

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Alte Eiendomme v Schutte NO and Others (4110/2006) [2011] ZAFSHC 56 (17 March 2011)

[2011] ZAFSHC 56

COURT

Free State High Court, Bloemfontein

BEFORE

P.U. Fischer

CASE / FILE NUMBER

4110/2006

Source: saflii.org · Research copy typeset by Esheria. Not court-issued or certified.

VRYSTAATSE HOË HOF, BLOEMFONTEIN

REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Saak Nr. : 4110/2006

In die saak tussen:-

ALTE EIENDOMMEEiser

en

FRANCOAIS BENJAMIN SCHUTTE NO1ste Verweerder

(in sy hoedanigheid as trustee van die

FRAULANGRA TRUST)

PEARL GRACE SCHUTTE NO2de Verweerder

(in haar hoedanigheid as trustee van die

FRANCOAIS STEPHANUS SCHUTTE NO

FRAULANGRA TRUST)3de Verweerder

AANGEHOOR OP: 8, 9 EN 11 MAART 2011

UITSPRAAK DEUR: FISCHER, WND R

GELEWER OP: 17 MAART 2011

[1] Alte Eiendomme (eiser) het die Fraulangra Trust (verweerder) gedagvaar vir betaling van agentekommissie voortspruitend uit die vervulling van 'n beweerde mandaat ingevolge waarvan eiser 'n koper aan verweerder voorgestel het, waarop 'n skriftelike kooppooreenkoms tussen verweerder en voormelde koper gesluit is.

[2] Verweerder se verweer ten aansien van die eis kan soos volg saamgevat word:

2.1 Eiser was nie die effektiewe oorsaak van die verkoopsooreenkoms nie;

2.2 Die koper nie 'n koper was wat oor die vermoë beskik het om die koopkontrak na te kom nie (nie 'n "willing and able" koper was nie);

2.3 Die betaling van enige kommissie aan eiser onderworpe daaraan was dat sekere betalings in terme van die koopkontrak en addendum daartoe eers moes plaasvind alvorens kommissie aan eiser betaalbaar was.

2.4 Eiser was vir die periode vanaf 1 Januarie 2006 tot 6 April 2006 nie in besit van 'n getrouheidsfondssertifikaat soos bedoel ingevolge Artikel 1 van die Wet op Eiendomagentskapsaangeleenthede, Nr. 112 van 1976 nie. Met ander woorde die eiser was in besit van sodanige sertifikaat gedurende September 2005 toe die mandaat gegee is, gedurende Desember 2005 toe die koper aan die betrokke gronde voorgestel is en op 10 April 2006 toe die sogenaamde "kommissie-ooreenkoms" tussen eiser en verweerder gesluit is.

[3] Eiser het sy saak gesluit sonder om enige getuies te roep, waarop Mnr. Du Preez, namens verweerder, aansoek om absolusie van die instansie gedoen het. Vir doeleindes hiervan is dit nodig om dit wat nog in geskil is tussen die partye te ontleed aan die hand van dit wat erken is en/of tussen die partye gemene saak is. Die toets vir absolusie is welbekend en ag ek dit nie nodig om daarmee te handel nie.

Sien: CLAUDE NEON LIGHTS (SA) LTD v DANIEL 1976 (4) SA 403 (A) te 409 G – H.

[4] Die volgende feite is nie in geskil nie, alternatiewelik deur die verweerder erken:

4.1 dat eiser as agent gedurende of omtrent September 2005 'n mandaat vanaf verweerder ontvang het om verweerder se plaasgronde te verkoop;

4.2 dat eiser Scarlet Sun 18 (Proprietary) Ltd (die koper) aan verweerder se gronde voorgestel het gedurende Desember 2005;

4.3 dat die koper daarna en op 20 Maart 2006 'n kooppooreenkoms met verweerder gesluit het uit hoofde waarvan verweerder se gronde verkoop is;

4.4 dat eiser nie 'n party tot voormelde skriftelike kooppooreenkoms was nie;

4.5 die koper 'n deposito R250 000,00 betaal het waarvan 'n bedrag van R213 000,00 as roukoop deur verweerder geneem is, waarna dieselfde gronde ongeveer twee jaar later verkoop is vir R6 miljoen;

4.6 dat eiser en verweerder op 10 April 2006, d.w.s. ongeveer drie weke na die deposito ingevolge die koop-ooreenkoms betaal moes word, 'n verdere skriftelike "kommissie-ooreenkoms" aangegaan het, synde aanhangsel "Y" tot eiser se Besonderhede van Vordering.

