

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Dusty Moon Investments 243 (Edms) Bpk v Saamstaan Eiendomme BK (9890/2007) [2012] ZAGPPHC 336 (12 December 2012)

[2012] ZAGPPHC 336

COURT

North Gauteng High Court, Pretoria

BEFORE

N Janse Van Nieuwenhuizen

CASE / FILE NUMBER

9890/2007

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

IN DIE NOORD GAUTENG HOE HOF,

PRETORIA (REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA)

Saaknommer: 9890/2007

DATUM:12/12/2012

In die saak tussen: -

DUSTY MOON INVESTMENTS 243 (EDMS) BPKEiser

en

SAAMSTAAN EIENDOMME BK.....Verweerder

UITSPRAAK

[1] Die eiser eis betaling van die bedrag van R 114 000, 00, synde in deposito wat die eiser, in terme van 'n skriftelike

koopkooreenkoms vir onroerende eiendom, aan die verweerder betaal het.

[2] Die partye het, aldus die eiser, die skriftelike koopkooreenkoms op 4 Augustus 2007 gesluit. In terme die ooreenkoms het die verweerder 'n onroerende eiendom bekend as Erf 12, Booyens, Pretoria aan die eiser vir 'n bedrag van R 2 964 000, 00, verkoop.

Pleitstukke

[3] Die pleitstukke het met verloop van tyd verskeie gedaante verwisseling ondergaan en word in hierdie uitspraak slegs verwys na die beweringe relevant tot die beslissing van die geskilpunte tussen die partye.

- [4] Die eiser het in die aanvanklike besonderhede van vordering gedateer 14 Maart 2007, die volgende regshuip geeis:

"1. 'n Bevel ingevolge waarvan verklaar word dat die deposito deur die eiser betaai aan Verweerder ingevolge die ooreenkoms hierby aangeheg as Aanhangsel 'A', 'n strafbedrag is soos bedoel in artikei 1(2) geles met artike! 3 en artikel 4 van die Wet op Strafbedinge, Wet 15 van 1962.

2. 'n Bevel ingevolge waarvan Verweerder gelas word om die bedrag van R 114 000, 00 (een honderd en veertien duisend rand) alternatiewelik

enige mindere bedrag wat die Agbare Hof onder die omstandighede billik ag, aan Eiser terugbetaal word.

3. Dat Verweerder gelas word om die koste van die hierdie aksie te betaal.
4. Dat sodanige verdere en/of alternatiewe regshulp aan Eiser verieen word as wat die Agbare Hof mag behaag."

- [5] Voormelde regshulp is gebasser op die volgende beweringe:

3.

Op of ongeveer 4 Augustus 2006 het Eiser behoorlik verteenwoordig deur ene mnr. J Snyman en Verweerder verteenwoordig deur ene mnr. M D Delpont 'n skriftelike ooreenkoms gesluit in terme waarvan Eiser 'n vaste eiendom te wete Erf 12 Booysens, registrasie afdeling J.R., Provinsie Gauteng, groot: 2,0799 (twee komma nui sewe nege nege) hektaar van Verweerder aangekoop vir 'n totale koopprys van R 2 964 000,00 (twee miljoen nege honderd vier en sestig duisend rand).

'n Afskrif van gemelde ooreenkoms word hierby aangeheg as Aanhangsel "A".

4.

Ingevolge klousule 2.1 was Eiser verplig om aan Verweerder te betaal 'n bedrag van R 114 000, 00 (een honderd en veertien duisend rand) binne 3 (drie) dae na ondertekening van gemelde ooreenkoms,

5.

Eiser was verder verplig ingevolge die ooreenkoms om binne 21 (een en twintig) dae na ondertekening van die ooreenkoms 'n verband te verkry vir die balans koopprys van R 2 850 000, 00 (twee miljoen agt honderd en vyftig duisend rand).

6.

Die ooreenkoms het verder bepaal dat indien die Eiser in gebreke sou bly om 'n lening te verkry nadat die deposito betaal is dat die Eiser sodanige deposito sal verbeur ten gunste van die Verweerder.

