

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Dirk Swart (Eidendoms) Bpk. v Tommar Beleggings BK (238/90) [1991] ZASCA 186 (29 November 1991)

[1991] ZASCA 186

COURT

Supreme Court of Appeal

BEFORE

Joubert, Vivier, Goldstone, Van Coller, Kriegler

CASE / FILE NUMBER

238/90

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

Saak nr 238/90 /MC

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA (APPÉLAFDELING)

Tussen

DIRK SWART (EIENDOMS) BEPERK Appellant

- en -

TOMMAR BELEGGINGS BK Respondent

CORAM: JOUBERT, VIVIER, GOLDSTONE ARR et

VAN COLLER, KRIEGLER Wnd ARR.VERHOOR: 5 November 1991.

GELEWER: 29 November 1991.

UITSPRAAK VIVIER AR:

Die appellant ("die eiser"), 'n maatskappy wat as eiendomsagent handel dryf, het die respondent ("die

2/...2.

verweerder") in die Transvaalse Provinsiale Afdeling vir agentekommissie ten bedrae van R105 329-75 gedagvaar. Aan die einde van die saak, nadat getuienis namens beide partye gelewer is, het SPOELSTRA R bevind dat die eiser nie die omvang van sy kommissie bewys het nie. Hy het gevolglik absolusie van die instansie met koste tot aan die einde van die eiser se saak teen die eiser gelas. Die verweerder is beveel om al die koste wat daarna aangegaan is, te betaal. Met die nodige verlof appelleer die eiser na hierdie Hof teen die uitspraak van die Hof a quo,

uitgesonderd daardie gedeelte van die kostebevel wat in sy guns gegee is. Die verweerder, 'n beslote korporasie, was tot 31 Augustus 1987 die geregistreerde eienaar van erf 2852 in Pretoria. 'n Gebou, bekend as die Monria Hotel, was op die perseel gelee en mnr en mev Potgieter, as die enigste lede van die beslote korporasie, het daarin 'n hotelbesigheid in vennootskap bedryf. Op genoemde datum

3/...

3

is die onroerencie eiendom met alle verbeterings daarop, insluitende die hotelbesigheid, ingevolge die Onteieningswet 53 van 1975 deur die Departement van Openbare Werke en Grondsake ("die Departement") onteien vir 'n totale vergoeding van R3 693 190-00.

Die eiser se saak op die pleitstukke was dat hy gedurende Junie 1985 'n mondelinge mandaat van mev Potgieter, namens die verweerder ontvang het om die onroerende eiendom en die hotelbesigheid te verkoop teen 'n netto bedrag van R2,9 m wat later, op of omtrent 30 Junie 1986, deur die verweerder verhoog is tot R3,3 m netto, alternatiewelik R3,5 m bruto. Die Hof a quo het bevind dat die eiser slegs 'n mandaat met betrekking tot die vaste eiendom gepleit het en dat die getuienis in elk geval onduidelik was of die eiser se mandaat slegs was om die vaste eiendom te verkoop en of dit ook die verkoping van die hotelbesigheid ingesluit het. Die Hof a quo het bevind dat op die waarskynlikhede die mandaat slegs was om

4/...4.

die vaste eiendom te verkoop. Gevolglik was dit nie moontlik om die bedrag van die kommissie te bepaal nie aangesien die vergoeding wat betaal is, nie 'n bedrag vir die vaste eiendom alleen bepaal het nie en die getuienis ontbreek het om die prys van die vaste eiendom afsonderlik te bepaal. Ek kan nie met hierdie bevinding van die Hof a quo saamstem nie. Na my mening dui sowel die onbetwiste getuienis as die waarskynlikhede oteenseglik daarop dat die eiser se werklike mandaat was om die vaste eiendom sowel as die hotelbesigheid en al die ander roerende bates te verkoop.

Mnr D H Swart, 'n direkteur van die eisermaatskappy, se getuienis was dat hy gedurende 1985 'n telefoonoproep ontvang het van mev Potgieter, wat hom versoek het om die Monria Hotel te verkoop. Hy het daarna een van sy werknemers, mnr A J Hechter, na haar gestuur. Laasgenoemde het getuig dat hy mev Potgieter op 19 Junie

5/...5.

