

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Buitendach v South Vereeniging Properties (Edms) Bpk (12942/2007) [2012] ZAGPPHC 78 (13 April 2012) [2012] ZAGPPHC 78

COURT

North Gauteng High Court, Pretoria

BEFORE

B.R. du Plessis

CASE / FILE NUMBER

12942/2007

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

RAPPORTERTEERBAAR

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID AFRIKA

(NOORD GAUTENG, PRETORIA)

Saaknommer: 12942/2007

Datum aangehoor: 07/03/2012

Datum van uitspraak: 13/04/2012

In die saak tussen:

Riaan Buitendach.....Eiser

en

South Vereeniging Properties (EDMS) Bpk.....Verweerder

UITSPRAAK

DU PLESSIS:

Hierdie is 'n gestelde saak. Die vraag voor die hof is of die grootste deel van die eiser se eis verjaar het.

Op 2 Junie 2003 het die eiser namens 'n trust wat gestig sou word 'n koopkontrak onderteken waarvolgens die trust 'n plaas en implemente

van die verweerder sou koop. Ter betaling van die koopprys het die eiser op 3 Junie 2003 R400 000, op 17 Februarie 2004 R100 000 en op 1 Junie 2004 R75 000 aan die verweerder betaal.

In April 2006 is die eiser deur sy prokureur geadviseer dat die koopkontrak nietig is. Hy het op grond van die advies aksie ingestel

vir terugbetaling van die geld wat hy ingevolge die kontrak betaal het.

Die saak is in 2009 vir verhoor geplaas en die partye het destyds ooreengekom dat die hof op daardie stadium slegs gevra sou word om te beslis of die koopkontrak inderdaad nietig is. Hierdie hof het beslis dat die kontrak nietig is omdat die eiser nie persoonlik opgetree het nie maar as agent vir 'n nie-bestaande prinsipaal¹: die trust het ten tye van die sluiting van die kontrak nie bestaan nie². Voorts is bevind dat die eiser nie persoonlik aanspreeklik is nie omdat hy nie die bestaan van sy volmag gewaarborg het nie.

Die verweerder pleit dat die eiser se eis vir terugbetaling van die R400 000 wat op 3 Junie 2003 betaal is en van die R100 000 wat op 17 Februarie 2004 betaal is, verjaar het. Ingevolge reel 33(4) van die Hooggeregshofreëls is dit slegs daardie pleit van verjaring wat nou beslis moet word en dit is vir daardie doel dat die partye 'n gestelde saak opgestel het.

Die toepassike verjaringstermyn is drie jaar.³ Ingevolge artikel 15(1) van die Verjaringswet word verjaring gestuit deur die betekening van 'n dagvaarding waarvolgens die betrokke skuld opgeëis word. Dagvaarding is op 24 April 2007 op die verweerder beteken. Die geskil tussen die partye is wanneer verjaring ten opsigte van die betalings van 3 Junie 2003 en 17 Februarie 2004 begin loop het.

Volgens artikel 12(1) van die Verjaringswet, 68 van 1969 begin, met sekere uitsonderings, verjaring van 'n skuld loop "sodra die skuld opeisbaar is". Artikel 12(3) bepaal: "'n Skuld word nie geag opeisbaar te wees voordat die skuldeiser... van die feite waaruit die skuld ontstaan, kennis dra nie Luidens die gestelde saak was die eiser, toe hy die koopkontrak geteken het, daarvan bewus dat hy dit namens h trust wat gestig sou word, teken. Hy het ook bedoei om dit in daardie hoedanigheid te teken. Die eiser het dus, so is in die gestelde saak ooreengekom, sedert kontraksluiting kennis gedra van die feite wat die kontrak se nietigheid tot gevolg gehad het. Die eiser was egter, steeds luidens die gestelde saak, nie bewus daarvan dat daardie feite tot gevolg het dat die kontrak nietig is nie. Daarvan het hy eers in April 2006 bewus geword nadat hy met sy prokureur gekonsulteer het. Van die betalings wat hy gemaak het, was die eiser natuurlik elke keer bewus op die datum waarop hy dit betaal het.

Die eiser voer aan dat hy nie kragtens artikel 12(3) van al die ter saaklike feite bewus was voordat hy nie in April 2006 geadviseer is dat die kontrak nietig is nie. Die verweerder voer aan die kennis dat die kontrak nietig is nie vir doeleindes van artikel 12(3) ter sake is nie. Gevolglik het verjaring ten aansien van elke betaling begin loop op die datum waarop die betaling gemaak is.

Die vraag wat beslis moet word, is dus die volgende: Is die eiser se kennis dat die kontrak regtens nietig is een van die "feite

waaruit die skuld ontstaan" soos bedoei in artikel 12(3) van die Verjaringswet?

In *Van Staden v Fourie* 1989 (2) SA 200 (A) op 216G het die appelhof uitdruklik geen mening uitgespreek "oor die moontlikheid dat die nietigheid van 'n kontrak in 'n gepaste geval 'n feit vir doeleindes van artike! 12(3) van die Verjaringswet kan wees nie".

In *Claasen v Bester* 2011 JDR 1588 (SCA)⁴ het die eiser die koopprys ontvang en grond getransporeer ingevolge 'n nietige koopkontrak⁵. Hy het aksie ingestel vir 'n verklarende bevel dat die kontrak nietig of vernietigbaar is en hy het, teen terugbetaling van die koopprys, terugtransportering van die grond geëis. Verjaring is geopper en die vraag was of die feit dat die eiser onbewus daarvan was dat die kontrak nietig is, 'n feit is vir doeleindes van artikel 12(3).

