

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Andre Fechter Beleggings BK v Fechter (7794/2007) [2008] ZAWCHC 285 (4 November 2008) [2008] ZAWCHC 285

COURT

Western Cape High Court, Cape Town

BEFORE

Fourie R

CASE / FILE NUMBER

7794/2007

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

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(KAAP DIE GOEIE HOOP PROVINSIALE AFDELING)

SAAKNOMMER: 7794/2007

DATUM: 4 NOVEMBER 2008

In die saak tussen:

ANDRE FECHTER BELEGGINGS BK Applikanten

GEORGE MICHAU FECHTER Respondent

U ITSPRAAK

FOURIE, R:

Hierdie is 'n aansoek ter verdelrng van mede-eiendom. In wese is dit in geskit tussen twee broers. Enersyds is daar Andre Fechter, fn lid van die applikant BK en, andersyds, sy broer George Fechter, die respondent.

Die respondent is die eienaar van h een vyfde onverdeelde aandeel in die betrokke onroerende eiendom, bekend as "Die Loerie" te Knysna, terwyl applikant die eienaar van die oorblywende vier vyfde onverdeelde aandeel in die eiendom is.

Die stukke toon dat daar 'n totaie wanverhouding tussen die twee broers is en dat - hoe tragies dit ookal mag wees - enige persoonlike

verhouding tussen hulle tot niet is met gevolg dat die beeindiging van hulle mede-eienaarskap van die eiendom duidelik aangewese is. Die punt is nou bereik waar beide dit eens is dat hulle mede-eienaarskap beeindig moet word.

Dit is nodig om kortliks na die gebeure te verwys wat tot die huidige aansoek aanleiding gegee het. Hierdie feite blyk uit applikant se funderende eedsverklaring, die korrektheid waarvan nie deur respondent betwis word nie.

Op 10 Februarie 2006 het applikant se prokureurs h skrywe gerig aan respondent se prokureurs waarin, onder andere, die volgende gese word:

"Ons ontvang graag so spoedig moontlik u klient se voorstelle ten opsigte van die beeindiging van die deel-eienaarskap sowel as die waarde wat hy op die eiendom plaas."

In antwoord hierop rig respondent se prokureurs 'n skrywe aan applikant se prokureurs gedateer 14 Maart 2006, die inhoud waarvan as volg is:

"Dit is ons instruksies van ons klient dat hy geen besondere sentiment net met betrekking tot die mede-eienaarskap van Die Loerie nie en indien u klient vasbeslote is om aan te dring op verdeling van die gemeenskaplike eiendom, wil ons voorstel dat u klient 'n markverwante aanbod vir sy aandeel maak vir oorweging."

Op 21 Junie 2006 antwoord applikant se prokureurs as volg:

"Ons sal dít waardeer indien u aan ons 'n aanduiding sal gee van die waarde wat u klient plaas op sy vyfde aandeel vir Die Loerie."

In antwoord hierop skryf respondent se prokureurs op 27 Junie 2006 as volg aan applikant se prokureurs:

'Dit is tog duidelik dat dit u klient se agenda is om aanvoorwerk te doen vir 'n verdelingsaansoek. Dit is nie tans op ons klient se agenda nie en nog minder is dit sy begeerte of behoefte om h waarde te plaas op sy aandeel.*

Hierop antwoord applikant se prokureurs op 28 Junie 2006 in 'n skrywe, die laaste paragraaf waarvan as volg lees:

"Ons verneem graag van u of u klient bereid is om te onderhandel oor sy vyfde aandeel en of hy verkies dat ons die Hooggeregshof moet nader vir 'n gepaste bevel."

Op 3 Julie 2006 skryf respondent se prokureurs aan applikant se prokureurs, onder andere, as volg:

"Ons gaan voort om instruksies van ons klient te kry, maar kan reeds op hierdie stadium voorstel dat indien u klient begerig is om ons klient se aandeel te koop, die eerste en logiese stap sal wees om 'n markverwante aanbod op skrif te stel en aan ons klient voor te lê. Dit is tog die logiese begin, nie waar nie?"

n Mens vra jouself af waarom die tikkie sarkasme nodtg sou wees.