1985 in haar kantoor gespreek en by haar 'n mondelingemandaat gekry het om die hotel te verkoop. Sy het aan hom besonderhede van die gebou en die hotelbesigheid verstrek soos bv die aantal verdiepings en kamers, die feit dat die besigheid in vennootskap deur haar en haar man bedryf was, dat dit 'n wyn- en moutlisensie het, dat aansoek gedoen is vir h hotel-dranklisensie en dat die omset van die besigheid tussen R60 000 en R61 000 per maand was. Sy wou op daardie stadium R2,9 m na aftrekking van kommissie vir die hotel gehad het. Hechter het die

besonderhede soos mev Potgieter dit aan hom verstrekket, in sy sakboek aangeteken en die sakboek is aan die Verhoorhof voorgelê. Hy het daarna die hotel adverteer maar kon dit nie verkoop nie omdat ekonomiese toestande op daardie tydstip baie swak was. Die mandaat is egter nooit beëindig nie. Ongeveer 'n jaar later, gedurende Junie 1986, het 'n ander werknemer van die eiser, mnr G J Labuschagne, hom vir besonderhede

6/...6.

gevra van hotelle wat hy te koop het en hy het toe aan Labuschagne die besonderhede van die Monria Hotel wat hy van mev Potgieter gekry het, gegee. Labuschagne se getuienis was dat hy gedurende Mei 1986 as eiendomsagent by die eiser diens aanvaar het. Mev Potgieter is 'n tante van sy vrou en hy ken haar goed sedert die sestigerjare. Hy het haar oor die jare af en toe raad gegee en het geweet dat sy graag die hotelbesigheid wou verkoop. Kort nadat hy by die eiser begin werk het, het Swart aan hom gesê dat hy 'n hotel soek wat die Departement vir die polisie wou aankoop. Hy het dadelik aan die Monria Hotel gedink en besonderhede daarvan by Hechter gekry. Hy het mev Potgieter geskakel, 'n afspraak met haar gemaak en haar daarna gaan spreek. Hy het aan haar gesê dat hy vir die eiser werk. Hy het ook aan haar gesê dat die Departement die hotel wou aankoop om 'n polisie-eenheid te huisves. Sy was ontsteld en het gehuil dié dag. Sy

7/...7.

het vir hom gesê dat die hotelbesigheid nie geld maak nie, dat dit vir haar 'n groot las was en dat sy ontslae wou raak daarvan. Sy het hom vertel dat sy aan 'n ander eiendomsagent, ene mev Alda Young, 'n alleenmandaat gegee het om die hotel te verkoop maar dat sy 'n reëling met mev Young sou tref. 'n Paar dae later het sy hom gebel en gesê dat sy die saak met mev Young uitgeklaar het en dat hy kon voortgaan om die hotel aan die Departement aan te bied teen 'n koopprys van R3,3 m netto of R3,5 m bruto. Sy het hom gevra om nie die hotel te adverteer nie. Die getuienis van Swart, Hechter en Labuschagne was gevolglik duidelik tot die effek dat die mandaat wat die eiser van mev Potgieter ontvang het, die verkoop van die hotelbesigheid ingesluit het. Mev Potgieter, daarenteen, het ontken dat sy enige mandaat hoegenaamd aan die eiser gegee het. Sy het wel erken dat sy aan Labuschagne 'n mandaat gegee het om die hotelbesigheid vir

8/...8.

sy eie rekening te verkoop. Sy het die telefoongesprek met Swart, waarvoor laasgenoemde getuig het, ontken. Sy het verder ontken dat Hechter haar gespreek het en het gesê dat sy hom nog nooit vantevore gesien het nie. Die inligting waaroor hy beskik het, het sy aan Labuschagne en nie aan hom nie, gegee. Labuschagne het nooit aan haar gesê dat hy in diens van die eiser was nie en sy het verstaan dat hy die hotel vir sy eie rekening sou verkoop. Hy het ook nie aan haar gesê dat die hotel aan die Departement aangebied sou word nie. Die eerste keer wat sy van die bestaan van die Departement bewus geword het, was in April 1987 toe amptenare van die Departement met haar in verbinding getree het.

