

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Potgieter NO en Ander v Le Roux (A 247/11) [2012]

ZAWCHC 54 (20 February 2012)

[2012] ZAWCHC 54

COURT

Western Cape High Court, Cape Town

BEFORE

Henney, Louw

CASE / FILE NUMBER

A247/11

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

Republiekvan Suid-Afrika

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(WES KAAP HOE HOF, KAAPSTAD)

SAAKNR: A247/11

In die saak tussen:

JACOBUS POTGIETER N.O.Eerste Appellant / Verweerder

DANIEL JOHANNES JOUBERTTweede Appellant / Verweerder

En

MARAIS LE ROUXRespondent / Eiser

UITSPRAAK: 20 FEBRUARIE 2012

HENNEY, R:

- [1] Die Respondent ("eiser") het in die ianddroshof te Bellville 'n aksie teen die Appellant ("verweerder") ingestel vir die terugbetaling van 'n bedrag van R100 000,00, synde 'n deposito wat betaal was vir die koop van 'n eiendom, bekend as Eenheid 61, Garden Village gehou onder Titelakte Nr. ST13966/1999.
- [2] Teen hierdie eis het die verweerder ontken dat hulle regtens verplig was om die deposito terug te betaal en voer hulle aan dat hulle die ooreenkoms geldiglik gekanselleer het op 3 September 2003 alternatiewelik op 10 Mei 2004 aangesien die eiser die ooreenkoms verbreek het.

- [3] Die verweerder het horn beroep op klousule 14 (C) (i) van die ooreenkoms wat kortliks bepaal dat indien die eiser sou versuim om enige van die voorwaardes na te kom die verweerder geregtig sal wees om te kanselleer na sewe (7) dae kennisgewing van sodanige voorneme. Verder dat die verweerder geregtig sal wees om die paaielemente en rente te behou en dat sodanige rente dan deur die eiser verbeur sal word.
- [4] Hierdie bepaling is 'n ingevolge die Wet op Straf bedinge 15 van 1992.
- [5] Die eiser se eis is toegestaan met koste en rente teen 10% per jaar bereken vanaf 15 Desember 2002.

Die verweerder het appelleer nou teen die bevinding van die hof. [6] [6] GRONDE VAN APPEL

Die gronde van appel was dat die hof a quo gefouteer het in die volgende opsigte:

- (a) Dat die eiser horn gekwyd het van die bewyslas en 'n prima facie saak uitgemaak het;
- (b) Dat die verweerder nie geregtig was om die kontrak te kanselleer nie en in die besonder dat die verweerder nie ingevolge die koop-ooreenkoms aan die eiser behoorlik kennis gegee het om die ooreenkoms na te kom nie en dat die verweerder as gevolg hiervan nie geregtig was om die koop-ooreenkoms te kanselleer nie.
- (c) Dat die eiser derhalwe geregtig was op die terugbetaling van die R100 000,00 welke bedrag die verweerder nie terugbetaal het nie uit hoofde van 'n strafbeding soos omskryf in die ooreenkoms.
- (d) Dat die repudiering van die ooreenkoms deur die eiser die verweerder geregtig gemaak het om die koop-ooreenkoms te kanselleer nie;
- (e) Dat die landdros fouteer het deur te bevind dat die aanmanings deur die verweerder nie behoorlik geskied het nie, moet die bevindinge dat die kontrak nie behoorlik gekanselleer het nie.

[7] DIE FEITE

Getuienis in die hof a quo was slegs aangebied deur die eiser. Die eiser, Mnr Marais Le Roux se getuienis was dat gedurende Desember 2002, die vermeldde eiendom vanaf die verweerder gehuur het. Dit was nadat hy daarin belang gestel het om die eiendom te koop. Op daardie stadium het hulle ooreengekom op 'n prys van R260 000,00. Ten einde die transaksie te bevestig het 'n deposito van R100 000,00 aan die verweerder betaal. Hy het ook teen middel Desember 2002, by die eiendom ingetrek en ingevolge 'n mondelinge ooreenkoms huur betaal.

