

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Bergh and Another v Viljoen and Another (14223/13) [2014] ZAWCHC 86 (20 May 2014)

[2014] ZAWCHC 86

COURT

Western Cape High Court, Cape Town

BEFORE

A P Blignault

CASE / FILE NUMBER

14223/13

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

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(WES-KAAPSE AFDELING, KAAPSTAD)

SAAKNOMMER: 14223/13

DATUM: 20 MEI 2014

In die saak tussen:

JOHAN BERGH.....Eerste applikant

IVONNE BERGH..... Tweede applikant

En

PAUL JOHANNES VILJOEN.....Eerste respondent

REZANNE VILJOEN.....Tweede respondent

UITSPRAAK

GELEWER OP 20 MEI 2014

BLIGNAULT R:

- [1] Hierdie uitspraak handel met 'n bestrede aansoek wat in hoofsaak gerig is op die ontbinding en likwidasie van 'n vennootskap.
- [2] Eerste applikant is mnr Johan Bergh en tweede applikant is me Ivonne Bergh. Hulle is in gemeenskap van goed getroud en woonagtig op die plaas beskryf as Klein Dassenbergweg 93, Klein Dassenberg, Atlantis, Wes-Kaap Provinsie ('die plaas').

- [3] Eerste respondent is mnr Johannes Viljoen, 'n prokureur wat woonagtig en werksaam is op die plaas. Tweede respondent is me Rezanne Viljoen. Sy is buite gemeenskap van goed getroud met eerste respondent en ook woonagtig op die plaas.
- [4] Die vernaamste substantiewe regshulp wat applikante aanvra is verklarende bevel met die volgende inhoud:
- (1) dat 'n vennootskap tussen die partye bestaan het wat op 17 Julie 2013 ontbind het;
 - (2) dat die vennootskapsbates gelikwieder moet word op die grondslag dat applikante 'n een-derde belang het in die vennootskap.
- [5] Applikante vra ook tydelike regshulp aan wat moet geld hangende die afhandeling van hierdie aansoek. Die tydelike regshulp behels dat respondente verbied moet word om:
- (1) sekere reëlins betreffende watervoorsiening aan applikante se gedeelte van die plaas, te versteur;
 - (2) enige bouwerk en/of veranderinge op die plaas aan te bring;
 - (3) enige vennootskapsbates te verveem of te beswaar;
 - (4) die elektrisiteitstoevoer na applikante se gedeelte van die plaas, te versteur.
- [6] Dit is gemeensaak dat daar 'n kontraktuele verhouding tussen die partye tot stand gekom het. Hulle verskil egter wat betref die regs aard en regsgevolge van hierdie verhouding. Dit is applikante se saak dat daar 'n vennootskap of soortgelyke verhouding tussen die vier partye bestaan het, dat die verhouding ontbind het en dat die bates daarvan gelikwieder moet word.
- [7] Respondente ontken dat daar 'n vennootskap tot stand gekom het. Die ooreenkoms tussen die partye is, volgens hulle, 'n koop-ooreenkoms wat onmoontlik is om uit te voer. Hulle voer aan dat enigste skuldoorsaak waarvoor applikante moontlik beskik is restitusie en 'n verrykingseis, maar dit is nie die regshulp wat applikante in hierdie aansoek aanvra nie. Restitusie is die reg en verpligting van elke kontraksparty om die prestasie wat hy ingevolge die kontrak gelewer het, terug te eis. 'n Verrykingsaksie is die remedie waarmee 'n eiser die bedrag kan vorder waarmee die verweerder se boedel ten koste van hom/haar onregmatiglik verryk is.
- [8] Eerste applikant het die loodsende eedsverklaring namens beide applikante afgelê. Ter opsomming van hul saak het hy beweer dat applikante en respondente die enigste vier vennote van 'n vennootskap is wat die plaas besit. As gevolg van sekere wanvoorstellings deur respondente en die nie-nakoming van hul verpligtinge ingevolge die vennootskap, het die vertrouensverhouding tussen die partye onherstelbaar verbrokkel. Op 17 Junie 2013 het applikante skriftelike kennis aan respondente gegee dat hulle die vennootskap ontbind. In die lig van respondente se weiering om saam te werk ten einde die vennootskap te likwieder is applikante verplig om die hof te nader vir die verlangde regshulp.