- [6] Dit dien vermeld te word dat die kooppooreenkoms, aangeheg tot die besonderhede, slegs namens die eiser onderteken is.
- [7] In die verweerder se pleit beteken op 13 Junie 2007, erken die verweerder die inhoud van paragrafe 3 tot 9 supra.
- [8] In terme van die aanvanklike pleistukke, was die sluit van die skriftelike kooppooreenkoms, derhalwe gemeensaak tussen die partye.
- [9] Op 28 Oktober 2011, beteken die eiser 'n kennisgewing van wysiging. Ingevolge die voorgenome wysiging, steun die eiser op die volgende eis oorsake:
- a) 'n verrykingsaksie, gebaseer op die bewering dat die deposito nie binne 3 dae betaal is nie en dat die kooppooreenkoms gevolglik nie tot stand gekom het nie. In die vooropstelling, eis die eiser die deposito terug as synde 'n betaling sine causa.
 - b) In die alternatief beweer die eiser dat daar voldoen is aan die opskortende voorwaardes met betrekking tot betaling van die deposito

en die verkryging van ln in beginsel goedkeuring vir die lening. Op 'n behoorlike vertolking van klousule 2.1 en 3.1, atdus die eiser, is daar derhalwe aan beide opskortende voorwaardes voldoen en is die verweerder nie geregtig om die deposito te hou nie.

- a) in die verdere alternatief steun die eiser steeds op die bepalings van die Wet op Strafbedinge.
- [5] Geen beswaar word teen die voorgenome wysiging aangeteken nie en die eiser se besonderhede is derhalwe dienooreenkomstig op 1 Desember 2011 gewysig.
- [6] Op 13 Januarie 2012, teken die verweerder eksepsie teen die eiser se gewysigde besonderhede van vordering aan. Die verweerder se eksepsie is gegrond op die feit dat die kooppooreenkoms aangeheg tot die eiser se besonderhede, slegs die eiser se handtekening bevat. Aldus die verweerder, voldoen die skriftelike kooppooreenkoms derhalwe nie aan die bepalings van die Wet op Vervreemding van Grond, Wet 68 van 1981, nie.
- [7] Gemelde eksepsie het die eiser genoop, om op 31 Januarie 2012, kennis te gee van 'n verdere wysiging.
- [8] In terme van die voorgenome wysiging voeg die eiser ln derde alternatiewe eis tot die besonderhede toe, welke eis as volg lees:

"In die alternatief tot dit wat in paragrafe 4 tot 17 hierbo gepleit is en tot die mate wat Verweerder nagelaat het om die Eiser se skriftelike aanbod te aanvaar deur die onderkenning daarvan op of ongeveer 4 Augustus 2006, dan en in daardie geval beweer Eiser soos volg:

18. Eiser het die bedrag van R 114 000, 00 (hierna 'die deposito') op 8 Augustus 2006 aan Verweerder oorbetaal.

19. Eiser die betaling van die deposito op 8 Augustus 2007 (sic) aan Verweerder gemaak in die bona fide en redelike geloof dat die

Verweerder die skriftelike aanbod aanvaar het deur die ondertekening daarvan op of ongeveer 4 Augustus 2006.

20. Verweerder het nagelaat om die Eiser se skriftelike aanbod (Aanhangsel A') te aanvaar deur die ondertekening daarvan en in die

voropstelling het Eiser betaling van die deposito aan die Verweerder gemaak sine causa en indebite.

21. Verweerder het die deposito toegeëien ten spyte van die feit dat die bedrag nie aan die Verweerder verskuldig was nie.

22. Verweerder is deur die betaling van die deposito ten koste van Eiser verryk. ”

[14] Geen beswaar is teen die voorgename wysiging aangeteken nie en word die wysiging op 19 April 2012 aangebring.

[15] Op 27 Junie 2012 liasseer die verweerder in gewysigde pleit waarin 'n spesiale pleit van verjaring geopper word. Die spesiale pleit lees as volg:

1.1 “In die Eiser se aanvanklike besonderhede van vordering is daar uitsluitlik gesteun op 'n statutere eisorsaak teen die Verweerder naamiik op die Wet op Srafbedinge, 15 van 1962.

1.2 In die Eiser se gewysigde besonderhede van vordering steun die Eiser in sy eerste alternatiewe eis en derde alternatiewe eis teen die Verweerder op verryking.

1.3 Die Eiser se eisorsaak gebaseer op verryking het ten laaste ontstaan op 8 Augustus 2007 (sic).

1.4 Die Eiser se kennisgewing van voorneme om te wysig is beteken op 'n datum meer as drie (3) jaar na datum waarop die Eiser se eis, gebaseer op verryking, ontstaan het,

1.5 In die vooropstelling het die Eiser se eis, gebaseer op verryking, ingevolge die bepalings van Artikel 11 van die Verjaringswet, 68 van 1969 verjaar.

1.6 In die vooropstelling smeek die Verweerder dat die Eiser se eerste en derde alternatiewe eise, soos uiteengesit in paragrawe 4 tot 10 en paragrawe 18 tot 22 van die hand gewys word met koste.”