- [8] Op daardie stadium was daar nog 'n formele, skriftelike koop-ooreenkoms in plek nie. Nadat verskeie geskille tussen hulle ontstaan het, het hy die prokureurs De Wet, De Vries en Kroukam genader om 'n formele koop-ooreenkoms op te trek, wat beide onderteken het op 9 April 2003.

- [9] Die okkupasie huur wat hy moes betaal het was in die omgewing van R2 710,00 tot R2 810,00, wat heffings sou ingesluit het. Hy het ook nooit dit so verstaan dat hy enige verpligting teenoor die bank gehad het om die verband paalement direk aan hulle te betaal nie.
- [10] Daar is ook ooreengekom dat die eiser reeds in terme van 'n huurooreenkoms tussen die partye; die eiendom van die verweerder verhuur en dat die eiser voort sal gaan om tot en met die datum van die registrasie, die huurgeld en heffings sal betaal.
- [11] Hy het ook aangevoer dat die rede waarom hy die huurbetalings terug gehou het was omdat die eiser nie voort gegaan het om stappe te doen om die oordrag van die eiendom te bewerkstellig nie.
- [12] Hy was egter nog deurentyd begerig om oordrag te neem van die eiendom. Hy het selfs finansiering by die bank gekry om die eiendom te koop. Hulle het toe ooreengekom dat hy 'n bedrag van R17 367,00 agterstallig is, wat hy toe betaal het.
- [13] Daarna het hy verdere betalings gemaak en was op datum maar was verbaas toe die verweerder se prokureurs in 'n brief gedateer 10 Mei 2004 horn meegedeel dat hy agterstallig was met sy betalings en dat die verweerder dan 'n bedrag van R13 726,62 rente verskuldig was aan die bank as gevolg van die eiser se wanbetalings.
- [14] As gevolg hiervan het die verweerder horn dan meegedeel dat hy die kontrak kanselleer.
- [15] Hierop het sy prokureurs in 'n brief gedateer 12 Mei 2004 ontken dat hy horn sou skuldig gemaak het aan kontrakbreuk en dat hy die gepoogde kansellasië van die ooreenkoms nie aanvaar nie.
- [16] GESKILPUNTE
- a) Of die Appellant behoorlik aan die Respondent kennis gegee het dat hy die kontrak gaan kanselleer.
 - b) Of die Appellant wel die ooreenkoms gekanselleer het.
 - c) Indien wel, of die verweerder geregtig was om ingevolge die wet op strafbeding die R100 000,00 deposito te verbeur.

[17] EVALUASIE

Ingevolge klousule 14 van die ooreenkoms was die verweerder, indien daar 'n versuim aan die kant van die eiser sou wees om enige paalement op die verval dag te betaal, geregtig wees om na sewe (7) dae skriftelike kennisgewing die ooreenkoms te kanselleer. Die verweerder voer aan dat hy op meer as een keer toe die eiser versuim het om die huurpaalemente te betaal, kennis gegee het dat hy die ooreenkoms sal kanselleer.

[18] Volgens die verweerder, die eerste keer toe hulle kennis gegee was, was toe die prokureurs De Vries, De Wet en Kroukam 'n skrywe gedateer 8 Augustus 2003. In hierdie brief het die prokureurs wie die oordrag namens die eiser moes hanteer het, die eiser meegedeel dat hy agterstallig is.

In die brief word die eiser meegedeel dat die prokureur deur die verweerder meegedeel is onder andere dat die eiser sedert Januarie 2003 slegs een betaling gemaak het; dat die verweerder 'n totale bedrag van R20 100,00 agterstallig is en indien hy nie later as 22 Augustus 2003 betaal nie, die verweerder die ooreenkoms sal kanselleer. Tog word die ooreenkoms nie deur die verweerder gekanselleer nie.

