

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

GWK Prop (Edms) Bpk v Salut La Vie (Edms) Bpk (2094/2010) [2010] ZANCHC 16 (21 May 2010) [2010] ZANCHC 16

COURT

Northern Cape High Court, Kimberley

BEFORE

Olivier R

CASE / FILE NUMBER

2094/2010

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

IN DIE Hoë HOF VAN SUID-AFRIKA

(Noord-Kaapse Hoë hof, Kimberley)

Saak No: 2094/2010

Saak Aangehoor: 21/05/2010

Datum gelewer: 21/05/2010

In die saak tussen:

GWK Properties (Edms) Bpk Eiser

en

Salut La Vie (Edms) Bpk Verweerder

Coram:

Olivier R

UITSPRAAK

Olivier R:

In 'n aansoek om summiere vonnis in 'n aksie waarin die eiser, GWK Properties (Edms) Bpk, die verweerder, Salut La Vie (Edms) Bpk, aanspreek vir kommissie op die verkoop van onroerende eiendom deur die verweerder aan die Pamperlang Trust, is daar op 21 Mei 2010 en op versoek van mnr Van Niekerk SC, die advokaat vir die eiser, bevele gemaak ooreenkomstig paragrawe 1, 2 en 3 van die Aansoek om Summiere Vonnis, gedateer 2 Februarie 2010, met ander woorde dat die verweerder aan die eiser betaal R1 243 170.00, rente a tempore morae daarop en koste van die

geding. Wat volg is die redes vir daardie bevel.

In die opponerende eedsverklaring is dit beweer dat die aansoek om summiere vonnis op enige van 'n veeltal gronde afgewys behoort te word.

Daar is eerstens, wat betref die beëdigde verklaring ter fundering van die aansoek om summiere vonnis, deur mnr Willie van den Heever namens die verweerder aangevoer dat hy geadviseer is dat die betrokke deponent, me Colleen Jacobs, “nie beskik oor die vereiste persoonlike kennis nie”. Daar is nie eers gepoog om te sê waarop sodanige advies gebaseer sou wees nie en dit is ook nie in argument namens die verweerder toegelig nie.

Daar is verder aangevoer dat me Jacobs geen grondslag uiteengesit het vir waarom die feite binne haar kennis sou val nie. Die feit dat me Jacobs, bo en behalwe die duidelike stelling onder eed dat sy wel oor persoonlike kennis beskik, ook verklaar het dat sy die bestuurderes van die eiser te Kimberley was, is oënskynlik deur mnr Van den Heever oor die hoof gesien¹; dit terwyl dit juis die eiser se saak is dat die betrokke mandaattooreenkoms te Kimberley gesluit is.

Mnr van den Heever het verder aangevoer dat die feit dat daar in paragraaf 6 van die besonderhede van vordering ten aansien van die terme van die ooreenkoms gepleit is dat hulle “uitdruklike, alternatiewelik stilswyende, alternatiewelik geïmpliseerde terme” was, aanduidend daarvan was dat me Jacobs nie die vereiste persoonlike kennis het nie.

Dié argument het nou werklik geen meriete nie. Hierdie wyse van pleit van die terme van 'n ooreenkoms is 'n algemene gebruik en dit is die eerste keer dat ek hoor dat op sterkte daarvan aangevoer word dat die deponent tot 'n verklaring soos hierdie nie die nodige persoonlike kennis kan hê nie. Niks sou egter na my mening verhoed dat me Jacobs, vir soverre sy byvoorbeeld self teenwoordig mag gewees het by die sluiting van die betrokke ooreenkoms, ten aansien van enige van die betrokke terme enige van daardie alternatiewe mag aanvoer nie.

Mnr Coetzee, die advokaat vir die verweerder, het in sy betoogshoofde aan die hand gedoen dat dit duidelik was dat me Jacobs nie “kennis kan dra van die ontslaan en terme van die beweerde ooreenkoms nie”. Ek dink dit blyk hoegenaamd nie. Die feit dat haar naam byvoorbeeld nie gepleit is as synde iemand wat die eiser by sluiting van die mandaattooreenkoms verteenwoordig het nie, beteken nie dat sy nie, byvoorbeeld, teenwoordig kon gewees het by sluiting van die ooreenkoms nie, of dat sy dalk selfs by mnr Van den Heever self of uit dokumentasie kon kennis gekry het van die ooreenkoms en die terme daarvan nie².

Daar is na my oordeel geen meriete in die aanval op die beëdigde verklaring ter ondersteuning van die aansoek om summiere vonnis nie.

In paragraaf 3 van die opponerende eedsverklaring is dit gestel dat die “bona fide verweer in hierdie aksie is dat daar geen ooreenkoms aangegaan is met GWK Properties (Edms) Bpk nie” en dat wat op daardie stelling volg in die betrokke eedsverklaring “staaf die feit dat daar geen ooreenkoms aangegaan is nie”. Die eiser het gesteun op 'n mondelinge mandaattooreenkoms tussen die eiser en die verweerder.