[9] Eerste applikant het die geskiedenis van die ooreenkoms tussen die partye beskryf. Hy en tweede applikant is deur 'n eiendomsagent aan eerste respondent voorgestel wat 'n gedeelte, A genoem (3,7 hektaar groot) van die plaas, teen R450 000,00 wou verkoop. Die geheel van die plaas is 11 hektaar groot en is gedeelte B genoem. Gedeelte A het aan applikante se behoeftes voldoen en hulle het daarin belanggestel. Op 27 Februarie 2010 het applikante die plaas besoek saam met respondente. Gedeelte A is deur respondente aan hulle uitgewys. Dit vorm die noordwestelike hoek van gedeelte B. Dit was onontwikkeld en onbewerk. Gedeelte B was ook onontwikkeld en 'n pomphuisie was die enigste struktuur daarop.

[10] Eerste applikant beweer dat eerste respondent hom meegedeel het dat die plaas goeie kwaliteit water vanuit 'n boorgat ontvang. Hy het die boorgat aan hulle uitgewys asook 'n stoor waar die pomp aan- of afgesit word. Hy het eerste applikant meegedeel dat daar reeds pype was om water uit die boorgat te pomp. Eerste applikant sê dat hy eers later uitgevind het dat die boorgat inderdaad op 'n buurman, ene Shaugn Frost ('Frost') se grond geleë was maar dit het hom nie op daardie stadium bekommer nie omdat eerste respondent beloof het om 'n ander

boorgat vir hom te sink. Volgens eerste applikant het eerste respondent ook aan hom gesê dat die plaas voorsien word van elektrisiteit deur middel van 'n kragboks wat aan die noordekant van gedeelte B geleë was.

[11] Applikante het toe besluit om gedeelte A te koop. Volgens eerste applikant het eerste respondent by hulle die indruk geskep dat hy die eienaar van die plaas was en dat hulle die eienaars van gedeelte A sou word indien hulle dit by hom koop.

[12] Die partye het daarna onderhandel met die oog op die sluiting van 'n koopkontrak. Eerste respondent het applikante meegedeel dat die plaas nie op daardie stadium onderverdeel kon word vanweë die bepalinge van die Wet op Onderverdeling van Landbougrond 70 van 1970 nie maar dat dit binnekort gewettig sou word. Hy het aan hulle

verduidelik dat hulle die intussen besit van gedeelte A kon verkry, indien hulle die plaas saam met respondente deur middel van 'n beslote korporasie koop.

[13] Eerste respondent het die kontrak in konsepvorm aan applikante gestuur. Dit was eers op hierdie stadium dat applikante besef het dat Frost nog die eienaar van die plaas was. Oordrag vanaf die eienaar Frost nog nie plaasgevind het nie. Die vernaamste terme van die ooreenkoms was die volgende: Die plaas sou deur 'n beslote korporasie Barleda 336 BK aangekoop word. Applikante sou 'n een-derde belang in die beslote korporasie kry teen betaling van R450 000,00. Hulle sou besit van gedeelte A neem en waar water en elektrisiteitsvoorsiening beskikbaar was.

[14] Die partye het die eerste kontrak op 10 Maart 2010 onderteken. Applikante het hulle woning te Kraaifontein so spoedig moontlik verkoop omdat eerste respondent druk op hulle gesit het om die nodige waarborge te verskaf vir die aankoop van die plaas. Op 21 Maart 2010 het eerste respondent applikante per e-pos meegedeel dat hy deur sy ouditeur geadviseer is dat

dit goedkoper en beter sou wees om die plaas in die naam van 'n individu te koop en 'n vennootskapsooreenkoms aan te gaan. Hy het voorgestel dat die plaas aan tweede respondent oorgedra word en dat 'n verband daarvoor geregistreer word. Hy het ook gesê dat hulle verwag om binnekort toestemming sou kry om die plaas onder te verdeel. Aangeheg by sy e-pos was 'n konsepooreenkoms met opskrif 'vennootskaps-ooreenkoms'. Die partye het dit op 22 April 2010 onderteken. Op 22 April 2010 het tweede respondent die plaas by Frost gekoop en oordrag op haar naam het op 13 Julie 2010 geskied. Applikante het die bedrag van R450 000,00 by oordrag aan respondente betaal