[19] Dit is betwyfel of hierdie brief deur De Vries, De Wet en Kroukam werklik 'n bedoeling aan die kant van die verweerder gemanifesteer het om kennis te gee dat hy die ooreenkoms sal kanselleer.

As hierdie brief werklik 'n kennisgewing of aamaning was om te kanselleer en dit die opdrag was, sou die verweerder se prokureurs in hulle brief gedateer 1 September 2003 daarin verwys het en ingevolge die ooreenkoms daarna verwys het as synde 'n kennisgewing om te kanselleer wat langer as sewe (7) dae geduur het.

[20] In 'n verdere opvolg skrywe van die verweerder se prokureurs, Miskey Ingelyf gedateer 3 September 2003, wat volg op die brief gedateer 1 September 2003, word dit aan die eiser gestel omdat hy nie die uitstaande huurgeld betaal het op 2 September 2003, hulle geen ander keuse het as om die ooreenkoms te kanselleer nie. Hierin meld die verweerder se prokureurs dat die eerste kennisgewing van kansellasiereeds geskied het op 8 Augustus 2003.

[21] Hierop rig die eiser se prokureurs weereens 'n brief aan die verweerder se prokureurs waarin hy vermeld onder andere dat die skrywe van 3 September 2003 nie 'n behoorlike kansellasiereeds van die ooreenkoms is nie aangesien dit prematuur is, omdat die gepoogde kansellasiereeds slegs twee dae na die aanmaning geskied het en nie sewe (7) dae sou kontraktueel vereis nie.

[22] Verder word dit gestel dat die eiser nog steeds die ooreenkoms in stand wil hou en dat hy steeds die nodige verband goedkeuring in plek het en dat hy ook tender vir die betaling van kostes van die verweerder. Verder dat die eiser nie die gepoogde kansellasiereeds aanvaar nie omdat hy nog steeds begerig is om met registrasie van die eiendom voort te gaan.

[23] Daarna weereens rig die verweerder se prokureurs 'n skrywe gedateer 24 September 2003 en vermeld dat hulle alreeds op 8 Augustus 2003 die eiser aangemaak het en dat hy meer as 7 dae gehad het om sy wanprestasie te herstel. Hierin word die eiser weereens op terme gestel dat die kansellasiereeds van die ooreenkoms op 26 deser by die Respondent se adres afgelewer sal word.

[24] Verder vermeld die Appellant in dieselfde brief dat die Respondent alle uitstaande bedrae teen die sluit van besigheid op 26 deser moet in betaal, waarop die Appellant dan bereid sal wees om voort te gaan met die transaksie en om die oordrag van die eiendom so spoedig moontlik sal laat geskied. Daarna in 'n verdere skrywe gedateer 26 September 2003 van die eiser se prokureurs word sekere betalings vir die agterstallige bedrae getender asook 'n versoek dat 'n samestelling van alle kostes en rentes aan die Respondent gestuur word omdat hulle nie in staat is om vas te stel wat die bedrae beloop nie. In die brief word dit ook bevestig dat die vorige uitstaande bedrag van R17 367,00 betaal was.

[25] Weereens spreek die eiser sy wens uit om voort te gaan met die kooptransaksie.

[26] Alle kennisgewings van kansellasië en pogings om te kanselleer was derhalwe gerig op beweerde verbrekings aan die kant van die eiser voor die 26 September 2003.

Geen bewerings van kontrakbreuk wat sou lei tot kansellasië of enige aanmanings as gevolg van beweerde verbrekings het hierna geskied nie. Alle korrespondensie daarna was daarop gemik om die koopvooreenkoms te finaliseer.

[27] Daarna op 10 Mei 2004 in 'n skrywe van die prokureurs Miskey Ingelyf kanselleer die verweerder die ooreenkoms, weens verdere beweerde verbrekings deur die eiser. Hierin word beweer dat die eiser versuim het om huurgelde vir Februarie, Maart en April 2004 te betaal.

