

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Hoffman v Lee (4086/06) [2008] ZAGPHC 307 (22 August 2008)

[2008] ZAGPHC 307

COURT

High Courts - Gauteng

BEFORE

Vorster WR

CASE / FILE NUMBER

4086/06

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

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(TRANSVAALSE PROVINSIALE AFDELING)

Datum: 22/08/2008

Saaknommer: 4086/06

ONRAPORTEERBAAR

In die saak tussen:

WILLIAM HOFFMAN Eiser

En

MICHAEL LEE Verweerder

UITSPRAAK

Vorster WR:

1. Die eiser eis van die verweerder betaling van die bedrag van R385 000.00 tesame met mora tora rente en koste. Die eis is gebaseer op 'n mondelinge ooreenkoms tussen die partye aangegaan gedurende Augustus 2005 te Sodwana Baai. Daar is ook 'n alternatiewe eis gebaseer op verryking in die bedrag van R381 687.00. Met hierdie eis is nie voortgegaan tydens die verhoor nie en kan buite rekening gelaat word vir doeleindes van die beslissing van hierdie saak.

2. Die verweerder ontken die bestaan van die beweerde mondelinge ooreenkoms en pleit dat daar 'n mondelinge ooreenkoms tussen die partye tot stand gekom het gedurende Augustus 1997 te Sodwana. Die verweerder beweer dat hy kragtens daardie ooreenkoms 'n bedrag van R50 000.00 aan die eiser verskuldig is, welke bedrag in die verweerder se pleit getender word.
3. Dit is gemene saak tussen die eiser en die verweerder dat die verweerder die regmatige houer van 'n okkupasiereg ten opsigte van 'n stuk grond te Sodwana was. Die okkupasiereg is in skrif beliggaam en aan die verweerder verleen deur die betrokke tradisionele Owerheid van die gebied. Dit is nie nodig om op die bepalinge van die betrokke okkupasiereg in te gaan vir doeleindes van hierdie uitspraak nie. Dit is gemene saak dat sodanige okkupasieregte vrylik vervreembaar is deur die houters daarvan met die goedkeuring van die betrokke tradisionele Owerheid.
4. Die feitelike agtergrond wat aanleiding gegee het tot die dispuut tussen die partye het ontstaan gedurende Julie 1997. Toe het die eiser en die verweerder, wat hengel vriende was en saam diepsee hengel ekspedisies meegemaak het om op die betrokke grond ten opsigte waarvan die verweerder die okkupasiereg gehou het ("die betrokke grond") besluit om gesamentlik 'n struktuur op te rig wat sou dien as 'n boothuis waarin hulle bote waarmee hulle diepsee hengel bedryf het, gehuisves kon word. Dit is gemene saak dat die eiser, wat in die staalbedryf werksaam was die staal wat nodig was sou voorsien en die oprigting van die staalkonstruksie sou behartig, terwyl die verweerder die mure om die struktuur toe te bou sou verskaf. Die eiser sou die staalkonstruksie op eie koste verskaf en oprig, en die verweerder sou die mure op eie koste verskaf. Aanvanklik was daar sprake dat 'n sekere Joubert wou meedoen aan die projek en daar is voorsiening gemaak vir 'n ruimte waar ook hy 'n boothuis sou kon inrig. Die gevolg hiervan was dat die struktuur wat oorspronklik tussen die eiser en die verweerder bespreek is uiteindelik groter was om ook vir Joubert te kon akkommodeer. Joubert het egter nie voortgegaan met die onderneming nie. Niks draai egter daarom nie. Die gevolg was dat die eiser een derde en die verweerder twee derdes van die opgerigte strukture vir hulle eie voordeel benut het. Die verweerder se eggenote was nie geneë met die gesamentlike onderneming nie en sy het so getuig. Sy het haar egter daarby berus.
5. Dit het vir 'n geruime tyd voorspoedig gegaan met die gesamentlike onderneming van die eiser en die verweerder. Die eiser het gemerk dat die oppervlakte in die struktuur wat tot sy beskikking was volgens sy reëling met die verweerder groter was as wat hy nodig gehad het om sy boot te stoor. Hy het toe nadat hy dit met die verweerder bespreek het, in daardie area 'n woonstel ingerig met 'n badkamer op twee vlakke wat hy van tyd tot tyd gebruik het om in te bly wanneer hy dit nodig gehad het. Hy het ook die fasiliteit benut met medewete en goedkeuring van die verweerder vir sy gesin en vriende wat somtyds saam met hom Sodwana toe gegaan het.