- [15] Eerste applikant het beweer dat die vertrouensverhouding tussen die partye algaande verbrokkel het. Die geskille het veral gegaan oor vier aspekte. Die eerste was kwessies rondom watervoorsiening; die tweede was probleme rakende elektrisiteitstoevoer; die derde was boubeperkings en die vierde was die onderverdeling van die plaas.
- [16] Applikante het 'n prokureur geraadpleeg en hy het op 27 Junie 2013 'n brief aan respondente gerig waarin hy volledig met die geskilpunte gehandel het. Op 17 Julie 2013 het die prokureur namens applikante 'n brief aan respondente gestuur waarkragtens hy bevestig het dat applikante uit die vennootskap tree.
- [17] Eerste respondent het die antwoordende eedsverklaring namens beide respondente afgelê. Hy het ter aanvang erken dat hy die ooreenkoms met opskrif 'vennootskapsooreenkoms' onderteken het maar hy het ontken dat 'n vennootskap tussen die partye tot stand gekom het.
- [18] Eerste respondent het aangevoer dat die voorvereistes vir die totstandkoming van 'n vennootskap ontbreek het vanweë die volgende:
- (1) Daar was geen gemeenskaplike besigheid bedryf deur die beweerde vennote nie.
 - (2) Daar was geen gemeenskaplike doelwit nie.
 - (3) Die vennote het in terme van die ooreenkoms onafhanklik elk se gedeelte van die eiendom ontwikkel en bedryf.
 - (4) Die doel van die vennootskap was nie om wins of verlies te deel nie.
 - (5) Elke vennoot was geregtig op sy eie individuele voordeel of wins en elke vennoot was individueel aanspreeklik vir sy eie nadeel of verlies;
- [19] Eerste respondent het in die alternatief aangevoer dat appellante in elk geval nie geregtig was om die ooreenkoms eensydiglik te beëindig nie
- [20] Eerste respondent het daarna in sy eedsverklaring voortgegaan om in detail te handel met die geskiedenis van die partye se verhouding en al die geskille wat tussen hulle ontstaan het. In die lig van die gevolgtrekking waartoe ek gekom het in hierdie aansoek is dit nie nodig om met hierdie feite te handel nie.

- [21] Mnr C Maree het namens applikante verskyn by die aanhoor van die aansoek. Mnr J W Jonker het namens respondente verskyn.
- [22] Die vennootskapsooreenkoms handel nie uitdruklik met die ontbinding van die vennootskap nie. Applikante maak staat op twee gronde vir die ontbinding. Die eerste is dat dit onmoontlik geword het om die doelwit van die vennootskap te bereik. Die tweede is dat die vertrouensverhouding tussen die partye onherstelbaar verbrokkel het.
- [23] Die onmoontlikheid van die bereiking van die doelwit van die ooreenkoms het gevolg uit die weiering van die Minister van Landbou om die verdeling van die grond goed te keur ingevolge die bepalings van die Wet op die Onderverdeling van Landbougrond 70 van 1970.
- [24] Applikante het in die alternatief aangevoer dat hulle die vennootskap beëindig het by wyse van die brief gedateer 17 Julie 2013 van hul prokureur. Die rede daarvoor was dat die vertrouensverhouding tussen die partye onherstelbaar verbrokkel het.
- [25] Mnr Jonker (namens respondente) het betoog dat daar, weens die redes in eerste respondent se antwoordende eedsveklaring genoem, geen vennootskap tot stand gekom het nie. Die ooreenkoms, het hy aangevoer, is in wese niks anders as 'n koopsooreenkoms nie. Dit was vanaf die begin af onmoontlik om dit uit te voer en dit was dus nietig. In hierdie situasie is elk van die partye dus verplig om terug te lewer wat hy/sy in terme van die ooreenkoms ontvang het (restitutio in integrum) met moontlike verrykingseise teen die ander partye. Dit is egter nie die grondslag van die regshulp wat applikante aanvra nie.
- [26] Die kerngeskilpunt in die saak is dus of die ooreenkoms tussen die partye 'n vennootskap daargestel het of nie.
- [27] Die volgende terme van die ooreenkoms is relevant:
- ‘AANGESIEN die vennote besluit het om ’n plaas saam te koop in vennootskap synde Gedeelte 93, ’n gedeelte van gedeelte 77 van die plaas Klein Dassenberg No 20 (hierna die ‘eiendom genoem)
- EN AANGESIEN die Wet op Vervreemding van grond, Wet 20 van 180 bepaal dat landbougrond net in een persoon of regsentiteit se naam
- geregistreer mag word;
- DERHALWE kom die partye nou as volg ooreen:
1. Die vennote sal die eiendom voorlopig in Rezanne se naam registreer, maar die regte op die eiendom sal wees in ooreenstemming met hierdie vennootskapsooreenkoms.
 2. Daar sal ’n verband geregistreer word gelyktydig met die registrasie van die eiendom in die naam van Rezanne ten gunste van Johan, Ivonne en Paul ten einde te verhoed dat Rezanne die eiendom vervreem of beswaar, en om sekuriteit te verskaf teen enige skuldeisers van Rezanne. Die verband sal die volle bydrae gelewer deur die ander vennote by die koopsom sekureer (R450 000,00 in die geval van Johann en Ivonne) en R850 000,00 deur Paul betaal te word) en verder bepaal dat geen verdere verbande geregistreer mag word sonder die