Applikant se prokureurs antwoord op 24 Julie 2006 as volg:

"Ons klient is begerig om hierdie aangeieentheid so spoedig moontlik af te handel. Ons heg hierby aan vyf waardasies ontvang van verskillende instansies wat vir sigself spreek. Die hoogste waardasie is tussen R3.1 miijoen en R3.5 miljoen. In die lig van gemelde waardasie, is klient bereid om R700 000 aan u kfient te betaal vir sy een vyfde aandeel. In die alternatief is klient bereid om Y\ eiendom van horn te Concordiastraat 2, Knysna, te ruM verr u klient se een vyfde aandeel. Ons verneem graag so spoedig moontlik van u."

In reaksie daarop volg daa? 'n e-pos van respondent se prokureurs aan applikant se prokureur wat, onder anderet lees:

"Ons verwys na u skrywe van 24 Julie 2006 en neem verder instruksies van ons kfient en tree binnekort weer met u in verbinding."

Daarop volg n skrywe van respondent se prokureurs aan applikant se prokureurs waarin, onder andere, die volgende meegedeel word:

"Ons kiient wens om pertinent op rekord te plaas dat hy tans geen behoefte het om van sy aandeel in betrokke eiendomme ontslae te raak nie. Met betrekking tot u kiient se voorstel oor onder andere die markwaarde en aanbod van ons kiient se een vyfde aandeel, is kiient van mening dat die eiendom by 1n open bare veiling 'n groter opbrengs sal realiseer. En hierdie verband stel ons kiient dus voor, indien u kiient hierdie aangeleentheld verder wil neem, dat die eiendom eerder by wyse van 'n behoorJik geadverteerde en bemarkte openbare veiling van die hand gesit word."

Die reaksie van applikant se prokureurs gedateer 25 Augustus 2006, lees soos volg:

"Ons verneem graag dringend van u of ons na aanleidng van bogemelde skrywe - dit is nou met verwysing na die vorige skrywe van respondent se prokureurs - kan voortgaan om 'n veiling te reel vir u kfient se een vyfde aandeel in Die Loerie?"

Op 29 Augustus 2006 is daar Yi verdere skrywe van respondent se prokureurs aan appltkant se prokureurs waarin gese word dat verdere

instruksies van klient geneem word en waarna daar teruggerapporteer sou word aan applikant se prokureurs.

Dit blyk verder, volgens die stukke, dat op 1 September 2006 daar n telefoonoproep van respondent se prokureurs aan applikant se

prokureurs was met dte voorstel dat die hele eiendom per openbare veiling verkoop moet word. Daarop reageer applikant se prokureurs

weer op 1 September 2006 by wyse van n skrywe waarin, onder andere, die volgende gemeld word:

"Ons het instruksies dat klient nie n probeem net daarmee dat die hele eiendom bekend as "Die Loerie" geiee te Knysna, per openbare veiling verkoop word nie. Gesien in die lig van u klient se mening dat die eiendom 'n groter opbrengs sal realiseer op 'n openbare veiling en gesten in die lig daarvan dat ons klient se aanbod ten opsigte van u klient se gedeelte reeds verval het, is ons klient van mening dat die verkoop van "Die Loerie" per openbare veiling die gepaste manier is om hierdie aangeleentheid op te los. Ons klient is nie bereid om 'n reserwe prys op die eiendom te plaas, sou u klient nie skriftelik toestem dat die eiendom per behoorlik geadverteerde openbare veiling so spoedig doenlik vir die hoogste aanbod verkoop word nie, is dit ons instruksies om die Hof te nader vir 'n gepaste bevel met betrekking tot die wyse van verdeling sowel as koste. Ons verneem graag voor Woensdag, 6 September 2006, van u."w

Dit bring ons dan by 'n verdere skrywe deur respondent se prokureurs gedateer 29 September 2006 aan Van der Spuy & Vennote, die Kaapstad prokureurs van aplikant. Die relevante gedeelte van die skrywe lees as volg:

"Ons verwys na ons vroeëre telefoongesprek met u mnr Swart en net nou instruksies ontvang van ons klient dat ons in oorteg met uself kan voortgaan om 'n verkoping by wyse van welke wyse ook al te reel ten einde die hoogste moontlike verkoopsprys van Die Loerie Gastehuis, Knysna, te bewerkstellig. Ons sal dan voorstel dat skrywer hiervan en mnr Swart ontmoet ten einde hierdie aangeleentheid te bespreek en verneem graag van u."

