

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

# Dream World Investments 72 (Edms) Bpk v Dan Stones BK (13/2009) [2011] ZAWCHC 23 (22 February 2011) [2011] ZAWCHC 23

## COURT

Western Cape High Court, Cape Town

## BEFORE

Erasmus R

## CASE / FILE NUMBER

13/2009

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

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID AFRIKA

(OOSTELIKE RONDGAANDE PLAASLIKE AFDELING)

Saak no: 13/2009

In die saak tussen:

DREAM WORLD INVESTMENTS 72 (EDMS) BPK .....Eiser

En

DAN STONES BK .....Verweerder

UITSPRAAK GELEWER HIERDIE 22 ste DAG VAN FEBRUARIE 2011

Erasmus, R Aqtergrond:

[1] Op of omtrent 22 Februarie 2007 het eiser, verteenwoordig deur Johan de Bruin, en verweerder, verteenwoordig deur Danie Joubert, 'n skriftelike koopkontrak gesluit ingevolge waarvan die eiser (verkoper) sy besigheid bekend as "Stone Age George" as lopende saak met inbegrip van kiandisie en konsessieregte, verkoop aan verweerder (koper) teen 'n koopsom van R3 580 000,00 en op verdere terme en voorwaardes soos uiteengesit in 'n skriftelike koopkontrak.

[2] Ingevolge die koopkontrak was die koopprys as volg betaalbaar:

2.1 'n bedrag van R3 500 000,00 in kontant op die effektiewe datum:

2.2 R80 000,00 in maandelikse betalings van R10 000.00 elk beginnende aan die einde van die maand van die effektiewe datum

[3] Dit was verder uitdruklike terme van die koopkontrak dat:

3.1. die effektiewe datum 1 April 2007 sou wees;

3.2. die koper die verkoper se afbetalingsverkoop ooreenkomste, soos geiys in die koopkontrak, sou oorneem en betaiing ten opsigte van die balans deur die koper self met 'n finansiële instelling van sy keuse gereel sou word om effektief te wees op die effektiewe datum

[4] Op of omtrent 10 April 2007 het die partye 'n skriftelike addendum tot die koopkontrak aangegaan:

4.1. ingevolge waarvan die enkelbedrag ten bedrae van R3.5 miljoen betaalbaar sou word op Donderdag 26 April 2007;

4.2. die koper rente sou betaal op die bedrag van R3,5 miljoen teen die geldende prima uitleenkoers van Nedbank minus 1% vanaf en insluitende 1 April 2007 tot en met die dag waarop die betaiing van die voile gemelde bedrag beskikbaar is, in die bank van die verkoper.

[5] Op of omtrent 2 Mei 2007 het die partye 'n verdere addendum tot die koopkontrak gesluit ingevolge waarvan:

5.1 betaiing van die bedrag van R2 500 000,00 synde 'n gedeelte van die enkelbedrag van R3.5 miljoen wat betaalbaar was op 1 April 2007 en daarna op 26 April 2007, betaalbaar sou word op Woensdag 2 Mei 2007;

5.2 die koper aan die verkoper rente sou betaal ten opsigte van die laat ontvangs van die koopsom teen die geldende prima uitleenkoers van Nedbank minus 1 % vanaf en insluitende 1 April 2007 tot op die dag waarop die betaling van die voile gemelde bedrag beskikbaar is in die bank van die verkoper.

[6] Op of omtrent 28 Maart 2007 het die partye 'n verdere addendum tot die koopkontrak aangegaan en waardeur ooreengekom is dat:

6.1 die oordragte van die afbetalingsooreenkomste vir 'n tydperk van drie maande uitgestel word vanaf die effektiewe datum tot 30 Julie 2007;

6.2 die koper en die verteenwoordigder van die koper gebmd word om die paaïemente soos toe deur die finansierders maandeliks vereis van die verkoper, die verkoper te vergoed op 'n maandelikse basis, aan die aanvang van elke maand beginnende op 1 April 2007 tot en met die oordragte deur koper na die finansiers van sy eie keuse afgehandel is en geen paaïemente meer vanaf die verkoper verhaal word deur die huidige finansierders van die afbetalingverkoops ooreenkomste.