Die Hof a quo het tereg mev Potgieter se getuienis dat sy nooit aan die eiser 'n mandaat van enige aard gegee het nie, verwerp en die getuienis in hierdie verband van Swart, Hechter en Labuschagne aanvaar. Mev

9/...9.

Potgieter se geheue oor die gebeure het haar klaarblyklik sleg in die steek gelaat. Wat egter baie duidelik is uit haar getuienis, is dat sy eintlik die hotelbesigheid wou verkoop. Dit is teen 'n verlies bedryf wat vir die Potgieters geldelike probleme besorg het. Dit is gevolglik ondenkbaar dat hulle die hotelgebou sou wou verkoop maar die hotelbesigheid behou. Dat mev Potgieter namens die verweerder die mandaat om die hotelbesigheid te verkoop, gegee het, blyk duidelik uit die brief van aanname van 30 Junie 1987 waarin mnr en mev Potgieter die aanbod van R3 693 190-00 vir onder andere die hotelbesigheid uitdruklik namens die verweerder aanvaar en versoek dat die bedrag aan die verweerder uitbetaal word. Ten einde te slaag met 'n eis vir kommissie, moet 'n eiendomsagent wat 'n mandaat soos dié van die eiser in die

10/...10.

huidige saak ontvang het, normaalweg bewys, eerstens dat die gebeurtenis plaasgevind het wat hom kontraktueel geregtig maak op die betaling van kommissie, en tweedens dat hy die effektiewe oorsaak van die plaasvind van die gebeurtenis was. Sien Wacks v Record 1955(2) SA 234(C) op 238D; John Wilkinson and Partners (Pty) Ltd v Berea Nursing Home (Pty) Ltd (In voluntary Liquidation) 1966(1) SA 791 (D & CLD) op 795 G-H en Vanarthdoy (Edms) Bpk v Roos 1979(4) SA 1 (A) op 6 B-G. Die tersaaklike feite vir die beslissing van hierdie geskilpunte is kortliks die volgende. Volgens Swart het hy reeds in Julie 1985 van mnr Piet Colyn, die Departement se Adjunk-direkteur-generaal, verneem dat hy op soek is na 'n hotel of losieshuis ten einde huisvesting vir ongeveer 200 tot 250 lede van 'n nuwe polisie-taakmag te voorsien. Hy het gevolglik vir Labuschagne opdrag gegee om vas te stel watter hotelle in

11/...11 .

Pretoria te koop is. Volgens Labuschagne het hy daarna 'n lys van beskikbare hotelle, waaronder die Monria Hotel, saamgestel. Dit is duidelik uit Labuschagne se getuienis dat hy sy opdrag van Swart in Julie 1986 gekry het en dat Swart hom vergis het toe hy getuig het dat dit in 1985 was. Volgens Swart en Labuschagne het hulle gedurende Julie 1986 vir Colyn by die kantore van die Departement gaan spreek in verband met laasgenoemde se versoek oor huisvesting vir die polisie-taakmag. Colyn het aan hulle gesê dat hy nie self by die saak betrokke is nie en hy het hulle aan twee ander amptenare, mnre D J Rossouw en Derick du Toit voorgestel met wie hulle toe 'n samespreking gehad het. Drie hotelle, waaronder die Monria Hotel, is by dié geleentheid aan die Departement aangebied. Labuschagne het gemeld dat die koopprys van die Monria Hotel R3,5 m is. Labuschagne en Swart is meegedeel dat die Departement reeds 'n ander eiendom in

12/...12.

gedagte het vir die spesiale taakmag van die polisie, maar dat die Departement steeds baie geïnteresseerd is in die Monria Hotel omdat nog ander eiendomme benodig word vir die polisie. Labuschagne en Swart is om meer inligting oor die Monria Hotel gevra. Labuschagne het gevolglik op 18 Julie 1986 'n brief aan die Departement geskryf waarin hy bevestig het dat die Monria Hotel te koop is en besonderhede van die gebou en die hotelbesigheid verskaf het. Labuschagne het hierdie brief met 'n verdere brief, gedateer 21 Julie 1987, opgevolg waarin hy ook 'n stuk grond op die plaas Wonderboom met hotelregte aan die Departement aangebied het. Labuschagne het getuig dat die twee briewe in een koevert afgestuurd is omdat dit so kort na mekaar geskryf is. Daarna het hy vir D J Rossouw gebel om te sê dat die inligting wat hy verlang, op pad is. In 'n brief aan die eiser gedateer 11 Augustus 1986 het die Departement, met verwysing na die eiser se brief van 21

13/...13.