[16] Beide partye het na laasgenoemde wysigings met hul pleitstukke volstaan.

Geskilpunte vir beslissing

[17] By die aanvang van die verhoor, is ek deur Mnr Stoop, wie namens die eiser verskyn het, meegedeel dat die eiser slegs voortgaan met die eis gebasseer op die *condictio indebiti*.

[18] Ek is voorts meegedeel dat die partye dit eens is dat die kooporeenkoms nie tot stand gekom het nie.

- [19] Mnr Coertzen, wie namens die verweerder verskyn het, het aangedui dat by ooreenkoms tussen die partye, die hof slegs twee aspekte moet beslis, te wete:
- a) of die eiser se eis gebaseer op die conditio indebiti in nuwe eis vir doeleindes van verjaring is; en
 - b) indien wel, op watter datum die eis tot stand gekom het.

Nuwe eisoorsaak

- [20] Sonder inagneming van die vraag wanneer verjaring, ingevolge artikel 12 van die Verjaringwet, 69 van 1969, begin loop het, is die volgende gemeensaak feite relevant tot die beslissing van hierdie geskilpunt;
- (a) die eiser het die deposito van R 114 000, 00 op 8 Augustus 2006 aan die verweerder betaal;
 - (b) dagvaarding is op 23 Maart 2007 op die verweerder beteken;
 - (b) ingevolge die bepalings van artikel 11 (d) het die eiser se eis vir die terugvordering van die deposito op 8 Augustus 2009 verjaar;
 - (d) die eis vir die terugbetaling van die deposito gebaseer op die conditio indebiti het op 18 April 2012 effek geneem.
- [21] Die eiser steun, in die aanvanklike besonderhede, op 'n geldige koop-ooreenkoms en eis terugbetaling van die deposito op grond van die bepalinge van die Wet op Strafbepalinge.
- [22] In die gewysigde besonderhede is die eiser se eis gebaseer op die feit dat 'n geldige koop-ooreenkoms nie tot stand gekom het nie en dat die verweerder gevolglik verryk is deur die betaling van die deposito.
- [23] Prima facie die pleitstukke, blyk die eis gebaseer op die condition indebiti derhalwe 'n nuwe / ander eisoorsaak te wees.
- [24] Die vraag of in nuwe eisoorsaak totstand gekom het, hang egter nie slegs van die vorm waarin die eisoorsaak geklee is, af nie. Die substansie van die gewysigde eisoorsaak moet, aan die hand van die bepalings van die Verjaringwet, 68 van 1969, bepaal word.
- [25] Artikel 10(1) van die Verjaringswet, lees as volg:
- “Behoudens die bepalinge van hierdie Hoofstuk en Hoofstuk IV, word 'n skuld deur verjaring uitgewis na verloop van die termyn wat volgens die toepaslike wetsbepaling ten opsigte van die verjaring van daardie skuld geld. ” (hof se beklemtoning).*
- [26] Verjaring word egter, in terme van artikel 15(1), gereguleer deur betekening van 'n prosesstuk waarin betaling van die skuld gevorder.
- [27] Die vraag ontstaan derhalwe wat die betekenis van die term “skuld” is. Die uitleg van die term is bepalend tot die vraag of die eiser se gewysigde eisoorsaak verjaar het al dan nie.

[28] Die Appethof het, met verwysing na die vorige Verjaringswet, 18 van 1943 in *Sarrtam / Insurance Company Ltd. v Vilakazi* 1967(1) SA 246, reeds 'n bree vertolking aan die vereistes van die wet, gegee. Holmes AR meld die volgende op 253 H:

"In my opinion it is clear that the service referred to in sec. 6 (1) (b) must be a service whereby action is instituted as a step in the enforcement of the claim or right. The underlying reason why such service interrupts prescription is that the creditor has thereby formally involved his debtor in court proceedings for the enforcement of his claim. "

[29] In navolging van voormelde uitleg en met verwysing na die huidige Verjaringswet, definieer Van Heerden AR "skuld" as volg in *Oerfe/ v Direkteur van Plaaslike Bestuur* 1983 (1) SA 354 AA op 370 B:

"Volgens die aanvaarde betekenis van die begrip slaan "'n skuld" op

!n verpligting om iets te doen (hetsy by wyse van betaling oflewering van 'n saak of dienste), of nie te doen nie. Dit is die een pool van 'n verbintenis wat in die reel 71 vermoensbestanddele en -verpligting omvat "

[30] 'n Skuld het derhalwe 'n wyer betekenis as 'n eisorsaak. Trollip AR het die onderskeid tussen 'n eisorsaak en 'n skuld vir doeleindes van die Verjaringswet, as volg opgesom in *Evins v Shield Insurance Co. Ltd* 1980 (2) SA 814 Ate 825 F-G:

" 'Cause of action' is ordinarily used to describe the factual basis, the set of material facts, that begets the plaintiff's legal right of action and, complementarily, the defendant's 'debt', the word used in the Prescription Act. "

[31] Met verwysing na voormelde passasie, maak Jones WAR in *CGU Insurance Ltd v Rumdel Construction (Pty) Ltd* 2004 (2) SA 622 SCA te 628 C, die volgende opmerking:

"The debt is not the material set of facts. It is that which is begotten by the set of material facts. "

[32] Die toets van toepassing in die onderhawige omstandighede, word as volg in *CGU Insurance Ltd v Rumdel Construction (Pty) Ltd*, supra te 628 E beskryf:

*"..When a court is called upon to decide whether a summons interrupts prescription it is necessary to compare the allegations and relief claimed in the summons with the allegations and relief claimed in the amendment to see if the debt is substantially the same." (Sien ook *Firststrand Bank Ltd v Nedbank (Swaziland) Ltd* 2004 (6) SA 317 SCA te 322 F - I).*

[33] Dit is gemeensaak dat beide die eiser se aanvanklike eis en die gewysigde eis voortspruit uit die skriftelik koop-ooreenkoms aangeheg tot die eiser se besonderhede. Dit is verder gemeensaak dat die deposito van R 114 000, 00 op sterkte van die ooreenkoms betaal is. Die verskil in die fietlike beweringe om betaling van die bedrag van R 114 000, 00 af te dwing, is as volg:

- (a) die aanvanklike eis is geskoei op die bewering dat In geldige kontrak tot stand gekom het, welke kontrak regmatig deur die verweerder

gekanselleer is weens nie-nakoming van 'n opskortende voorwaarde.

- (b) in die gewysigde eis beweer die eiser dat die kontrak nie tot stand gekom het nie, omdat die verweerder nie die eiser se aanbod deur middel van die ondertekening van die skriftelike ooreenkoms, aanvaar het nie.

- [34] Mnr Coertzen het, op sterkte van die beslissing in *Imprefed (Pty) Ltd v National Transport Commission* 1990 (3) SA 324 T, geargumenteer dat die eiser se gewysigde eis 'n nuwe eisoorzaak daarstel. Ter ondersteuning van voormelde betoog, maak mnr Coertzen staat op die volgende passasie te 329 H

"Reverting to the test enunciated in Evins' case cited above, one has to analyse the amended claim D with regard to its facta probanda in order to determine whether it constitutes a new cause of action. The one striking innovation is the allegation of a breach of contract. To provide a basis for it, new allegations have been made that there were implied terms in the contract in respect of the time within which plans and instructions were to be issued. These were new and necessary allegations for which there was no real need in the framework of the original claim for additional remuneration in terms of the contract. There is of course also the allegation that damages has been suffered. It is true that the amount claimed is the same as the amount previously claimed (after an increase)

as contractual remuneration. The fact remains that contractual remuneration and damages are not the same thing."

- [35] Soos reeds voormeid uiteengesit beteken "cause of action" die wesenlike feite op sterkte waarvan die vorderingsreg of skuld geeis word. Die opmerking in *CGU insurance Ltd v Rumdel Construction (Pty) Ltd*, supra, dat 'n skuld nie die wesenlike stel feite is nie, maar dit wat bekom word deur die feite, is derhalwe van toepassing.

- [36] Die eiser het te aHe tye terugbetaling van die deposito in die bedrag van R 114 000, 00 geeis. Dit is gemeensaak dat die terugbetaling van die deposito voortspruit uit die skriftelik koop-ooreenkoms aangeheg tot die eiser se besonderhede.

- [37] Beteken die feit dat die eiser aanvanklik op die bestaan van die ooreenkoms en na die wysiging op die nie-bestaan van die ooreenkoms

steun, dat die eiser nie dieselfde skuld afdwing nie? Alhoewel die eiser nuwe beweringe gemaak het ter ondersteuning van die gewysigde

eis, is ek van oordeel dat dieselfde skuld steeds deur die eiser opgeeis word,

- [38] In *Alfa Laval Agri (Pty) Ltd v Ferreira NNO* 2004 (2) SA 68 O het die hof op soortgelyke feite tot 'n ander bevinding gekom. Ek is egter van oordeel dat die aanhaling in *Alfa Laval Agri (Pty) Ltd v Ferreira NNO* te 80C juis van toepassing is, te wete:

“Mnr Luderitz het aangaande die toets in verband met stuiting van verjaring verwys na wat Colman R in Mazibuko v Singer 1979 (3) SA 258 (W) op 266B-C gese het, naamlik;

‘Did plaintiff, in the earlier process, claim payment of the same debt as now forms the subject matter of the claim which is said to be prescribed.’