[7] Die eiser se eis is tweeledig. naamlik:

7.1. betaling van die balans koopprys; en

## 7.2. betaling van maandelikse paaielemente ten opsigte van afbetalingsooreenkomste.

- [8] Die verweerder se teeneis is op drie alternatiewe eisoursake gebaseer terwyl die gemeenskaplike faktore in al drie eisoursake wanvoorstelling voor en tydens kontraksluiting deur die eiser is.

### Eis in konvensie

- [9] Soos reeds hierbo vermeid bestaan die eis in konvensie uit twee komponente.
- [10] Die eerste komponent, naamlik die eis vir die balans van die koopprys, R130,586.28 (R60,586.28 en R70,000.00) is nie in dispuut nie maar die verweerder se saak is dat dit nie verskuldig is nie, as gevolg daarvan dat skuldvergelyking toegepas behoort te word, omrede die eiser geld aan die verweerder verskuldig is.
- [11] Die tweede komponent van die eiser se eis is vir die terugbetaling van maandelikse paaielemente ten opsigte van die afbetalingsverkoopsooreenkoms.

Alhoewel die eiser 'n bedrag van R263.824.15 geeis het, het die eiser, kort voor die verhoor, toegegee dat dit nie die volle bedrag

kan eis nie. In die verband het die eiser toegegee dat dit nie geregtig is om enige bedrae van die verweerder te eis ten opsigte van paaielemente na 1 Oktober 2007 nie.

- [12] Wat die paaielemente betref ten opsigte van die periode 2 April 2007 tot 25 September 2007 erken die verweerder dat dit wel teenoor die eiser aanspreeklik is vir die paaielemente vanaf 3 Julie 2007 tot 25 September 2007 maar nie ten opsigte van die twee paaielemente wat gedurende April 2007 betaal is nie. Dit het die effek dat die verweerder erken dat 'n bedrag van R144.200.71 wel deur die verweerder aan die eiser verskuldig is.
- [13] In die Besonderhede van Vordering het die eiser egter aangevoer dat, alhoewel die verweerder sekere bedrae aan die eiser verskuldig is, die eiser (op die pleitstukke ten minste) 'n bedrag van R147,116.58 aan die verweerder verskuldig was ten opsigte van gelde wat "verkeerdelik" deur die verweerder se debiteure by die eiser inbetaal is
- [14] Kort voor die verhoor het die eiser egter toegegee dat daar 'n verdere bedrag was wat deur die eiser toegefiens is, maar wat aan die verweerder verskuldig was, naamlik 'n bedrag van R31.000.00, ten opsigte van 'n bestelling deur Christie Slabbert geplaas. Dit dien vermeld te word dat die onbetwiste getuienis van Mnr Joubert was dat hierdie bedrag nie "verkeerdelik" in die eiser se rekening inbetaal is nie maar wel 'n bedrag in kontant was en wat opsetlik deur die eiser van die debiteur gevorder is onder omstandighede wat dit kontraktueel die verweerder toegekom het. Mnr Joubert (jnr) se getuienis was dat Mev De Bruyn se opmerking in verkand met die toeëiening van geld die volgende was:

"Sou jy nie dieselfde gedoen het as jy kon nie?" Dit dui op mala fides en is nie deur die eiser betwis nie.

[15] In die lig van die toegewings wat deur die eiser gemaak is, is dit nou gemeensaak dat die bedrag wat deur die eiser gevorder is maar wat aan die verweerder betaal moes gewees het nie R147,116.58 was nie maar eerder R178.116.58.