Dit blyk dan volgens die stukke dat samesprekings gevolg het, maar dat dit geen oplossing gelever het nie.

Dan blyk dit voorts volgens die stukke dat op 19 April 2007 respondent se prokureurs die aplikant se prokureurs telefonies geskakel het en meegedeel het dat aplikant maar moet voortgaan met 'n hofaansoek aangesien respondent nie sy prokureurs van instruksies voorsien nie. Respondent se prokureurs voeg dan by dat die Hof dan maar moet beslis hoe die verdeling moet plaasvind.

Op 3 Mei 2007 reageer Van der Spuy & Vennote as volg daarop by wyse van 'n skrywe:

"Ons verwys na ons telefoongesprek van 19 April 2007. Ons bevestig dat u skrywer meegedeel het dat skrywer se klient maar moet voortgaan met die verdelingsaansoek. Ons is in die proses om die aansoek op te stel en sal dit eersdaags laat uitreik en beteken."

Dit blyk volgens die stukke dat die aansoek op 13 Junie 2007 uitgereik en beteken is.

Dit blyk egter verder dat daar toe kennis gegee is van voorneme om die aansoek te bestry, wat ietwat verrassend is, gesien die vorige

mededeling van respondent se prokureurs, naamlik dat die Hof moet besluit oor hoe die verdeling moet plaasvind. Nie alleen word die aansoek bestry nie, maar word 'n teenaansoek ook afgelewer deur die respondent.

Soos blyk uit respondent se teenaansoek, stem hy nou weer saam dat die eiendom per openbare veiling verkoop moet word. Respondent voer egter in die teenaansoek aan dat die verkoping deur 'n ander instansie as die deur applikant voorgestel, moet geskied en dat sekere van die verkoopsvoorwaardes gewysig moet word.

As gelet word op die respondent se houding en optredes, soos ek dit nou breedvoerig behandel het, wat aanleiding gegee het tot die bring van hierdie aansoek, kan 'n mens nie anders as om skepties te staan teenoor respondent se huidige voorstelle nie, veral ook as gelet word op sy kwalik verskuilde poging om die voorgestelde afslaer, mnr D R Simpson van Huizemark, Knysna, se integriteit in twyfel te trek deur te suggereer dat aangesien Simpson en Andre Fechter mekaar ken, dit tot respondent se nadeel kan strek.

Ek is van oordeel dat die suggestie van respondent dat mnr Simpson nie onafhanklik sal optree nie, sonder enige basis is. Dit is niks meer as totaal ongeregverdigde spekulاسie nie; daar is geen feitlike grondslag vir so 'n aanname deur respondent nie. Hierdie ongegronde spekulاسie is seifs in betoog voortgesit met die argument dat Simpson nie objektief sal wees in die uitvoering van sy mandaat nie en dat sy aansteHJng tot gevolg mag he dat respondent "ingefooop kan word".

Soos egter toegegee, namens respondent in argument, is die hoogwatermerk van respondent se saak m hierdie verband dat hy n "teoretiese

vrees" het dat hy deur die aanstelling van Simpson benadeel kan word. Daar is gevolglik, na my mening, geen aanvaarbare basis waarop Simpson se integriteit bevraagteken kan word nie. Hy blyk, volgens die relevante briefhoof, 1n mede-lid te wees van die beslote korporاسie wat onder die vaandel van Huizemark op die Tuinroete sake dryf. Dit is ook aan my bekend, en ek glo dat ek geregtelike kennis daarvan kan neem, dat Simpson vir etlike jare in Knysna as prokureur gepraktiseer het. Daa>* is op die stukke voor my geen getuienis, inderdaad geen bewering hoegenaamd, aan die hand waarvan ek kan bevind dat Simpson se integriteit onder verdenking is nie.