- [5] Vir doeleindes van hierdie uitspraak is dit nodig om die relevante gedeeltes van die sogenaamde "kommissie-ooreenkoms" uit een te sit. Die partye tot die skriftelike ooreenkoms is die verweerder enersyds en die eiser andersyds in hulle hoedanighede as "verkoper en agent" onderskeidelik:

"Na aanleiding van die transaksie gesluit tussen die Verkoper en Scarlet Sun 19 (sic) (Pty) Ltd ten opsigte van die Plase Albany en Abrahams Hof, Theunissen 20 Maart 2006

1.

Die Verkoper erken hiermee dat die Agent die effektiewe oorsaak tot die sluiting van bogemelde ooreenkoms was en beloop die agentekommissie betaalbaar aan die Agent, die bedrag van R300 000.00 (Drie Honderd Duisend Rand) plus BTW.

2.

Gemelde kommissie sal as volg betaalbaar wees:

2.1 R150 000.00 plus BTW met betaling van die eerste paalement van R1 000 000.00 wat betaalbaar is op 31 Mei 2006, in terme van die Koopkontrak;

2.2 Die balans kommissie, teen R75 000.00 plus BTW met betaling van elk van die verdere paalement/e betaalbaar in terme van gemelde koopkontrak."

- [6] Mnr. Du Preez se betoog in die Aansoek om Absolusie kan soos volg saamgevat word:

6.1 Eiser was op 20 Maart 2006 toe die koopkontrak gesluit is, nie in besit van 'n getrouheidsfondssertifikaat nie;

6.2 Eiser het nie sy mandaat uitgevoer nie omrede hy nie 'n "willing and able" koper aan verweerder voorgestel het nie;

6.3 Die erkenning soos vervat in die sogenaamde "kommissie-ooreenkoms" is nie voldoende om 'n causa daar te stel nie, aangesien sodanige ooreenkoms onderworpe was aan 'n opskortende voorwaarde, naamlik die voorstel van 'n "willing and able" koper;

6.4 Die betaling van enige kommissie ooreenkomstig die sogenaamde "kommissie-ooreenkoms" was onderworpe aan die betaling van die eerste paalement van R1 miljoen op 31 Mei 2006 en aangesien sodanige bedrag nooit betaal is nie, is die betaling van kommissie nie opeisbaar nie.

6.5 Verweerder wou te alle tersaaklike tye R3,5 miljoen uit die transaksie kry, wat verweerder nooit ontvang het nie;

6.6 Daar is geen saak op die pleitstukke alternatiewelik dit wat nie in geskil is nie alternatiewelik dit wat erken is, uitgemaak nie en waarop verweerder moet antwoord nie.

- [7] Dit blyk uit die pleitstukke en erkennings dat eiser tog te alle tersaaklike tye 'n eiendomsagent was, in besit was van 'n getrouheidsfondssertifikaat en daarom geregtig is op kommissie.

Sien: Artikels 1, 26 en 34 A van die Wet op Eiendomsagentskapsaangeleenthede, Nr. 112 van 1976.