[16] Benewens voormelde toegewings het die eiser ook toegegee dat een van die twee vurkhyers, wat veronderstel was om onbeswaar deur die eiser aan die verweerder gelewer te word, nie onbeswaard gelewer is nie en deur die betrokke finansieringsmaatskappy teruggeneem is. Dit het die gevolg gehad dat die eiser toegegee het dat dit kontrakbreuk gepleeg het en 'n verdere bedrag van R85.000.00 aan die verweerder verskuldig is

[17] In die lig van dit wat nou gemeensaak is kom die berekening van die eiser se eis op die volgende neer (die dispute word hieronder aangespreek):

17.1. balans koopprys verskuldig R 130,586.28 (Par 10)

17.2. plus maandelikse paaielemente R 144,200.71 (Par 12)

R 274,786.99

17.3. minus: Debiteure R 178.116.58 (Par 15)

17.4. minus: Vurkhyser R 85.000.00 (Par 16)

R 11.670 41

[18] Wat hierbo uiteengesit is, is gemeensaak. Die enigste twee dispute in verband met die eiser se eis is die volgende:

18.1. die vraag of die Drive Pave debiteur van R22.000.00 die verweerder toegekom het of nie.

18.2 die vraag of die verweerder kontraktueel aanspreeklik was om die twee paaielemente van 2 April 2007 en 4 April 2007 te betaal al dan nie. Die som totaal waarvan R19 812,69 is.

[19] Ten opsigte van die Drive Pave debiteur is dit gemeensaak dat die betrokke tjek gedurende April 2007 in die bankrekening van die eiser gedeponeer is. Die werk was ook voor 1 April 2007 deur eiser aan die betrokke klient verrig.

[20] Getuienis deur Mnr Manie Joubert was dat Greyling van Drive Pave horn meegedeel het dat hy reeds die tjek voor 1 April 2007 aan 'n verteenwoordiger van eiser oorhandig het. Dit blyk ook verder dat die dokument wat reeds op 2 April 2007 in 'n snippermandjie gevind is die eiser se saak steun. Gevolglik is ek van mening dat verweerder nie geregtig is op hierdie bedrag nie.

[21] Wat die twee betalings in terme van die afbetalingsverkoopoorreënkomte aanbetref is dit betaal op 2 April 2007 en 4 April 2007 en derhalwe was die verweerder daarvoor aanspreeklik.

[22] Die netto effek is dus dat die verweerder 'n bedrag van R31 483.10 aan die eiser verskuldig was synde die som van R11 670,41 (par 17) plus R19 812,69 (par 18.2).

[23] Soos reeds hierbo uitgewys, is die sentrale tema van die eisoursake waarop die verweerder steun die kwessie van wanvoorstelling.

[24] Klousule 8.8 van die kontrak bepaal as volg:

"Die verkoper waarborg dat die finansiële inligting wat tot die koper se beskikking gestel is behoortlik en korrek uiteengesit, waar is en gebaseer is op die finansiële rekords van die onderneming."

[25] Die onbetwiste getuienis van Mnr Joubert (snr) namens die verweerder was dat hy en Mnr Le Roux slegs die volgende dokumente voor kontraksluiting gekry het

25.1. die interim finansiële state;

25.2. die kontantvloei-projeksie wat op 'n "stiffie" deur Mnr Hagen aan Mnr Le Roux verskaf is;

25.3. die eiser se bankstate vir die periode 1 Maart 2006 tot 30 November 2006;

25.4. die BTW-dokumente

[26] Die feit dat die eiser geen getuienis aangebied het om die verweerder se weergawe te weerle nie, is van uiterste belang en die gevolge daarvan verdien spesifieke aandag.

[27] Die getuienis van die verweerder staan onbetwis en alhoewel stellings aan Mnr Joubert (snr) gemaak is in kruisondervraging is dit nooit deur enige getuienis gestaaf nie.

[28] Die effek van voormelde is dat dit 6f bewese is of onbetwis is dat: 28.1 die stelling finansiële inligting wat verskaf is. 28.1.1. van mekaar verskil; 28.1.2. 'n onderstattering van die omset in die BTW-opgawes misleidend is; 28.1.3. die verskil tussen die inkomste soos per bankstate en inkomste soos per finansiële state beduidend is.