Julie 1986, geskryf dat hy nie in die stuk grond op die plaas Wonderboom belangstel nie. Die Departement het nie gereageer op die eiser se brief van 18 Julie 1986 nie. Volgens Labuschagne het hy daarna vir D J Rossouw gebel wat aan hom gesê het dat die Departement nog steeds belangstel in die Monria Hotel. Hy was nie daarna weer met die Departement in verbinding nie totdat hy vroeg in Augustus 1987 verneem het dat die Departement voornemens was om die eiendom te onteien. Mnr D J Rossouw, destyds die Departement se Direkteur van akkommodasie, wat namens die verweerder getuig het, se getuienis kom daarop neer dat hy geen herinnering het van enige onderhandeling met die eiser hie maar in elk geval ontken dat die eiser enige rol gespeel het by die verkryging van die eiendom deur die Departement. Oor die samespreking met Swart en Labuschagne in die Departement se kantore was sy getuienis vaag en

14/...14.

teenstrydig. Hy het aanvanklik getuig dat hy vaagweg kan onthou dat hy vir Swart in Colyn se kantoor ontmoet het. Daarna het hy gesê dat hy hom "goed herinner" dat hy vir Swart daar ontmoet het. Nogtans kon hy nie onthou wat die doel van hulle gesprek was of waaroor huile gepraat het nie. Hy kon nie onthou dat enige besondere eiendom ter sprake was of wie nog teenwoordig was nie. Hy het ontken dat hy enige onderhandelinge met Swart gevoer het maar onmiddellik daarna in sy getuienis gesê dat hy nie kan onthou of hy met Swart onderhandelinge gehad het nie. Hy weet niks van die brief van 18 Julie 1986 waaroor Labuschagne getuig het nie en kon dit nie opspoor nie. Hy kon nie onthou dat hy enige telefoongesprek met Labuschagne gehad het voordat die eiendom onteien is nie. Hy het gedurende 1987, terwyl hy op soek was na huisvesting vir die polisie, êrens gehoor - hy weet glad nie waar nie - dat die Monria Hotel te koop is. Hy het die Potgieters geken

15/...15.

omdat hy 35 jaar vantevore in 'n losieshuis wat aan hulle behoort, geloseer het. Gedurende April 1987 het hy toe self 'n afspraak met mev Potgieter gemaak en haar versoek om 'n geskrewe aanbod te maak, wat sy op 6 Mei 1987 gedoen het. Sy wou toe R4 m vir die eiendom gehad het. Daarna is 'n ondersoek deur die Departement se deskundiges en vakkundige personeel gedoen

en twee onafhanklike waardasies verkry voordat besluit is om die eiendom teen 'n alles-insluitende bedrag van R3 693 190-00 te verkry. 'n Brief gedateer 29 Julie 1987 onder die opskrif: "Monria Hotel: Moontlike verkoop", is gevolglik aan mnr en mev Potgieter gerig waarin onder andere die volgende gesê is:-

"...moet ek u meedeel dat die Staat na deeglike oorweging van mening is dat die markwaarde van die hotel as 'n lopende besigheid (dranklisensie ingesluit) die bedrag van R3 693 190,00 bedra. Hierdie bedrag, wat alle los goedere insluit, word u dus hiermee aangebied.

16/...16.

Sal u asseblief die aanbod oorweeg en die Departement nie later nie as 15h00 (3 nm) op Vrydag 31 Julie 1987 verwittig of die aanbod vir u aanvaarbaar is."