skriftelike toestemming van al die ander vennote nie.

3. Rezanne mag onder geen omstandighede enige verband registreer op die eiendom of die eiendom op enige wyse vervreem sonder die uitdruklike skriftelike toestemming van alle vennote nie, behalwe die verband

waarna hierbo verwys word.

4. Paul waarborg hiermee dat Johan en Ivonne geen skade sal ly weens die feit dat die eiendom in die naam van Rezanne geregistreer word nie en vrywaar hiermee vir Johan en Ivonne van enige skade wat hulle mag ly

weens enige kontrakbreuk deur Rezanne, en staan hiermee borg vir alle verpligtinge van Rezanne.

5. Johan en Ivonne sal 3.670 hektaar van die grond besit en ontwikkel asof hulle volle eiendomsreg oor die 3.670 hektaar besit.
6. Ongestoorde besit en gebruik deur vennote op hulle eie stukke grond word deur alle vennote gewaarborg soortgelyk aan regte wat hulle sou besit indien hulle volle eiendomsreg besit.
7. Paul en Rezanne sal die balans van die plaas besit en ontwikkel asof hulle volle eiendomsreg oor die balans besit.
8. Die vennote sal so gou moontlik probeer om die eiendom te onderverdeel sodat Johan en Ivonne enkel titel op hul 3.670 hektaar kan ontvang en Paul en Rezanne enkel titel op die balans kan ontvang.
9. Paul en Rezanne sal twee derdes van die onderverdelingskoste betaal en Johan en Ivonne een derde.
10. Vir die 3.670 hektaar sal Johan en Ivonne 'n bedrag van R450 000,00 minus die deposito wat reeds betaal is, betaal welke bedrag direk aangewend sal word om 'n gedeelte van die koopsom te dek en Paul en Rozanne sal die volle balans betaal.
11. Paul en Rezanne sal alle oordragkoste betaal om die eiendom in Rezanne se naam te registreer.
12. Die 3.670 hektaar wat Johan en Ivonne sal besit, sal die area aan die boonste hoek van die eiendom behels, ongeveer 193.2 m x 190 m soos reeds ooreengekom, waar daar tans elektrisiteit en water aangelê is.
13. Die vennootskap sal 'n aanvang neem sodra die eiendom geregistreer is in Rezanne se naam, en sal voortduur otdat die eiendom onderverdeel is soos hierbo na verwys of totdat die partye besluit om te verkoop.

... ..