6. Die voormelde harmonieuse en wedersyds bevredigende toestand van sake vir die eiser en die verweerder was egter nie bestem om onbepaald voort te duur nie. Die verweerder het in 'n finansiële dilemma geraak. Dit het onder andere sy oorsprong uit die feit dat 'n gastehuis wat die verweerder elders in Sodwana besit en bedryf het, klandisie verloor het. Die oorsaak daarvan was die feit dat daar 'n beperking op die gebruik van strande deur 4x4 voertuie deur die Owerhede geplaas is. Dit het tot gevolg gehad dat kliënte wat voorheen besprekings in die gastehuis gemaak het vir doeleindes van uitstappies op die strand met 4x4 voertuie, dit nie meer gedoen het nie. Kortom, die verweerder moes 'n plan maak om uit sy finansiële verknorsing te kom. Daar het uitkoms gekom. Dit het gebeur gedurende Augustus 2005. Ene Wendy Ayliff, wat 'n buurvrou was van die verweerder se gastehuis, en wat waarskynlik bekend was met die verweerder se finansiële verknorsing, het 'n sekere Mnr Peter Brian Ring voorgestel aan die verweerder. Hy het die verweerder meegedeel dat hy belangstel om die verbeterings op die betrokke grond te koop. Nadat hulle 'n aanvanklike ontmoeting gehad het, het die verweerder volgens Ring se getuienis na hom teruggekom en aangetoon dat hy belangstel om te verkoop. Hulle het gepraat oor die prys. Ring het aangedui dat hy mates van oppervlaktes wil hê. Die verweerder het aan hom oppervlaktes verstreken en aangedui dat daar 'n gedeelte is wat deur die eiser beset word asook 'n sekere Williams wat 'n boothuis huur. Die verweerder het aangedui dat hy 'n prys van R2,5 miljoen in gedagte gehad het. Ring was woonagtig te Broederstroom. Hy het teruggegaan na Broederstroom en volgens die oppervlaktes wat die verweerder aan hom verskaf het, sy berekenings gemaak. Daardie berekenings kom voor op bewysstuk "B24". Volgens Ring se berekenings is die waarde wat hy geplaas het op die verskillende oppervlaktes wat aan hom verstreken is deur die verweerder 'n totale bedrag van R2 495 000.00. In daardie berekening is die verbeterings op die eiser se deel van die totale oppervlakte volgens Ring se berekening R385 000.00 werd. Daardie bedrag is ingesluit by die totale bedrag van R2 495 000.00.
7. Ring het die saak met sy eggenote bespreek en, toe sy instem, weer vir die verweerder gekontak en gesê dat hy bereid is om R2,5 miljoen te betaal. Op daardie stadium was Ring en die verweerder beide tevrede dat 'n verkoping sou plaasvind teen 'n totale bedrag van R2,5 miljoen. Dit het egter nie uiteindelik tot 'n skriftelike kontrak in die bedrag van R2,5 miljoen tussen Ring en die verweerder gelei nie. 'n Dag of twee nadat Ring en die verweerder mondelinge konsensus bereik het op 'n koopprys van R2,5 miljoen wat gebaseer was op die oppervlaktes wat die verweerder aan Ring verskaf het, het die verweerder se eggenote volgens Ring se getuienis vir Ring en sy eggenote uitgenooi om 'n nag daar te kom spandeer. Dit sou geskied in die woonarea van die struktuur wat op die betrokke grond opgerig was. Ring se getuienis is dat hy en sy eggenote gesien het dat die oppervlaktes wat deur die verweerder aan hulle verskaf het, groter is as wat in werklikheid die geval was. Hy het ook agtergekom, die betrokke Sondag toe dit gereën het, dat daar lekke in die plafonne is en gesien dat daar verskeie defekte is wat aandag nodig sou hê. Hy het dit op die pad terug Broederstroom toe, waar hy gewoon het, met sy eggenote bespreek en die volgende dag 'n skrywe gerig aan die verweerder waarin hy die probleme uitgelig het en 'n standpunt ingeneem het dat hy steeds geïnteresseerd was om te koop, maar teen nie meer nie as R2

miljoen. Daardie skrywe is bewysstuk "B25".