Dit volg dan dat indien die antwoord op hierdie vraag positief is, verjaring gestuit is, selfs al is die gronde waarop die vordering nou gebaseer is, verskillend van die gronde waarop voorheen gesteun is.” (hof se beklemtoning)

[39] Die onderliggende doel van die Verjaringswet word in Erasmus v Grunow 1978 (4) SA 233 O op 243B as volg deur Van Heerden R uiteengesit:

"Die instelling van verjaring is daarop gerig om regsekerheid in die hand te werk. Dit dien ter beskerming van die skutdenaar wat na verloop van tyd miskien nie meer in 'n pos/s/e is om te bewys dat die skuld deur voldoening of op 'n ander wyse uitgewis is nie.... ”

[40] Ek meen dat voormelde benadering juis 'n hof noop om 'n bree uitleg aan die begrip “skuld” te gee. Die werlike doel van verjaring word, veraf in die onderhawige geval, myns insiens beretk.

[41] Ek is derhalwe van oordeel dat die gewysigde eis nie 'n nuwe skuld daarstel nie. Op watter datum het verjaring ten aansien van die verrvkinsaksie begin loop?

[42] Selfs al is ek verkeerd in voormelde opsig, is ek in ieder geval van oordeel dat die verrvkinsaksie nie verjaar het nie.

[43] Mnr. Harrison, wie namens die eiser getuig het, het gemeld dat hy wel in besit van In behoorlik ondertekende skriftelik ooreenkoms, ten tye van die oorbetalings van die deposito aan die verweerder, was.

[44] Hierdie getuienis maak logies sin. Ek kan my nie voorstel dat die eiser willens en wetens 'n bedrag van R 114 000, 00 aan die verweerder sal oorbetal, indien daar nie 'n skriftelike ooreenkoms tussen die partye bestaan nie.

[45] Dit blyk uit Mnr Harrison se getuienis dat die getekende kopie van die ooreenkoms met die verwisseling van prokureurs verlore gegaan het.

[46] Die verweerder se aanvanklike erkenning dat 'n skriftelike koop-ooreenkoms tussen die partye bestaan, bevestig Mnr Harrison se getuienis. Die verweerder se aanvanklik erkenning het op daardie stadium enige geskil betreffende die geldigheid van die ooreenkoms

uit die weg geruim.

[47] Die eerste maal wat die geldigheid van die ooreenkoms deur die verweerder in geskil geplaas is, was met die betekening van die eksepsie op 27 Junie 2012.

[48] Artikel 12 (3) van die Verjaringswet bepaal as volg;

" 'n Skuld word nie geag opeisbaar te wees voordat die skuideiser van die identiteit van die skuidenaar en van die feite waaruit die skuld ontstaan, kennis dra nie: Met dien verstande dat 'n skuideiser geag word sodanige kennis te dra indien hy dit deur die beoefening van redelike sorg kon bekom het." (hof se beklemtoning)

[49] In die onderhawige geval is ek tevrede dat die skuld in terme van die verrykingsaksie opeisbaar geword het op 27 Junie 2012.

[50] Die eiser se eis is derhalwe nie deur verjaring uitgewis nie.

[51] In lig van voormelde bevinding, is die partye dit eens dat 'n bevel, soos uiteengesit in Mnr Stoop se betoogshoofde, toegestaan moet word.

Bevel Bygevolg word vonnis teen die verweerder toestaan vir betaling van:

1. Die bedrag van R 114 000, 00;
2. Rente op die bedrag van R 114 000, 00 teen 15,5% per annum vanaf 23 Maart 2007 tot datum van betaling;
3. Koste van die geding.

N JANSE Van NIEUWENHUIZEN

WAARNEMENDE REGTER 1MOORD GAUTENG HOE HOF

SAAK NOMMER: 4890/2007

DATUM VAN AANHORING: 18 OKTOBER 2012

NAMENS EISER: ADV B STOOP

IN OPDRAG VAN: LOUIS BENN PROKUREURS NAMENS

VERWEERDER: ADV Y COERTZEN

IN OPDRAG VAN: VAN DER MERWE ASSOCIATE ING

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/2012/336.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/dusty-moon-investments-243-edms-bpk-v-saamstaan-unknown-topic-agpphc-2012>

Prepared on 11 October 2026 · Esheria