Ek is van oordeel dat respondent klaarblyklik in die vete met sy broer, sy objektiwiteit prysgegee het en nou poog om n denkbeeldige komplot teenoor horn te ontmasker, Soos tereg betoog, namens applikant, toon die aanbod van R700 000 wat applikant reeds op 24 Julie 2006 aan respondent gemaak het en wat gerugsteun is deur vyf waardasies, dat applikant bereid is om h markverwante prys vir respondent se aandeel aan horn te betaal. En sy teenaansoek vra respondent dat 'n reserweprys van R3 miljoen op die eiendom geplaas moet word, wat sou beteken dat hy op R600 000 vir sy aandeel geregtig sou wees. Applikant het dus reeds in Julie 2006 vir respondent R100 000 meer aangebied. Dit blyk nie die optrede te wees van demand wat vir respondent wil inloop nie.

Ek is van mentng dat die veilingsvoorwaardes van Huizemark met sekere aanpassings regverdig en biltik teenoor beide partye sal wees. Dit sal tot gevolg he dat die mede-eienaarskap van die eiendom so spoedig doenlik beeindig kan word en terselfdertyd verhoed dat daar oorblywende aspekte is waaroor die partye nog eensgesindheid sal moet bereik.

Die verdere voorsteile in respondent se teenaansoek behoort na my mening nie in die betrokke veifingsvoorwaardes geinkorporeer te word nie. Dit sal na my oordeel slegs ruimte laat vir verdere tydsverkwisting en/of verskiile tussen die partye. Soos reeds gemeld, is die veiingsvoorwaardes van Huizemark, soos deur my aangepas, voldoende om geregtigheid in die besondere omstandighede van hierdie

aangeEentheid teenoor beide partye te laat geskied.

Dit volg dus dat die aansoek moet slaag en dat die teenaansoek van die hand gewys moet word.

Wat koste betref, is applikant as suksesvoMe party op sy koste geregtig. Ek het dit ernstig oorweeg, soos versoek deur applikant, om 'n bestraffende kostebevel teen respondent te maak, veral weens sy dwarstrekkerie in hierdie aangeleentheid, wat toon dat hy enige gefeentheid sal aangryp, of ongegronde stellings sal maak, ten einde die lewe vir sy broer moeilik te maak.

Na oorweging is ek egter van oordee dat die omvang en intensiteit van die vete wat klaarblyklik tussen hierdie twee broers heers, tot gevolg gehad het dat respondent se gesonde oordee aan bande gele is. Dit geld nie as verskoning vir sy optrede nie, maar verleen tog 'n ander perspektief aan sy optrede wat in die normafe gang van sake as sodanig onredelik beskou mag word teneinde n bestraffende kostebevel te regverdig.

Derhalwe word die volgende bevel gemaak:

1. Die mede-efenaarskap van applikant en respondent in Erwe 741 en 742, Knysna, word beëindig.

Dit word gelas dat die eiendom onverwyld per openbare veiling verkoop word en die netlo opbrengs pro rata tussen applikant en respondent ooreenkomstig hulle onverdeelde aandele in die eiendom, verdeet word.

Die gemelde veiling sal deur Huizemark Garden Route, verwysing mnr D R Simpson, behartig word, ingevolge die veflingsvoorwaardes aangeheg by die oorkonde van hierdie aansoek te bladsy 136 tot 140, welke veilingsvoorwaardes deur my gewysig is ten aansien van paragrawe 11, 12, 14(b) en 22.

Respondent se teenaansoek word van die hand gewys.

Respondent word gelas om applikant se gedingskoste ten aansien van die hoof- en teenaansoek te betaal.

FOURIE, R

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/ZAWCHC/2008/285.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/andre-fechter-beleggings-bk-v-fechter-unknown-topic-awchc-2008>

Prepared on 10 October 2026 · Esheria