog deur die verhoorregter toegestaan. Sy uitspraak in hierdie verband is gerapporteer as Scheepers v Strydom 1989(2) SA 778

(NKA). Die verhoorregter het bevind dat die Augustus-ooreenkoms nietig is omdat dit nie aan die vereistes van art 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond 68 van 1981 ("die Wet") voldoen nie, meer bepaald omdat die identiteit van die koper nie ex facie die skriftelike stuk blyk nie. Na verloop van byna twee jaar is die verhoor op 8 Mei 1990 hervat. In die lig van die bevinding dat die Augustus-ooreenkoms nietig is, is aansoek gedoen om absolusie van die instansie. Die aansoek is deur die appellant teengestaan met 'n beroep op die bepalings van art 28(2) van die Wet. 'n Aansoek om wysiging van sy pleitstukke ten einde hierop te kon steun, is toegestaan. Die beroep op die betrokke bepaling was egter nie suksesvol nie en die aansoek om absolusie is op 11 Julie 1990 toegestaan en op 1 Augustus 1990 is vonnis in terme van die teeneis ook in die guns van die respondent toegestaan.

Die vernaamste geskilpunt in hierdie appèl

is of die bevinding van die hof a quo dat die koper nie ex facie die skriftelike stuk bepaal of bepaalbaar is nie en dat die Augustus-ooreenkoms dus ongeldig is, korrek is. Net soos die ander wesenlike bepalings van 'n koopkontrak van grond, moet ook die identiteit van die partye ingevolge die bepalings van art 2(1) van die Wet uit die skriftelike stuk blyk. Buys R het in sy gerapporteerde uitspraak bevind dat die koper een van drie persone kan wees, naamlik:

(A) Die respondent en die appellant in hul hoedanighede as direkteure van 'n maatskappy gestig te word, of

(B) die respondent in sy persoonlike hoedanigheid, of

(C) die appellant in sy persoonlike hoedanigheid. (Op 782 H - J)

Hy het tot die gevolgtrekking geraak dat waar aan twee of meer kopers in die alternatief verkoop word die koper nie bepaal of bepaalbaar is nie. Ek kan nie met die

verhoorregter se vertolking van die ooreenkoms saamstem nie. Dit blyk na my mening duidelik uit die bewoording van die ooreenkoms dat die bedoeling van die partye was dat 'n maatskappy die plaas sou koop. Waar die koper in die ooreenkoms beskryf word, word eerstens verwys na die appellant en die respondent in hul hoedanighede as direkteure van 'n maatskappy nog gestig te word. Dat die partye bedoel het dat daar drie alternatiewe kopers moes wees, is na my mening onwaarskynlik en is 'n gekunstelde vertolking. Net soos in die saak van Berman v Teiman 1975(1) SA 756 (W) waarna deur Buys R verwys word, is daar ook in die onderhawige ooreenkoms 'n geïdentifiseerde koper, synde die appellant en die respondent in hul hoedanighede as direkteure van 'n maatskappy wat nog gestig moet word. Die alternatiewe bepaling is ingevoeg bloot om voorsiening te maak ingeval die maatskappy nie gestig sou word nie, of indien dit wel geïnkorporeer word, nie die ooreenkoms

aanvaar nie. Die partye het na my mening bedoel dat in so 'n geval die appellant en die respondent kon aanwys welke een van hulle twee die koper sou wees. Die verkoper sou dus die appellant of die respondent of albei ingevolge die ooreenkoms kon aanspreeklik hou.

Die Augustus-ooreenkoms is derhalwe nie 'n ongeldige ooreenkoms nie en die verhoorhof het fouteer om absolusie toe te staan en om vonnis ingevolge die teeneis te verleen. In die lig van hierdie bevinding is dit nie nodig om die argumente wat ten aansien van art 28(2) van die Wet aangevoer is, te oorweeg nie.

Die volgende bevele word gemaak:

1. Die appèl slaag met koste, dog die koste veroorsaak deur die uitstel van die appèl op 13 Mei 1993 moet deur die appellant betaal word.

2. Die bevele van die verhoorhof gedateer 11 Julie 1990 (absolusie ten opsigte van die

hoofeis) en 1 Augustus 1990 (verlening van die teeneis) word tersyde gestel met koste.

A.P. v Coller

A P VAN COLLER
WAARNEMENDE APPèLREGTER

HOEXTER, AR)
VIVIER, AR) STEM SAAM
KUMLEBEN, AR)