8. Ring het ook getuig dat hy 'n geskrewe weergawe van sy waardebeplanning van die strukture gebaseer op die eiser se oppervlaktes en sy waardes wat hy daarop geplaas het in die totale bedrag van R2 495 000.00 aan die verweerder getoon het by die geleentheid toe hy die verweerder gaan spreek het om hom mee te deel dat hy bereid is om vir die bedrag van R2,5 miljoen te koop.
9. Volgens Ring se getuienis was die verweerder ontsteld nadat hy die skrywe (bewysstuk "825") ontvang het. Die verweerder en Ring het uiteindelik 'n skriftelike koopkontrak gesluit in die bedrag van R2 050 000.00 op 14 September 2005. Tot sover die agtergrondsfeite in hierdie saak wat gemene saak is.
10. Die eiser steun op 'n mondelinge ooreenkoms tussen homself en die verweerder wat aangegaan is tot effek dat die verweerder onderneem het om aan hom die bedrag van R385 000.00 te betaal ten opsigte van sy aandeel in die verbeterings op die betrokke grond. Die bedrag kom presies ooreen met die bedrag van R385 000.00 wat die getuie Ring in sy berekening toegedeel het aan die verbeterings aan die oppervlakte wat tot die beskikking van die eiser was. Die verweerder daarenteen steun op 'n mondelinge ooreenkoms aangegaan tussen homself en die eiser gedurende Augustus 1997 waarvolgens die verweerder teenoor die eiser aanspreeklik sou wees vir daardie verbeterings in die bedrag van R50 000.00 in die geval waar die verweerder sy okkupasiereg vervreem.
11. Die mondelinge ooreenkoms waarop die verweerder steun vir sy standpunt dat hy slegs verplig is om 'n bedrag van R50 000.00 aan die eiser te betaal het volgens die verweerder se getuienis ontstaan toe hy en die eiser aanvanklik ooreengekom het op die oprigting van die struktuur op die betrokke grond. Die bepalings van die ooreenkoms is volgens sy getuienis op skrif gestel. Dit behels 'n handgeskrewe dokument wat die verweerder self geskryf het en wat ingehandig is as bewysstuk "B5-6". Dit is nie gedateer of onderteken deur die partye nie. Die verweerder se getuienis is dat die eiser geweier het om die dokument te onderteken omdat die eiser die standpunt ingeneem het dat sy woord sy eer is en hy geen dokument gaan teken nie. Die bestaan van hierdie ooreenkoms is deur die eiser betwis. Die eiser betwis dat daar ooit so 'n ooreenkoms aangegaan is en betwis ook dat bewysstuk "85-6" 'n opskrifstelling van die ooreengekome terme was. Hy het die dokument vir die eerste keer gesien op 'n later stadium waarop ek hieronder meer volledig terugkom.
12. Die eiser se getuienis is dat hy besig was met instandhoudingswerk aan die boothuis struktuur saam met sy eggenote toe die verweerder daar aankom en vir hom se hy moet eers wag met die instandhoudingswerk, want daar is 'n moontlike koper vir die struktuur. Die verweerder wou weet of die eiser ook sy deel sal verkoop. Die eiser het geantwoord dat hy liever self daarvoor sal onderhandel. Hy het aan die verweerder gemeld dat hy R500 000.00 wil hê vir sy deel, waarop die verweerder geantwoord het dat dit te veel is maar dat hy met die koper sal praat. Op 'n stadium kort daarna het die verweerder met die koper (Ring) daar aangekom en onder andere na die eiser se deel van die struktuur gekyk. Hy het alles aan die

koper uitgewys. By 'n geleentheid kort daarna het die verweerder hom meegedeel dat die koper met hulle wil praat en hulle het gaan sit en praat. Die verweerder het toe vir Ring gesê hy soek R2,5 miljoen en die eiser het weereens aan die verweerder genoem dat hy R500 000.00 vir sy deel wil hê. Die eiser het nie die hele gesprek meegemaak nie en op 'n stadium geloop. Hy het wel gesien dat Ring en die verweerder handskud. Kort hierna het die eiser en sy eggenote bymekaar gekom met die verweerder en sy eggenote om die vergoeding waarop die eiser geregtig sou wees te bespreek. Die eiser het volgehou dat hy aandrang op R500 000.00. Die verweerder het gesê dit is te veel. Die verweerder het vir die eiser gesê die koper waardeur die eiser se gedeelte op slegs R385 000.00. Hierdie R385 000.00 is klaarblyklik die bedrag wat Ring vir homself bereken het toe hy op die oppervlaktes deur die verweerder aan hom verstrek sy eie waardasie gemaak het. Dit is gemene saak dat die handgeskrewe uiteensetting en waardasie van Ring aan die verweerder verskaf is en dat dit ook tot die kennis van die eiser gekom het.