In paragrawe 13 tot 16 van die *Claasen*-saak het die hof bevind dat ander beslissings van die Hoogste Hof van Appel nie die vraag oopgelaat het wat in die *Van Staden*-saak oopgelaat is nie. Met eerbied het die vraag egter nie in daardie ander beslissings pertinent ter sprake gekom nie: Wat daar ter sprake was, was die vraag of 'n eiser wat van al die feite wat 'n skuldoorsaak uitmaak bewus is, ook bewus moet wees dat daardie feite regtens 'n eis fundeer.⁶

Hoe dit ook al sy, in paragraaf 16 van die *Claasen*-saak is pertinent beslis dat die feit dat die eiser gemeen het die kontrak is afdwingbaar, nie ter sake is vir doeleindes van verjaring nie. Die advokate het hierdie saak benader op die basis dat die *Claasen*-saak

bindende gesag is vir die stelling dat die nietigheid van 'n kontrak nooit 'n feit kan wees vir doeleindes van artikel 12(3) nie. Die uitspraak kan so verstaan word, maar "nooit" is in die konteks van die presedente-leer 'n groot woord. 'n Algemene stelling wat wyer gaan as wat die feite van 'n bepaalde saak vereis, is selde (nie nooit nie) van toepassing op elke denkbare geval wat voor 'n hof kan dien.

Byvoorbeeld, om te slaag met 'n verrykingseis gegrond op die *condictio indebiti* moet 'n eiser wat aanvoer dat hy ingevolge 'n nietige kontrak presteer het, bewys dat hy presteer het onder die foutiewe maar redelike indruk, of die verskoonbare indruk, dat die kontrak regtens geldig is. Hy moet ook beweer en bewys dat die kontrak inderdaad regtens nietig is. Met eerbied kan 'n te wye toepassing van die *Claasen*-saak tot gevolg he dat die reg vereis dat 'n eiser moet bewys dat hy op 'n bepaalde dag onbewus was daarvan dat 'n kontrak nietig is maar dat die reg terselfdertyd aanvaar dat hy op of voor daardie dag geweet het die kontrak is nietig. Verder, die appelhof het reeds bevind dat, vir doeleindes van die *condictio indebiti*, daar geen beginselverskil tussen feitedwalings en regsdwalinge is nie.⁷ Dit wil dus met respek voorkom asof 'n regsokonklusie dat die kontrak nietig is soms wel een van die feite kan wees waaruit die skuld

ontstaan. Vir redes wat volg gaan ek nie verder op die vraag in nie en oorweeg ek nie die wisselwerking tussen die *Claasen*-saak en die gesag vermeld in voetnoot 7 nie. Luidens die ooreengekome feite was die eiser, toe hy betaal het, bewus daarvan dat hy namens h trust gekontrakteer het. Dit volg onomwonde dat, toe hy persoonlik betaal het, hy geweet het hy is nie die geld verskuldig nie. In hierdie saak is die nietigheid al dan nie van die kontrak dus nie as 'n feit ter sake vir doeleindes van verjaring nie. Dit staan vas dat die eiser op datum van betaling geweet het die betaling is onverskuldig al het hy nie geweet die kontrak is nietig nie.

Dit volg dat die verweerder se spesiale pleit van verjaring moet siaag. Die eiser se eis vir terugbetaling van die betalings wat hy op 3 Junie 2003 en op 17 Februarie 2004 gemaak het, is deur verjaring uitgewis.

Ooreenkomstig die partye se gestelde saak word die volgende bevel dus gemaak:

1. Ten aansien van die eiser se eise vir terugbetaling van die bedrag van R400 000 wat op 3 Junie 2003 betaal is en die bedrag van R100 000 wat op 17 Februarie 2004 betaal is, slaag die verweerder se spesiale pleit van verjaring.
2. Die eiser word gelas om die koste verbonde aan die verjaringspleit, insluitende die koste van die verhoor daarvan, te betaal.

B.R. du Plessis Regter van die Hooggeregshof

Namens die eiser: Jasper Van Der Westhuizen & Bodenstein Ing.

Kerkstraat 887 Arcadia Pretoria

Adv.P.M. Van Ryneveld

Namens die Verweerder: Van Zyl Le Roux & Hurler ing.

Eerste Vioer

Monument Office Park, Blok 3 HA/ Steenbokiaan & Elephantstraat Monumentpark Pretoria

Adv. L. De Koning SC

1Die trust wat gestig sou word.

2Dit blyk nie onomvonde lift die gestelde saak nie, maar dit wil voorkom asof die trust nooit tot stand gekom het nie.

3 Artikel 11(d) van die Verjaringswet.

4(872/10) [2011] 197 ZASCA (23 November 2011).

5 Vir redes wat nie nou ter sake is nie, het die reel wat uit Wilken v Kohler 1913 AD 135 blyk, nie ter sprake gekom nie.

6 Vgl. Truter v Deysel [2006] ZASCA 16; 2006 (4) SA 168 (SCA) te paragraaf 20; Minister of Finance v Gore 2007 (1) SA 111 (SCA) te paragraaf 17; Yellow Star Properties v MEC, Department of Planning and Local Government [2009] 3 All SA 475 (SCA) te paragraaf 37.

7Willis Faber Einthoven (Pty) Ltd v Receiver of Revenue and Another [1991] ZASCA 163; 1992 (4) SA 202 (A) op 224B tot C.

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/ZAGPPHC/2012/78.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/buitendach-v-south-unknown-topic-agpphc-2012--6a3ea50f3b1caa9129807cc2>

Prepared on 13 October 2026 · Esheria