Die aanbod is deur mnr en mev Potgieter aanvaar in 'n brief gedateer 30 Julie 1987. Ek keer later terug na die briewe. D J Rossouw se getuienis was in ooreenstemming met die houding wat hy voorheen in 1988 ingeneem het toe die Advokaat-generaal 'n klag oor die betrokke onteiening ondersoek en die Departement om 'n verduideliking gevra het. Hy het gehelp met die opstel van 'n memorandum aan die Advokaat-generaal waarin te kenne gegee is dat die Departement vir die eerste keer gehoor het dat die Monria Hotel te koop was toe D J Rossouw gedurende 1987 direk by die eienaars navraag gedoen het en dat daar geen onderhandelinge vooraf met enige eiendomsagente was nie.

17/...17.

In sy getuienis het D J Rossouw beaam wat hy in die memorandum gese het en bygevoeg dat hy geen kennis gedra het van enige eiendomsagent wat betrokke was by die saak nie. Die Verhoorhof het die getuienis van Swart en Labuschagne aanvaar dat hulle gedurende Julie 1986 'n samespreking met D J Rossouw en Du Toit, namens die Departement, gehad het by welke geleentheid hulle die Monria Hotel aan die Departement teen 'n prys van R3,5m te koop aangebied het. Dit beteken dat die getuienis van D J Rossouw tot die teendeel verwerp is. Daar is geen rede om met hierdie bevinding in te meng nie. Dit was nie betwis dat Swart lank voor sy besoek aan die Departement se kantore reeds van Colyn verneem het dat die Departement 'n hotelgebou vir die behoeftes van die polisie wou bekom nie. Dit was verder nie betwis dat Swart by die

18/...18.

betrokke besoek eintlik vir Colyn wou gaan spreek nie. Dit was ook nie in geskil dat die Monria Hotel op daardie stadium op die lys van beskikbare hotelle was wat Labuschagne saamgestel het nie. Die waarskynlikhede dui dus oorweldigend daarop dat Swart en Labuschagne by die betrokke besoek van Julie 1986 die Monria Hotel aan D J Rossouw en Du Toit bekendgestel het. Wat anders het hulle daar gaan maak? Labuschagne se brief van 18 Julie 1986, die egtheid waarvan deur die Verhoorhof aanvaar en nie ernstig voor ons betwis is nie, verleen direkte staving vir Swart en Labuschagne se getuienis oor die samespreking. Uit die voorgaande is dit duidelik, meen ek, dat die eiser se bekendstelling van die eiendom aan die Departement

regstreeks daartoe gelei het dat D J Rossouw in April 1987 met mev Potgieter begin onderhandel het oor die aankoop van die eiendom, welke onderhandelinge uitloop het op die Departement se skriftelike aanbod om te koop van 29

19/...19.

Julie 1987 waarna ek reeds verwys het. Mnr D H Rossouw, wat op daardie stadium in beheer van die Direktoraat Grondverwerwing en Waardasies van die Departement was, het namens die Verweerder getuig dat hy belas was met die verkryging van die Verweerder se eiendom. Hy het persoonlik die Departement se skriftelike aanbod van 29 Julie 1987 aan mnr en mev Potgieter by die hotel gaan oorhandig en die aanbod met hulle bespreek omdat hy dit as sy "verantwoordelikheid gesien het om die gemenereg-onderhandelings wat daar tussen die Potgieters en die staat was op daardie stadium, te finaliseer". Volgens hom het die gesprek met die Potgieters as volg verloop. Mev Potgieter het gevra of hy nie die aanbod kon verhoog nie, waarop hy geantwoord het dat dit nie binne sy bevoegdheid was om dit te doen nie, maar dat sy 'n teenaanbod kon maak wat die Departement sou oorweeg. Mev Potgieter het toe gesê "Nouj a, ons wil die plek verkoop en dit lyk nie of

20/...20.