13. Tydens die gesprek waar die eiser, sy eggenote en die verweerder en sy eggenote teenwoordig was het die eiser voet by stuk gehou dat hy aandrang op R500 000.00 vergoeding. Hy het geweet dat die verweerder in 'n finansiële verknorsing was en het waarskynlik geweet dat die transaksie tussen die verweerder en Ring gaan skipbreuk lyk as hy nie met die verweerder tot 'n ooreenkoms kan kom oor die vergoeding wat hom toekom nie. Op daardie stadium het die verweerder volgens die eiser en sy eggenote se getuienis vir die eiser gesê, hy wat die verweerder is kan vir die eiser net R50 000.00 gee as hy wil. Hy het toe sy eggenote gestuur en sy het die handgeskrewe terme van die ooreenkoms wat bewysstuk "85-6" is gaan haal. Dit het die verweerder aan die eiser getoon. Die eiser se getuienis is dat hy verstom was om dit te sien en dat dit die eerste keer is wat hy daarvan hoor of die dokument gesien het. Hy het toe gesê ter wille van die transaksie is hy bereid om R385 000.00 te aanvaar, wat deur die verweerder aanvaar is. Hulle het daarop handgeskud. Hierdie weergawe van wat gebeur het tydens die samespreking tussen die eiser

en sy eggenote en die verweerder en sy eggenote is die ooreenkoms waarop die eiser steun vir sy standpunt dat hy geregtig is op

betaling van R385 000.00.

14. Die twee weergawes oor die twee kernpunte in hierdie saak, naamlik die bestaan aldan nie van die mondelinge ooreenkoms waarop die verweerder staatmaak en die bestaan aldan nie van die mondelinge ooreenkoms waarop die eiser staatmaak is wedersyds uitsluitend. Dit volg dat ek die inherente waarskynlikhede sal moet ondersoek en, as ek nie 'n oorwig van waarskynlikhede na die een of die ander kant toe kan bevind nie, desnoods 'n geloofwaardigheidsbevinding sal moet maar om tot 'n beslissing in hierdie saak te kom. Ek is deur die Advokaat vir die eiser gevra om 'n bevinding te maak dat die verweerder en sy eggenote ongeloofwaardige getuies is. Ek kom later terug op hierdie aspek.
15. Ek is van mening dat die oorwig van waarskynlikhede op die twee voormelde kernvrae in die guns van die eiser lê. My redes vir daardie gevolgtrekking volg hieronder.

15.1 Die handgeskrewe dokument (bewysstuk "85-6") is nooit onderteken nie. Dit is 'n kriptiese dokument waarvan gedeeltes

doodgekras is. Op 'n stadium toe die dokument volgens die verweerder se getuienis deur hom opgestel is was die eiser en die verweerder nog groot vriende wat 'n gesamentlike ontwikkeling van 'n boothuis struktuur op die betrokke eiendom beplan het. Daar is geen rede waarom die eiser nie op daardie stadium 'n vaste ooreenkoms met die verweerder sou wou bereik wat die vraag aanbetref hoe die eiser se aandeel in die vergoeding vir die verbeterings in die geval van verkoop van die okkupasiereg sou werk nie. Die aspekte wat in die dokument vermeld staan, kon moontlik tussen die partye bespreek gewees het by daardie geleentheid. Die feit dat dit nie gelei het tot 'n behoorlik gefinaliseerde skriftelike ooreenkoms wat deur albei onderteken is nie, is aanduidend daarvan dat daar nooit tussen hulle finale konsensus bereik is in die terme wat in die dokument vermeld staan nie.

15.2 As daar so 'n ooreenkoms tussen die partye aangegaan sou gewees het op die stadium wat die verweerder volgens sy getuienis die dokument opgestel het, val dit vreemd op dat die bestaan van die beweerde ooreenkoms en die dokument op geen stadium deur die verweerder as 'n verweer geopper is teen die eiser se aanspraak dat hy R500 000.00 vir sy aandeel in die verbeterings toe die verkoping aan Ring ter sprake gekom het nie. Op die getuienis van die eiser, wat deur sy eggenote gestaaf word, is die beroep op daardie ooreenkoms en die toon van die dokument deur die verweerder eers gedoen as 'n laaste standpunt teen die eiser se aanspraak dat hy terwille van die behoud van die verkooptransaksie die mindere bedrag van R385 000.00 sal aanvaar in teenstelling met die oorspronklike bedrag van R500 000.00 waarop hy aangedring het. Die eiser se getuienis, wat deur sy eggenote gestaaf word, is dat hy verstom was oor die dokument wat aan hom getoon is en dat dit die eerste geleentheid was waarop hy dit gesien het. Dit alles rym nie met die aanname dat daardie ooreenkoms van meet af tussen die partye gegeld het en dat bewysstuk "85- 6" 'n taamlike kriptiese op die skrifstelling daarvan was nie.