[29] Dit is ook belangrik om in gedagte te hou dat die onbetwiste getuienis namens die verweerder in verband met die interim finansiële state die volgende was: 29.1. Mnr Joubert (snr) het sy berekeninge gebaseer op die interim finansiële state en dit as korrek aanvaar: en 29.2. Mnr Le Roux het sy berekeninge op die interim finansiële state gebaseer en het Mnr Hagen pertinent gevra oor die korrektheid van die state waarop Mnr Hagen bevestigend geantwoord het. Mnr Le Roux se getuienis in die verband is van belang veral indien dit in ag geneem word dat Mnr Le Roux opgetel het dat daar 'n onderstattering van die omset in die BTW-opgawes was en dat Mnr Hagen, nie by implikasie nie maar in effek, direk erken het daat BTW bedrog gepleeg is. Dit was gevolglik vir Mnr Le Roux belangrik om vas te stel watter stel dokumente korrek is en hy is deur Mnr Hagen gerus gestel dat die inhoud van die interim finansiële state korrek is. [30] Die feit dat die deposito's soos per bankstate verskil van die inligting in die finansiële state stel opsigself wanvoorstelling

daar Sien: Feinstein v Niggli and Another 1981

- (2) SA 684 (A). Atdeia en 'n ander v Coutinho 1997(4) SA 295 (O). Stainerand Others v Palmer-Pilgrim 1982(4) SA 205 (O).
- [31] Dit help die eiser nie om te argumenteer dat dit Mnr Hagen is wat die wanvoorstelling gepleeg het nie aangesien 'n prinsipaal se aanspreeklikheid vir opsetlike wanvoorstelling deur 'n agent nie afhanklik is van die prinsipaal se eie optrede nie. Sien: Randbank Bpk v Santam Versekehngsmaatskappy Bpk 1965(4) SA 363 (A).
- [32] Mnr Hagen was bewus dat die interim finansiële state nie waar en korrek was nie aangesien hy in beheer was van die eiser se boeke. Die feit dat hy in 'n posisie was om te kon bevestig dat daar BTW bedrog gepleeg was dien as bevestiging van die feit dat Mnr Hagen wel deeglik bewus was van die valsheid van die interim finansiële state Sien: Ruto Flour Mills (Pty) Ltd v Mohates and Another 1957(3) SA 113(T). [33] Teen die agtergrond van die getuienis dat beide Mnre Joubert (snr) en Le Roux pertinent gevra het oor die korrektheid van die interim finansiële state en hul getuienis dat hulle op die korrektheid daarvan staatgemaak het en Mnr Joubert se getuienis dat hy daardeur uiteindelik beweeg is om 'n koopkontrak met die eiser te sluit. was die wanvoorstellings wesenlik. Sien: Thompson v SA Broadcasting Corporation [2001] 1 All SA 329 (A). [34] Die enigste oorblywende vraag is dan die quantum van die Eis in Rekonvensie as gevolg van die wanvoorstelling wat deur die eiser gepleeg is voor en tydens kontraksluiting. [35] In De Jager v Grunder het Hoexter (waarnemende AR) soos hy toe was die maatstaf van quantum as gevolg van bedrieglike wanvoorstelling wat tot 'n koopkontrak gelei het, oorweeg en bevind dat dit markwaarde van die hele merx, ai bestaan dit uit meer as een saak. vergelyk moet word met die pretium om vas te stel of die koper vermoenskade gely het. Sien: De Jager v Grunder 1964(1) SA 446 (A) op 477. [36] In casu is die feite die volgende: 36.1 alhoewel die koopprys R3,580,000.00 was, word die bates van die koopsaak, soos gelys in die koopkontrak, ooreengekom om 'n waarde van R5,119,962.00 te he, welke waarde 'n bedrag van R2.437.873.00 se voertuie ingesluit het. 36.2 dit is ook gemeensaak dat die verweerder. saam met die bates ook 'n las van ongeveer R1,500,000.00 oorgeneem het;
- [37] Die verweerder sou effektiewelik dus 'n bedrag van R5,080.000.000 uitbetaal het ten einde die besigheid met al sy bates te bekom. [38] Die ander syfer wat gebruik moet word om die quantum van die eis te bepaal is die werklike waarde van die koopsaak soos op 22 Februarie 2007.
- [39] Weereens is dit insiggewend om in gedagte te hou dat die eiser verkies het om Mnr Kruger, hul deskundige, nie te roep nie. Dit het die gevolg dat Mnr Le Roux se berekeninge onbetwis staan.
- [40] Die enigste vraag is natuurlik of Mnr Kruger se opbrengskoers van 21% aanvaar behoort te word (al het hy nie getuig nie) en of die opbrangskoers van Mnr Le Roux. naamlik 23,5%, gebruik moet word.