Waarop mnr Van den Heever dan gesteun het as sogenaamde stawing vir die stelling dat daar geen so 'n ooreenkoms gesluit is nie, het werklik totaal niks om die lyf nie. Die submitisie is gemaak dat die feit dat daar in paragraaf 5 van die besonderhede van vordering beweer is dat “Madre Joubert en/of Luzanne Young” die eiser verteenwoordig het tydens sluiting van die ooreenkoms, aanduidend is daarvan dat “die Eiser nie eers (kan) sê wie hom verteenwoordig het” nie en dat dit wat daar gepleit is “wedersyds uitsluitende weergawes” sou wees.

Die gebruik van “en/of”, soos wat so algemeen voorkom in pleitstukke, kelder die argument en het dit moontlik gemaak dat die eiser se saak uiteindelik mag gewees het dat enige een van die betrokke twee persone, of beide van hulle, die eiser verteenwoordig het. Hierdie wyse van pleit kan op geen basis die afleiding regverdig dat daar dan geen ooreenkoms gesluit kon gewees het nie. Niks meer hoef hieroor gesê te word nie, en mnr Coetzee het dan ook nie gepoog om hierdie submitisie van die deponent Van den Heever verder te neem nie.

Mnr van den Heever het ook gewag daarvan gemaak dat dit nie uit die besonderhede van vordering geblyk het dat dit die eiser se saak is dat me Madre Joubert oor 'n geldige getrouheidsfondssertifikaat³ beskik het nie. Die kort antwoord hierop is dat daar nêrens in die besonderhede van vordering beweer word dat me Joubert as eiendomsagent opgetree het of betrokke was by die bemarking van die onroerende eiendom nie.

Dan het mnr Van den Heever ook die stelling gemaak dat die eiser versuim het om 'n grondslag uit te maak daarvoor dat me Joubert

magtiging gehad het om die eiser te verteenwoordig. Ook hierdie kritiek was totaal sonder meriete, en dit is eweneens nie deur mnr Coetzee verder gevoer in argument nie. Daar was geen verpligting op die eiser om so 'n magtiging op hierdie stadium te beweer nie. Dit is werklik onnodig om op hierdie stadium meer hieroor te sê. Dit is in elk geval onduidelik hoe die afwesigheid van sulke magtiging vir die verweerder 'n verweer sou kon wees.

Mnr Van den Heever het verder gesteun daarop dat die besonderhede van vordering vaag en verwarrend sou wees. 'n Kennisgewing soos bedoel in Hofreël 23(1) is reeds so lank terug as op 25 Januarie 2010 op die eiser se prokureurs afgelewer, maar ten spyte van die feit dat daar nog nooit op gereageer is nie, het die verweerder tot met die aanhoor van hierdie aansoek nog geen kennisgewing van eksepsie afgelewer nie.

Die inhoud van die betrokke beswaar was soos volg verwoord in die kennisgewing van 25 Januarie 2010:

“1. Die Eier voer aan in paragraaf 8 van sy besonderhede van vordering dat as gevolg van die bekendstelling deur die Eiser as eiendomsagent dat 'n geldige koopkontrak gesluit is, welke koopkontrak aangeheg is tot die besonderhede van vordering as aanhangsel ‘GWK1’.

2. Paragraaf 16 van die ooreenkoms aangeheg as aanhangsel ‘TWK1’ (sic) sit uiteen:

‘Agentekommissie:

Dit word op rekord geplaas dat daar geen agentekommissie deur die verkoper of koper aan enige agent betaalbaar is, en dat hierdie

ooreenkoms tot stand gekom het as gevolg van die partye se privaat onderhandeling met mekaar.’

3. In die vooropstelling is die eis vaag en verwarrend omrede die kontrak nie bestaanbaar is met die bewerings in die dagvaarding nie.”

Hoe dit wat tussen die verweerder en die koper ten boek gestel is in ’n kontrak waartoe die eiser nie ’n party was nie, die verweerder hierin kon help, is duister⁴.

Volgens mnr Van den Heever is hierdie klousule juis so in die koopkontrak opgeneem “omdat dit die ware toedrag van sake is”. Hy wou dus tog ook op dié klousule steun tot dié mate. Dat hy voorheen ook in ’n kontak met ’n derde party mag beweer het dat die verweerder nie aanspreeklik is vir kommissie nie, is ontoelaatbaar synde getuienis van ’n vorige ooreenstemmende verklaring⁵.

Laastens het mnr Van den Heever dit dan gestel dat hy ook opdrag gegee het aan sy prokureurs om ’n eksepsie te neem teen die inhoud van paragraaf 6.1 van die besonderhede van vordering. Volgens hom sou daarin beweer gewees het dat die eiser eers ná die oordrag van die onroerende eiendom dit sou kon bemark, en sou die oordrag tot die kennis van die eiser se prokureurs nog nie geskied het nie.