19. Indien daar beperkings is op die hoeveelheid geboue wat opgerig mag word, kom die vennote ooreen dat die vennote geregtig sal wees om bou pro rata tot die grootte van sy gedeelte.
 20. Indien enige vennoot sy belang in die vennootskap wil verkoop, moet hy eers die belang skriftelik aanbied aan sy medevennote, en mag slegs die aandeel verkoop aan 'n buite pary indien die medevennote geweier het om die belang te koop teen dieselfde koopsom en selfde voorwaardes.
 21. Indien enige vennoot gesekwestreer word, sal dit geag word dat die kurator die vennoot se belang aangebied het aan die medevennote teen 'n markwaarde wat bereken sal word deur die gemiddelde waardasie van die geregistreerde plaaslike eiendomsagentskappe synde Era Steer, Remax en Clayzi Eiendomme.
 22. Die hoofdoel van die vennootskap is om die eiendom te besit, en buit hierdie rol, sal die vennootskap geen besigheid bedryf nie, en die vennote is nie gemagtig om die vennootskap op enige wyse te bind, behalwe indien alle vennote skriftelik ingestem het.'
- [28] Die opskrif van die ooreenkoms beskryf dit as 'n vennootskapsooreenkoms en die partye as vennote. Dit is, soos respondente se advokaat betoog het, nie deurslaggewend nie maar dit is na my oordeel wel 'n relevante faktor om in ag te neem.
- [29] 'n Gerieflike uitgangspunt vir die bespreking is die beskrywing van die vier essentialia (essensiële vereistes) vir die bestaan van 'n vennootskapsooreenkoms in ons reg. Dit word saamgevat in *Pezzutto v Dreyer and Others* [1992] ZASCA 46; 1992 (3) SA 379 (A) te 389I – 390G:

'For a partnership to come about there must be an agreement to that effect between the contracting parties. In determining whether or not an agreement creates a partnership a Court will have regard, inter alia, to the substance of the agreement, the circumstances in which it was made and the subsequent conduct of the parties. The fact that parties regard themselves as partners, or referred to themselves as such, is an important, though not necessarily decisive, consideration. What is necessary to create a partnership agreement is that the essentialia of a partnership should be present. Our Courts have accepted Pothier's formulation of such essentialia as a correct statement of the law (*Joubert v Tarry & Co* 1915 TPD 277 at 280-1; *Bester v Van Niekerk* 1960 (2) SA 779 (A) at 783H-784A; *Purdon v Muller* 1961 (2) SA 211 (A) at 218B-D). The three essentials are (1) that each of the partners bring something into the partnership, whether it be money,

labour or skill; (2) that the business should be carried on for the joint benefit of the parties; and (3) that the object should be to make a profit (Pothier *A Treatise on the Contract of Partnership* (Tudor's translation) 1.3.8). A fourth requirement mentioned by Pothier is that the contract should be a legitimate one. However, as has been pointed out previously, this requirement is one common to all contracts and is therefore not a particular essential of a partnership (see *Bester v Van Niekerk* (supra at 784A-B)). Where Pothier's four requirements are found to be present the

Court will find a partnership established 'unless such a conclusion is negated by a contrary intention disclosed on a correct construction of the agreement between the parties' (Purdon v Muller (supra at 218E-F)). In essence, therefore, a partnership is the carrying on of a business (to which each of the partners contributes) in common for the joint benefit of the parties with a view to making a profit. In this context a business is 'anything which occupies the time and attention and labour of a man for the purpose of profit' (Standard General Insurance Co v Hennop 1954 (4) SA 560 (A) at 565A). The business need not be a continuous one; a joint venture in respect of a single undertaking can amount to a partnership provided the essentialia of a partnership are present (Bester v Van Niekerk (supra at 783F-784F)). (This is the ad hoc type of partnership relied upon by Pezzutto.) Finally, it should be noted that the contribution to be made by each partner need not be of the same character, quantity or value (Pothier 1.3.9). However, each partner must contribute something 'appreciable', ie something of commercial value, although such contribution need not be capable of exact pecuniary assessment as, for example, where a partner contributes his labour or skill (Pothier 1.3.9 and 10; B v The Commissioner of Taxes 1958 (1) PH T4 (SR)).'

Sien ook Henning LAWSA Vol 19 tweede uitgawe para 260.

[30] Ek bespreek vervolgens elk van hierdie essentialia. Die eerste is dat elke party 'n bydrae moet maak tot die onderneming. Sien Pezzutto 390F-g:

'... ... the contribution to be made by each partner need not be of the same character, quantity or value (Pothier 1.3.9). However, each partner must contribute something 'appreciable', ie something of commercial value, although such contribution need not be capable of exact pecuniary assessment as, for example, where a partner contributes his labour or skill...'

[31] In die onderhawige geval het elk van die partye 'n substantiewe finansiële bydrae gemaak ten einde die plaas by Frost aan te koop en oordrag daarvan te neem. Dit was 'n wesenlike element van die hele transaksie gewees. Daar is dus voloen aan die eerste vereiste.