15.3 Die verweerder was in 'n finansiële verknorsing. Dit was vir ham belangrik dat die transaksie deurgaen. Dit was klaarblyklik vir ham belangrik om soveel van die koopprys vir homself te kry as wat moontlik was onder die omstandighede. Hy was in 'n hoek gedryf deur die feit dat Ring die eiser se deel van die verbeterings op R385 000.00 waardeur het as deel van die koopprys en dat die eiser uiteindelik bereid was om daardie bedrag te aanvaar ter wille van die uitvoering van die kooptransaksie. Sy beroep op die beweerde mondelinge ooreenkoms vir R50 000.00 en voorlegging van bewysstuk "B5 6" was 'n laaste radelose poging om die eiser van sy eis te laat afsien. Toe dit nie werk nie, het hy op die waarskynlikhede die eiser se aanspraak op R385 000.00 aanvaar soos wat die eiser getuig het en gestaaf is deur sy eggenote.

16. Na die onderhandelinge tussen die partye waarna ek hierbo verwys het, het die eiser geweier om sy gedeelte van die struktuur te ontruim totdat hy betaling kry van die R385 000.00. Dit het gelei tot 'n dringende aansoek deur die verweerder teen die eiser waarin gevra is dat die eiser besit van die perseel aan die verweerder moet gee teen die verskaffing van sekuriteit aan die eiser in die bedrag van R385 000.00, hangende die uitkoms van 'n aksie deur die eiser. Daardie aansoek is geskik op die basis dat die bedrag van R385 000.00 inbetaal

word in trust by die prokureurs wat vir die verweerder opgetree het, naamlik Truter James de Ridder. Koste van daardie aansoek is voorbehou vir beregting in die aksie. Die aksie wat ingestel is, is die huidige geding tussen die partye. Beide die verweerder en sy eggenote het eedsverklarings gemaak in daardie aansoek. Beide die verweerder en sy eggenote is hulle onder eed verklaar het in daardie aansoek. Daardie onwaarhede is deur die verweerder en sy eggenote in kruisondervraging toegegee, soos hulle geen alternatief gehad het om te doen nie. Hulle verduideliking was dat hulle sowat 900 kilometers ver moes ry uit Mosambiek waar hulle woonagtig is om te Komatipoort die stukke te beëdig en onderteken. Hulle het nie in detail op die bewerings ingegaan nie en dit het hulle ook nie gepla dat die aanhangsels waarna verwys word in die eedsverklarings nie aangeheg was by die stukke wat aan hulle gegee was om te onderteken en beëdig nie. Ek het reeds hierbo bevind dat die weergawe van die verweerder onwaarskynlik is en dit as sodanig verwerp. Daar is sekerlik grond vir die kritiek waardeur die eiser se advokaat geopper is teen die geloofwaardigheid van die getuienis van die verweerder en sy eggenote. Ek hoef nie so ver te gaan om 'n bevinding van leuenagtigheid teen hulle te maak vir doeleindes van 'n beslissing in hierdie saak nie. Ek volstaan deur te se dat die optrede van die verweerder en sy eggenote om eedsverklarings te maak wat klaarblyklik nie korrek is wat die feitelike uiteensetting daarvan betref nie simptomaties is van die druk wat hulle finansiële posisie op hulle geplaas het en wat waarskynlik verklaar waarom die verweerder as 'n laaste uitweg 'n beroep wou doen op die beweerde mondelinge ooreenkoms waarop hy in sy pleit staatgemaak het in hierdie saak.

17. In die resultaat van die voorgaande bevind ek dat die eiser die bewyslas gekwyd het om die ooreenkoms waarop hy staatmaak vir die betaling van R385 000.00 as ooreengekome vergoeding ten opsigte van die verbeterings wat hy aangerig het op die betrokke grond te bewys. Dit volg dat die eiser moet slaag. Ek maak die volgende bevel:

(A) Vonnis vir die eiser in die bedrag van R385 000.00;

(B) Rente op die bedrag van R385 000.00 teen 'n koers van 15,5% per jaar gereken vanaf datum van betekening van die dagvaarding tot datum van betaling;

(C) 'n Bevel dat prokureurs Truter James de Ridder die bedrag van R385 000.00 wat deur hulle in trust gehou word en enige rente wat daarop verdien is, oorbetaal aan die eiser;

(D) Koste van die geding, met insluiting van die koste wat voorbehou is in die dringende aansoek saaknommer 41113/05 in hierdie hof.

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/ZAGPHC/2008/307.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/hoffman-v-lee-unknown-topic-agphc-2008>

Prepared on 9 October 2026 · Esheria