Daar is nêrens in paragraaf 6 van die besonderhede van vordering ’n bewering gemaak soos aangevoer deur mnr Van den Heever nie, met ander woorde dat die eiser eers die eiendom sou kon bemark wanneer dit oorgedra is. Daar is bloot, in die beskrywing van die onroerende eiendom waarop die mondelinge mandaatooreenkoms sou geslaan het, in paragraaf 6 van die besonderhede van vordering

daarna verwys as onroerende eiendom “ten opsigte waarvan die eiser geregtig is op oordrag daarvan”. Daar is nie beweer dat die oordrag as’t ware ’n opskortende voorwaarde tot die mandaatooreenkoms sou wees nie.

Die bewering dat dit die eiser was wat op oordrag van die onroerende eiendom geregtig sou wees, was ’n opsigtelike fout. Dit is duidelik dat dit die verweerder is wat daarop geregtig sou wees, ook wanneer gelet word op die aanhef tot die koopkontrak, waar dit ten boek gestel is dat die “Verkoper (verweerder) ’n ooreenkoms gesluit het vir die aankoop van die eiendomme”.

Ek moet weereens meld dat mnr Coetzee die standpunt ingeneem het, in argument, dat hy geen submissies sou maak aangaande die eksepieerbaarheid van die besonderhede van vordering nie, maar sou volstaan met wat mnr Van den Heever hieroor gesê het. Mnr Coetzee het aangedui dat hy nie opdrag gehad het om daardie gronde te abandoneer nie. Dit was egter oorvloediglik duidelik,

juis uit die verweerder se gryp na die spreekwoordelike strooihalms (vir soverre van die submissies van mnr Van den Heever selfs aan dié beskrywing sou voldoen), dat die verweerder eintlik nie oor 'n bona fide verweer beskik nie.

Daar is nêrens, byvoorbeeld, gestel dat die einste mnr Van den Heever, wat in paragraaf 5 van die besonderhede van vordering beweer is juis die persoon te wees wat die verweerder verteenwoordig het by sluiting van die mondelinge mandaatooreenkoms, nooit met me Joubert, me Young of enige ander verteenwoordiger van die eiser oor so 'n ooreenkoms onderhandel het nie, of dat wel onderhandel is, maar geen ooreenkoms bereik is nie. Mnr van den Heever (wat die direkteur is van die verweerder, wat 'n geregistreerde adres te Gauteng het) het ook nie ontken, byvoorbeeld, dat hy wel op of ongeveer 4 Desember 2008 te Kimberley (die datum waarop en die plek waar die mondelinge mandaatooreenkoms volgens die besonderhede van vordering gesluit sou gewees het) was nie.

Na my oordeel het die opponerende eedsverklaring nie voldoen aan Hofreël 32(3) nie, daar dit nie “die aard en gronde van die verweer en die wesenlike feite waarop dit berus, volledig aangee” nie⁶. Ek kan glad nie saamstem met die submissie in mnr Coetzee se betoogshoofde dat die blote ontkenning van die ooreenkoms in elk

geval opsigself 'n bona fide verweer sou uitmaak vir doeleindes van so 'n verklaring nie⁷.

Die aansoek om summiere vonnis moes dus slaag en daar was geen rede waarom koste nie die uitslag sou volg nie.

Daar is nooit namens die verweerder aangevoer dat die berekening van die eisbedrag foutief was nie.

Dit dan die redes vir die voormelde bevele.

C J OLIVIER

REGTER

NOORD-KAAPSE

PROVINSIALE AFDELING

Nms Eiser: Adv J G van Niekerk, SC

In opdrag van: Duncan & Rothman, KIMBERLEY

Nms Verweerder: Adv W Coetzee

In opdrag van: Engelsman Magabane, Ing, KIMBERLEY

1 Maharaj v Barklys National Bank Ltd 1976

(1) SA 418 (AD) 424

2 Ibid, 525G-H.

3 Artikel 26 en 34A van die Wet op Eiendomsagentskapsaangeleenthede, 112 van 1976.

4 Law of Evidence, Schmidt & Rademeyer, uitgawe 7, 13-28; Mostert NO v Old Mutual Life Assurance Co (SA) Ltd 2002 (1) SA 82 (SCA) [12]; Van der Westhuizen v Arnold 2002 (6) SA 453 (SCA) 461.

5 The South African Law of Evidence, Hoffmann & Zeffertt, 4de uitgawe, bl 117.

6 Hofreël 32(3); Trust Bank of Africa Ltd v Wassenaar 1972

(3) SA 139 (D)

7 Summary Judgment, A Practical Guide, Van Niekerk et al, 9-8 en 9-9; en vergelyk Independent Electoral Commission v Krans Ontspanningsoord 1997 (1) SA 244 (T) 249G.

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/ZANCHC/2010/16.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/gwk-prop-edms-bpk-v-salut-unknown-topic-anchc-2010>

Prepared on 12 October 2026 · Esheria