daar iemand anders is wat geld het om te koop nie, miskien moet ons maar verkoop die saak is dringend, hoe kan julle ons nou help?" D H Rossouw het die Potgieters daarop gewys dat by 'n verkoping dit twee tot drie maande sou neem voordat oordrag geregistreer kon word "en in daardie tyd sal ons ook nie kan betaal nie en as die huurders hoor dat die staat gekoop het dan sal hulle trek. Daar gaan verliese wees en die staat sal hulle nie daarvoor kan vergoed nie". Hy het verduidelik dat daar 'n vinniger metode was naamlik onteiening deur die staat op kort kennisgewing. Mev Potgieter het hierop aan hom gevra hoe hy die saak kon hanteer aangesien sy dit so gou moontlik wou afhandel, waarop hy geantwoord het dat indien sy teen 31 Julie 1987 'n antwoord kon verstrek op die Departement se geskrewe aanbod en indien sy sou versoek dat die staat die eiendom met kort kennisgewing onteien, die hele saak teen 31 Augustus 1987 afgehandel kon wees. Dit het die

21/...21.

Potgieters gedoen in hul bogemelde brief van 30 Julie 1987 waarin hulle die Departement se aanbod aanvaar en verder gevra het vir 'n onmiddellike onteiening sodat die vergoeding teen 31 Augustus 1987 aan hulle uitbetaal kon word. Dit is duidelik uit die brief dat dit vir die Potgieters van wesenlike belang was om hul geld so gou as moontlik te kry. Die Departement het aan die versoek voldoen en die eiendom is, soos reeds gemeld, op 31 Augustus 1987 onteien, op welke datum die vergoeding betaal is. Aan die hand van hierdie feite moet vervolgens beslis word of die eiser bewys het dat die gebeurtenis wat hom op kommissie geregtig maak, plaasgevind het en, indien wel, of hy die effektiewe oorsaak daarvan was.

In die John Wilkinson-saak, supra, het MILLER R beslis dat 'n agent wat 'n mandaat het om 'n koper te vind, nie geregtig is op kommissie nie indien die voornemende

22/...22.

koper wat hy gevind het, nie koop nie maar die eiendom ontelen, ten spyte daarvan dat die vergoeding meer is as die koopprys wat die eienaar bereid sou gewees het om te aanvaar. Die feite van daardie saak was kortliks dat die verweerder aan die eiser, 'n eiendomsagent, 'n mandaat gegee het om 'n koper vir sy vaste eiendom te vind vir 'n bedrag van R216 000-00. Die eiser het die Natalse Provinsiale Administrasie as 'n voornemende koper gevind, maar daarna van die verweerder verneem dat hy die eiendom aan 'n ander koper verkoop het vir die bedrag van R240 000-00 ingevolge 'n skriftelike koopkontrak wat nog bekragtig moes word. Die Administrasie het hiervan gehoor en die eiendom onteien teen 'n vergoeding van R243 500-00. MILLER R het bevind dat die gebeurtenis wat die eiser op kommissie geregtig sou maak, nie plaasgevind het nie en dat die eiser nie wesenlik sy mandaat uitgevoer het nie, ten spyte van die feit dat die verweerder 'n hoër prys gekry het as wat hy wou gehad

23/...

23.

het. Die ratio vir hierdie gevolgtrekking is as volg gestel (op 795H en 797 in fine) :-

"(W)hatever similarity there may be in the practical results of a purchase and sale of property and expropriation thereof, juridically the two concepts differ at least in the vital respect that it is of the essence of sale that the parties voluntarily agree on all the essential terms There is more to the matter than merely the amount of money which the expropriator ultimately pays to the principal. . So soon as the expropriator exercises his statutory power to take that which he is not prepared to buy, he deprives the principal of his freedom of choice of a purchaser."

MILLER R wys verder op 798 C-H daarop dat die bekendstelling van die eiendom aan die Administrasie eintlik tot gevolg gehad het dat die verweerder se kontraktuele vryheid om die eiendom aan die ander koper te verkoop, hom ontnem is. Verder dra hy die risiko by onteiening dat die vergoeding eers by arbitrasie vasgestel

24/...