- [41] Indien die gemiddeld tussen die twee opbrengskoerse gebruik word, naamlik 22,5%. was die waarde van die besigheid op 22 Februarie 2007 slegs R2.620.522.50.
- [42] Die verweerder se skade is die verskil tussen die prys van die koopsaak soos oorgekom as gevolg van waardes voorgehou, naamlik R5.080 000.00 en die werklike waarde van die besigheid, naamlik R2.620.522 50
- [43] Die berekening lyk dus soos volg: Prys ooreengekom R5.080 000.00 Minus werklike waarde van koopsaak R2.620.522.50 R2.460 587.50
- [44] Gevolglik sal die verweerder geregtig wees om die bewese skade (R2,460.587.50) van eiser te vorder. minus die bedrag van R31,483.10 wat verweerder aan eiser verskuldig is. Bevel: 1. Die eiser word gelas om \*n bedrag van R21428,104.10 aan die verweerder te betaal tesame met rente op laasgenoemde bedrag bereken teen die heersende koers per jaar. vanaf datum van berekening van die Teeneis tot datum van betaling; en
2. Die eiser word gelas om die verweerder se koste hierin te betaal. ERASMUS, R
- [28] Die effek van voormelde is dat dit 6f bewese is of onbetwis is dat:
- 28.1 die stelle finansiële inligting wat verskaf is.
- 28.1.1. van mekaar verskil;
- 28.1.2. 'n onderstatting van die omset in die BTW-opgawes misleidend is;
- 28.1.3. die verskil tussen die inkomste soos per bankstate en inkomste soos per finansiële state beduidend is.
- [29] Dit is ook belangrik om in gedagte te hou dat die onbetwiste getuienis namens die verweerder in verband met die interim finansiële state die volgende was:
- 29.1. Mnr Joubert (snr) het sy berekening gebaseer op die interim finansiële state en dit as korrek aanvaar: en
- 29.2. Mnr Le Roux het sy berekening op die interim finansiële state gebaseer en het Mnr Hagen pertinent gevra oor die korrektheid van die state waarop Mnr Hagen bevestigend geantwoord het. Mnr Le Roux se getuienis in die verband is van belang veral indien dit in ag geneem word dat Mnr Le Roux opgetel het dat daar 'n onderstatting van die omset in die BTW-opgawes was en dat Mnr Hagen. nie by implikasie nie maar in effek. direk erken het dat BTW bedrog gepleeg is. Dit was gevolglik vir Mnr Le Roux belangrik om vas te stel watter stel dokumente korrek is en hy is deur Mnr Hagen gerus gestel dat die inhoud van die interim finansiële state korrek is.
- [30] Die feit dat die deposito's soos per bankstate verskil van die inligting in die finansiële state stel opsigself wanvoorstelling

daar Sien: Feinstein v Niggli and Another 1981

(2) SA 684 (A).

Atdeia en 'n ander v Coutinho 1997(4) SA 295 (O).

Stainerand Others v Palmer-Pilgrim 1982(4) SA 205 (O).

[31] Dit help die eiser nie om te argumenteer dat dit Mnr Hagen is wat die wanvoorstelling gepleeg het nie aangesien 'n prinsipaal se aanspreeklikheid vir opsetlike wanvoorstelling deur 'n agent nie afhanklik is van die prinsipaal se eie optrede nie.

Sien: Randbank Bpk v Santam Versekehngsmaatskappy Bpk 1965(4) SA 363 (A).

[32] Mnr Hagen was bewus dat die interim finansiele state nie waar en korrek was nie aangesien hy in beheer was van die eiser se boeke. Die feit dat hy in 'n posisie was om te kon bevestig dat daar BTW bedrog gepleeg was dien as bevestiging van die feit dat Mnr Hagen wel deeglik bewus was van die valsheid van die interim finansiele state

Sien: Ruto Flour Mills (Pty) Ltd v Mohates and Another 1957(3) SA 113(T).