[32] Die tweede essentialium is dat die onderneming vir die gemeenskaplike belang van beide partye bedryf moet word. Indien dit slegs in belang van een party bedryf word, is dit geen vennootskap nie. Die term 'business' verwys na 'anything which occupies the time and attention and labour of a man for the purpose of profit'. Sien Pezzutti te 390D/E.

[33] In die onderhawige geval was dit in die gemeenskaplike belang en tot voordeel van al die partye dat die plaas aangekoop word en dat elke party se gedeelte onmiddellik deur hulle besit kan word hangende die onderverdeling daarvan. Daar is dus ook aan die tweede essentialium voldoen.

[34] Dit bring my by die derde essentialium. Mnr Jonker, namens respondente, het betoog dat die begrip profit (wins in Afrikaans) in die huidige konteks die betekenis dra van inkomste minus uitgawes in finansiële konteks. Dit was, volgens hom, nie die doel van die partye se onderneming in die huidige geval om 'n wins van hierdie aard te maak nie.

[35] Die betekenis van die derde essentialium verg egter nadere ontleding. In die Suid-Afrikaanse regspraak word aanvaar dat die uiteensetting van die betrokke essentialia gegrond is op die beskrywing daarvan deur die 18e eeuse Franse skrywer, R J Pothier. Sien byvoorbeeld Henning loc cit en die passasie in Pezzutto hierbo aangehaal.

[36] Die formulering van die derde essentialium in Pezzutto en in die uitsprake van die Hoogste Hof van Appèl daarin vermeld, volg byna woordeliks dié van De Villiers RP in

Joubert v Parry & Co 1915 TPD 277 te 281, naamlik ‘The third is that the object should be to make a profit’. Word dit met Pothier se eie formulering vergelyk dan blyk dit egter dat De Villiers RP se stelling 'n opsomming is en nie 'n aanhaling nie. In Tudor se vertaling van Pothier se werk A Treatise on the Contract of Partnership 1.3.12 (1859) word die derde essentialium soos volg beskryf:

‘12. Thirdly : it is essential in the Contract of Partnership that the parties propose thereby to make a gain or profit in which each of the contracting parties may expect to have a share, in proportion to what he has brought into the partnership.’

In Pothier se oorspronklike werk *Traité du Contrat de Société*, deur hom in Frans geskryf, lees die betrokke frase ‘un gain ou profit’.

[37] Dit val onmiddelik op dat die begrip gain in Pothier se oorspronklike weergawe naas profit voorkom. Dit is ook so vertaal deur Tudor. By oorweging van die definisies van die woord gain in woordeboeke het dit 'n wye betekenis in Engels. In die Concise Oxford Dictionary, byvoorbeeld, word gain as 'n werkwoord onder meer beskryf as ‘obtain or secure (usu. something desired or favourable (gain an advantage, gain recognition)’. As selfstandige naamwoord word dit onder meer gedefinieer as ‘something gained, achieved, etc’ In Franse woordeboeke skyn die betekenis van gain ewe wyd te wees. Daar is geen rede om nie te aanvaar dat Tudor se vertaling van die begrip juis is nie.

[38] In Van der Linden Koopmans Handboek 443-444, aangehaal in Henning op cit para 260 voetnoot 4, word die derde essentialium soos volg beskryf:

‘3) Dat partijën, met het aangaan van dit contract, ten oogmerk hebben, om winst of voordeel te doen, waar in elk der contracteerende partijën kan hopen om te deel te hebben, naar mate van het geen door hem in de Sociëteit ingebracht.’

[39] Na my oordeel stem die wye betekenis van gain die begrip voordeel in wat in Van der Linden op cit voorkom. Ek beoog derhalwe om die derde essentialium te bespreek op die grondslag dat dit beide 'n wins en 'n voordeel insluit. Na my oordeel was daar In die onderhawige geval

wesenlike voordele vir al die partye tot die transaksie. Die voordeel vir eerste en tweede respondente was dat hulle die geheel van die plaas kon aankoop met behulp van die finansiële bydrae tot van die koopprys deur applikante. As gevolg daarvan kon hulle oordrag van die geheel van die plaas neem ondanks die afwesigheid van die Minister se toestemming tot die onderverdeling.