- [8] Die Hof is deur beide Mnr. Van Rooyen, namens eiser, asook Mnr. Du Preez, namens verweerder, na verskeie beslissings van nie alleenlik die Hoë Howe nie, maar ook die Hoogste Hof van Appèl verwys, maar vir doeleindes van hierdie uitspraak is ek van mening dat dit onnodig is om met al daardie verwysings te handel. In casu maak die eiser staat op 'n sogenaamde skriftelike "kommissie-ooreenkoms" synde aanhangsel "Y" tot die Besonderhede van Vordering, die relevante gedeeltes waarvan alreeds hierbo aangehaal is. Volgens Mnr. Van Rooyen blyk dit uit hierdie ooreenkoms dat eiser en verweerder 'n ooreenkoms bereik het ingevolge waarvan eiser as die effektiewe oorsaak van die sluiting van die ooreenkoms tussen verweerder en die verkoper was en uit hoofde waarvan die gronde verkoop is, en dat hierdie skriftelike ooreenkoms deur verweerder erken word. Hy doen verder aan die hand dat hierdie erkenning gesien moet word in die konteks van die verdere erkenning deur verweerder dat eiser die koper aan die eiendom voorgestel het, as gevolg waarvan daar 'n skriftelike koop-ooreenkoms tussen verweerder en koper aangegaan is.
- [9] Wat betref die vraag oor of die koper ook 'n "willing and able" koper moes wees al dan nie, blyk dit baie duidelik uit al die relevante hofsake dat die kontraktuele verhouding tussen 'n eiendomsagent en sy of haar prinsipaal, soos enige ander kontraktuele verhouding, nie onderworpe is aan enige spesiale en/of buitengewone regsreëls nie. Die vraag oor of 'n eiendomsagent op die betaling van kommissie geregtig is al dan nie, sal uitsluitlik afhang van wat die terme van die ooreenkoms tussen die partye behels het. Van belang in hierdie verband is of die agent (in casu eiser) die effektiewe oorsaak van die sluit van die koop-ooreenkoms was al dan nie, oftewel of eiser die causa sine qua non asook die causa causans was.

Sien: NACH INVESTMENTS (PTY) LTD V KNIGHT FRANK SOUTH AFRICA (PTY) LTD [2001] 3 All SA 295 (A) te p. 98.

- [10] Mnr. Du Preez se verdere submitisie in hierdie verband was dat die "kommissie-ooreenkoms" en die reg op betaling

voorwaardelik was in die sin dat eiser eers kommissie kon verhaal na betaling van die eerste paalement van R1 miljoen, soos waarna verwys word in klousule 2.1 van voormelde "kommissie-ooreenkoms". Dit is nie hoe hierdie Hof die "kommissie-ooreenkoms"

lees en verstaan nie, aangesien die duidelike en ondubbelsinnige bedoeling van klousule 2 die betaling van kommissie koppel aan 'n bepaalde datum en/of tyd en nie die plaasvind van een of ander gebeurtenis (in casu die betaling van 'n paalement van die koopprys) nie.

Sien: VESTA ESTATE AGENCY v SCHLOM 1991 (1) SA 593 (C) op 596 F – 598 H; BAKER v AFRIKAANSE NASIONALE AFSLAERS EN AGENTSKAP MAATSKAPPY (EIENDOMS) BEPERK 1951 (3) SA 371 (A) op 376 F – 377 A; VAN HEERDEN v HERMANN 1953 (3) SA 180 (TPD) en VENTER AGENTSKAPPE (EDMS) BPK v DE SOUSA

[1990] ZASCA 37; 1990 (3) SA 103 (A) te 110 F – 111 G.

Dit moet hieruit aanvaar word dat wanneer daar in ‘n ooreenkoms na ‘n tydsklousule verwys word dit nie beteken dat betaling van enige kommissies onderworpe is aan die oordrag van die eiendom of betaling van die koopprys is nie. Indien betaling van die koopprys of ‘n gedeelte daarvan nie plaasvind nie, dan verval die tydspanne waarbinne sodanige betaling moes geskied het en word die bedrag van kommissie onmiddellik opeisbaar en betaalbaar. Hierdie interpretasie blyk onafwendbaar te wees veral in die lig van die duidelike bedoeling van die voorafgaande klousule 1 van die “kommissie-ooreenkoms”. Selfs ‘n stipulasie of verwysing na die bron waaruit gelde betaalbaar sal wees as kommissie, stel nie ‘n voorwaarde tot die effek dat betaling van kommissie nie opeisbaar en betaalbaar sal wees as die bron verval nie.

Sien: VENTER AGENTSKAPPE (EDMS) BPK-saak, supra, en VAN DEN BERG v TENNER 1975 (2) SA 268 (A).