[33] Teen die agtergrond van die getuienis dat beide Mnre Joubert (snr) en Le Roux pertinent gevra het oor die korrektheid van die interim finansiele state en hul getuienis dat hulle op die korrektheid daarvan staatgemaak het en Mnr Joubert se getuienis dat hy daardeur uiteindelik beweeg is om 'n koopkontrak met die eiser te sluit. was die wanvoorstellings wesenlik. Sien: Thompson v SA Broadcasting Corporation [2001] 1 All SA 329 (A).

[34] Die enigste oorblywende vraag is dan die quantum van die Eis in Rekonvensie as gevolg van die wanvoorstelling wat deur die eiser gepleeg is voor en tydens kontraksluiting.

[35] In De Jager v Grunder het Hoexter (waarnemende AR) soos hy toe was die maatstaf van quantum as gevolg van bedrieglike wanvoorstelling wat tot 'n koopkontrak gelei het, oorweeg en bevind dat dit markwaarde van die hele merx, ai bestaan dit uit meer as een saak. vergelyk moet word met die pretium om vas te stel of die koper vermoenskade gely het. Sien: De Jager v Grunder 1964(1) SA 446 (A) op 477.

[36] In casu is die feite die volgende:

36.1 alhoewel die koopprys R3,580,000.00 was, word die bates van die koopsaak, soos gelys in die koopkontrak, ooreengekom om 'n waarde van R5,119,962.00 te he, welke waarde 'n bedrag van R2.437.873.00 se voertuie ingesluit het.

36 2 dit is ook gemeensaak dat die verweerder. saam met die bates ook 'n las van ongeveer R1,500,000.00 oorgeneem het;

[37] Die verweerder sou effektiewelik dus 'n bedrag van R5,080.000.000 uitbetaal het ten einde die besigheid met al sy bates te bekom.

[38] Die ander syfer wat gebruik moet word om die quantum van die eis te bepaal is die werklike waarde van die koopsaak soos op 22 Februarie 2007.

[39] Weereens is dit insiggewend om in gedagte te hou dat die eiser verkies het om Mnr Kruger, hul deskundige, nie te roep nie. Dit het die gevolg dat Mnr Le Roux se berekeninge onbetwis staan.

[40] Die enigste vraag is natuurlik of Mnr Kruger se opbrengskoers van 21% aanvaar behoort te word (al het hy nie getuig nie) en of die opbrangskoers van Mnr Le Roux. naamlik 23,5%, gebruik moet word.

[41] Indien die gemiddeld tussen die twee opbrengskoerse gebruik word, naamlik 22,5%. was die waarde van die besigheid op 22 Februarie 2007 slegs

R2.620.522.50.

[42] Die verweerder se skade is die verskil tussen die prys van die koopsaak soos oorgekom as gevolg van waardes voorgehou, naamlik R5.080 000.00 en die werklike waarde van die besigheid, naamlik R2.620.522 50

[43] Die berekening lyk dus soos volg:

Prys ooreengekom R5.080 000.00

Minus werklike waarde van koopsaak R2.620.522.50

R2.460 587.50

[44] Gevolglik sal die verweerder geregtig wees om die bewese skade (R2,460.587.50) van eiser te vorder. minus die bedrag van R31,483.10 wat verweerder aan eiser verskuldig is.

Bevel:

1. Die eiser word gelas om \*n bedrag van R2I428,104.10 aan die verweerder te betaal tesame met rente op laasgenoemde bedrag bereken teen die heersende koers per jaar. vanaf datum van berekening van die Teeneis tot datum van betaiing; en
2. Die eiser word gelas om die verweerder se koste hierin te betaal.

ERASMUS, 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/2011/23.html>

CASE PAGE              <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/dream-world-investments-72-edms-bpk-v-dan-unknown-topic-awhc-2011>

Prepared on 10 October 2026 · Esheria