Die voordeel vir applikante was dat hulle onmiddellik besit kon neem van gedeelte A en dit kon ontwikkel. Die voordele wat die partye in die vooritsig gestel het was inderdaad die rede waarom hulle die transaksie aangegaan het.

- [40] Pothier, en die regspraak, meld 'n vierde essentialium, naamlik dat die ooreenkoms regmatig moet wees. In die huidige geval is dit egter nie in geskil dat die ooreenkoms wel regmatig is nie.
- [41] Ek is derhalwe van mening dat die ooreenkoms tussen die partye wel 'n vennootskap is.
- [42] Dit is verder duidelik dat die vennootskap ontbind het. In die lig van al die geskille tussen die partye kan daar geen twyfel wees dat die vertrouensverhouding tussen die partye onherstelbaar verbrokkel het. Die huidige litigasie self is meer as afdoende bewys daarvan.
- [43] Die bates van die vennootskap moet nou gelikwideer word. In die lig van die gespanne verhouding tussen die partye spreek dit vanself dat 'n onafhanklike persoon as likwidateur aangestel moet word. Indien die partye nie binne 7 (sewe) hofdae na die datum van hierdie uitspraak op die persoon van die likwidateur kan ooreenkom nie, kan elk van hulle die hof nader met 'n skriftelike voorlegging wat 'n kort beskrywing bevat van die voorgestelde likwidateur se relevante ondervinding.
- [44] Dit is nie nodig of prakties doenlik om enige spesifieke voorskrifte aan die likwidateur te rig nie. Hy sal die proses moet uitvoer in die lig van die bepalings van die vennootskapsooreenkoms en die toepaslike beginsels van die vennootskapsreg. Die omvang van sy bevoegdhede word in die hofbevel hieronder beskryf.
- [45] By afsluiting van die aanhoor van die saak is ek meegedeel dat die partye op bepaalde tussentydse reëlins ooreengekom het hangende die afhandeling van die aansoek. Ek beoog om te gelas dat hierdie tussentydse reëlins geldig sal bly hangende die datum waarop die likwidateur beheer van die vennootskapsbates oorneem.
- [46] Applikante was suksesvol in hierdie aansoek en hulle is dus geregtig op 'n kostebevel in hulle guns.
- [47] Ek verleen gevolglik die volgende bevele:
- (1) Dit word verklaar dat die ooreenkoms tussen die partye gedateer 22 Oktober 2010 'n vennootskap tot stand gebring het.
 - (2) Dit word verklaar dat die vennootskap by wyse van applikante se prokureur se brief gedateer 27 Junie 2013 ontbind het.
 - (3) 'n Likwidateur word aangestel word om die bates en laste van die vennootskap onder die vennote te verdeel op die grondslag dat applikante tesame 'n netto een-derde belang in die vennootskap besit.
 - (4) Die likwidateur sal oor die volgende bevoegdhede beskik:

- (a) Om alle vennootskapsbates, roerend of onroerend, in besit te neem.
 - (b) Om al sodanige bates, uitgesluit bates wat by wyse van ooreenkoms tussen die partye aan die een of die ander toegeken mag word, op die mees voordelige wyse te realiseer.
 - (c) Om enige bates wat aldus by ooreenkoms aan 'n party toegeken is, oor te dra aan die party wat daarop geregtig is.
 - (d) Om alle bedrae verskuldig aan die vennootskap in te vorder.
 - (e) Om die skulde van die vennootskap te delg.
 - (f) Om die ondersoeke wat hy nodig ag, uit te voer of te laat uitvoer.
 - (g) Om enige geskille tussen die partye te bereg.
 - (h) Om fooie te hef wat gelyk is aan die fooie wat normaalweg in die praktyk vir vergelykbare werk gehef word.
- (5) Die tussentydse reëlins waarop die partye by die aanhoor van die aansoek ooreengekom het, geld steeds hangende die datum waarop die likwidateur beheer van die vennootskapsbates oorneem.
- (6) Respondente word gesamentlik en afsonderlik gelas om applikante se koste te betaal.

A P BLIGNAULT

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/2014/86.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/bergh-and-another-v-viljoen-unknown-topic-awchc-2014--6a3ea5123b1caa9129809a5e>

Prepared on 10 October 2026 · Esheria