[11] Mnr. Du Preez het sterk betoog dat die mondelingse mandaat nie apart van die sogenaamde “kommissie-ooreenkoms” verstaan en aangewend moet word nie, en dat dit dan beteken dat selfs die sogenaamde “kommissie-ooreenkoms” onderworpe daaraan was dat eiser nog steeds verplig was om ‘n “willing and able” koper te vind. Eiser het nie so ‘n koper gevind nie en daardeur nie sy mandaat voltooi nie.

[12] Uit die erkende feite blyk dit dat eiser nie soseer steun op die mandaat nie, maar eintlik op die sogenaamde “kommissie-ooreenkoms”

wat op 10 April 2006 aangegaan is en uit hoofde waarvan daar ooreengekom is oor kommissie wat aan eiser betaalbaar was. Indien

hierdie Hof Mnr. Du Preez se argument aanvaar, beteken dit dat die mondelinge mandaatooreenkoms saamgelees moet word met die bepalinge

van die skriftelike “kommissie-ooreenkoms”. Die beginsels wat van toepassing is op hierdie scenario staan alombekend as die sogenaamde “integration rule” en “parol evidence” reël wat in kort soos volg geformuleer is in UNION GOVERNMENT v VIANINI FERRO-CONCRETE PIPES (PTY) LTD 1941 AD 43 te 47:

“... this Court has accepted the rule that when a contract has been reduced to writing, the writing is, in general, regarded as the exclusive memorial of the transaction and in a suit between the parties no evidence to prove its terms may be given save the document or secondary evidence of its contents, nor may the contents of such document be contradicted, altered, added to or varied by parol

evidence.”

In beginsel beteken dit dat die skriftelike ooreenkoms tussen partye beskou word as voldoende getuienis van die terme van die ooreenkoms tussen hulle en word getuienis van wat mondelings ooreengekom is en wat teenstrydig met die skriftelike dokument is, nie toegelaat nie.

Sien: JOHNSTON v LEAL 1980 (3) SA 927 (A) te 943 B en verder.

[13] Ek is van mening dat enige argument en/of getuienis in die onderhawige geval tot die effek dat eiser slegs op kommissie geregtig was indien die koopsom betaal was, per se in stryd is met die uitdruklike woorde en bepalings van die sogenaamde “kommissie-ooreenkoms”. In voormelde ooreenkoms erken die verweerder uitdruklik en onomwonde dat eiser die “effektiewe oorsaak tot sluiting van ... die ooreenkoms was” en gaan verweerder verder en erken dat agentekommissie in die bedrag van R300 000,00 plus BTW aan eiser “betaalbaar” is.

[14] In die omstandighede en inaggenome dit wat gemene saak is, asook dit wat deur verweerder erken word, vind ek dat

“... there is evidence upon which a Court, applying its mind reasonably to such evidence, could or might (not should, nor ought to) find for the plaintiff.”

(Sien: CLAUDE NEON LIGHTS (SA) LTD, supra, te 409 G en verder.) Hierdie getuienis word nie op hierdie stadium van die verrigtinge weerlê nie en die Aansoek om Absolusie kan gevolglik nie slaag nie.

[15] Die bevinding van die Hof is derhalwe dat die Aansoek om Absolusie met koste van die hand gewys word.

P.U. FISCHER, WND R

Namens die eiser: Adv. P.C.F. van Rooyen SC

In opdrag van:

Naudes Prokureurs

BLOEMFONTEIN

Namens die verweerder: Adv. Du Preez SC

Hugo en Bruwer Prokureurs

/sp

Source & reproduction note

Judgment wording, source notices and original paragraph numbers are retained. Esheria supplies the layout and this PDF's page numbers; these are not the source pagination. This is a research copy, not an official or certified court document. Check quotations, citations and publication restrictions against the original source before relying on it.

ORIGINAL SOURCE <https://www.saflii.org/za/cases/ZAFSHC/2011/56.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/alte-eiendomme-v-schutte-no-and-others-unknown-topic-afshc-2011>

Prepared on 9 October 2026 · Esheria