24.

mag word, met die ongerief en koste wat dit inhou. Ditwys dat die verskil tussen 'n vrywillige verkoping en 'n

onteiening van so 'n aard is dat waar die agent se pogings 'n onteiening tot gevolg het dit nie gesê kan word dat hy wesenlik sy mandaat uitgevoer het nie. Die feite van die huidige saak verskil hemelsbreed van dié in die John Wilkinson-saak. Daár het die hof te doen gehad met 'n eensydige, verpligte onteiening sonder vooraf onderhandelinge, ten einde die verkoop van die eiendom aan 'n ander koper te verhinder. In die huidige saak het beide partye op 'n vrywillige grondslag met mekaar onderhandel totdat die Departement 'n skriftelike aanbod gemaak het om die eiendom vir die bedrag van R3 693 190-00 te koop, welke aanbod deur die eienaar skriftelik aanvaar is. Die partye het gevolglik vrywillig consensus bereik net soos in die geval van 'n

koopkontrak van die eiendom. Die eiser sou dus met reg kon sê dat hy

25/...25.

ingevolge sy mandaat 'n gewillige koper vir die eiendom gekry het teen 'n prys wat die verweerder vrywillig aanvaar het. Dit is alleen op versoek van die verweerder dat, as 'n praktiese maatreël, die eiendom onteien is ten einde die afhandeling van die transaksie en daarmee die uitbetaling van die vergoeding te bespoedig. Onder hierdie omstandighede is ek van mening dat die gebeurtenis wat die eiser op sy kommissie geregtig maak, in wese plaasgevind het. Die verdere vraag is dan of die eiser bewys het dat hy die effektiewe oorsaak of, soos dit in *Van Heerden v Retief* 1981(1) SA 945(A) op 958 F-G gestel is, die deurslaggewende of oorheersende oorsaak van daardie gebeurtenis was. Ek het reeds gesê dat dit die eiser se bekendstelling van die eiendom aan die Departement was wat regstreeks daartoe gelei het dat die Departement met die Potgieters onderhandel het, welke onderhandelings tot die

26/...26.

verkryging van die eiendom deur die Departement gelei het. Die feit dat die eiser nie deelgeneem het aan die onderhandelings nie en selfs nie daarvan bewus was nie, is in die omstandighede van die huidige saak nie van deurslaggewende belang nie (*Doyle v Gibbon* 1919 TPD 220 op 223-226). Inderdaad was daar niks meer wat die eiser kon doen ter uitvoering van sy mandaat nie. Wat die Departement betref, is dit duidelik uit die getuienis van beide Rossouws dat voordat besluit kon word om die eiendom aan te koop sekere interne navorsing en ondersoeke gedoen en sekere waardasies verkry moes word. Die aankoopprys is deur die Departement self bepaal. By die besluite van die Departement het die eiser dus geen rol te speel gehad nie. Wat die verweerder betref, is die besluit om die Departement se aanbod te aanvaar feitlik onmiddellik geneem en die brief van aanname die volgende dag aan die Departement oorhandig. Ook hier was daar geen verdere rol

27/...27.

wat die eiser kon speel nie. In die geheel gesien was dit die eiser se bekendstelling. van die eiendom aan die Departement wat regstreeks gelei het tot die plaasvind van die gebeurtenis wat hom op kommissie geregtig maak. Die Departement het die eiendom deur sy tussenkoms en bemiddeling verkry en hy was die effektiewe oorsaak van sodanige verkryging. (Cf *Doyle v Gibbon*, supra, op 224). Wat betref die bedrag van die kommissie waarop die eiser geregtig is, het mnr Van Wyk, namens die appellant, voor ons toegegee dat die vergoeding vir solatium en hereregte buite rekening gelaat moet word. In daardie geval was die partye dit eens dat die kommissie R100 500-00 bedra. Die appèl slaag gevolglik met koste. Die bevel van die Hof a quo word vervang met die volgende: 1. Die verweerder word gelas om aan die eiser die bedrag van R100 500-00 te betaal met rente daarop teen 12%

28/...

28.

per jaar bereken vanaf 12 November 1987 tot datum van betaling. 2. Verweerder word gelas om die gedingkoste te betaal.

W. VIVIER AR.

JOUBERT AR)

GOLDSTONE AR) Stem saam.

VAN COLLER Wn AR)

KRIEGLER Wn AR)

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/ZASCA/1991/186.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/dirk-swart-eidendoms-bpk-v-tommar-unknown-topic-asca-1991--6a3ea50d3b1caa9129806dc7>

Prepared on 10 October 2026 · Esheria