[28] In 'n opvolg skrywe gedateer 12 Mei 2004 word enige beweerde kontrakbreuk ontken deur die eiser en word die gepoogde kansellasië van die ooreenkoms deur die verweerder nie deur die eiser aanvaar nie.

[29] In 'n verdere skrywe gedateer 4 Junie 2004 beskuldig die eiser die verweerder daarvan dat hy verantwoordelik was vir die vertraging van die oordrag en gee sewe

(7) dae kennis aan die verweerder om voort te gaan met registrasie andersins sal hy sy opsie uitoefen om te kanselleer. Hierop het die eiser weereens geantwoord deur te se dat hy alreeds op 11 Mei 2004 gekanselleer het.

[30] Dit is duidelik dat die verweerder nie soos ingevolgde die ooreenkoms bepaal enige kennisgewing om te kanselleer voor 10 Mei 2004 (11 Mei 2004) gegee het nie.

Ingevolgde die ooreenkoms was die kansellasië dus nie geldig nie.

[31] Enige gepoogde kansellasië en kennisgewing om te kanselleer voor 26 September 2003 het nie sodanige bedoeiing gemanifesteer nie en dit is duidelik dat beide partye tot en met 10 Mei 2004 nog begerig was om met die koopvooreenkoms voort te gaan.

Uit die getuienis is dit duidelik dat daar nooit 'n duidelike en onomwonde kennisgewing sowel as 'n bedoeiing was om te kanselleer nie. Sien Chrisie: South African Law of Contract (5de Uitgawe) op 539 en die gesag waarna verwys word. Sien ook Kerr: The Principles of the Law of Contract (6de Uitgawe) op 706 - 707 laat horn soos volg uit:

" The aggrieved party may communicate his decision expressly or evidence it by his actions. When he evidences it by his actions the courts often, but not always, consider the doctrine of waiver. Thus in *Profin v Ragghianti* clause 7 of a contract entitled a seller of land to cancel the contract if a certain guarantee was not furnished by 15 January 1981. When it was not furnished timeously it was demanded by letter dated 30 April

1981. Thereafter it was furnished on 6 May 1981 and accepted. Gordon J said:

In my view, when the respondent, through his agents, accepted the guarantee on 6 May 1981, he clearly waived his right to insist on receiving the guarantee by 15 January 1981. That he accepted this guarantee in full compliance of applicant's obligations under the agreement is clear from the subsequent conduct of his conveyancers in preparing the necessary documents and advising one or more of the partners of the requirements for transferring the property. In view of this history it would, in my view, be incorrect to hold that the respondent would be entitled in October 1981, to invoke the provisions of clause 7 of the written agreement and to cancel because of non-compliance therewith."

[32] Om dus op te som. Dit is gemene saak dat die partye nie met die koopkontrak voortgegaan het nie. Normaalweg is die verweerder dus verplig om die R100 000,00 wat hy as deposito ontvang het aan die eiser terug te betaal. Die verweerder beroep horn egter op die verbeuringsbeding. Die beding tree slegs in werking indien die verweerder nie net geregtig was daarop om te kanselleer nie, maar ook inderwaardheid die kontrak regmatiglik weens die eiser se kontrakbreuk gekanselleer het. Soos hierbo uiteengesit, het die verweerder, selfs al word dit aanvaar dat hy by wyse van die brief van 8 Augustus 'n reg tot kansellasië verkry het, nie sy reg om die kontrak op grond daarvan te kanselleer uitgeoefen nie. Sy optrede daarna, soos hierbo uiteengesit, was nie te rym met 'n bedoeiing om te kanselleer nie. Sy optrede het trouens van die teendeel gespreek, tewete 'n bedoeiing om die kontrak in stand te hou. Sy poging om na etlike maande van mening te verander en om die kontrak deur middel van die brief van 10 Mei 2004 te kanselleer, kon nie steun op die brief van 8 Augustus 2003. Daar was dus nie 'n geldige kansellasië van die kontrak nie. In die afwesigheid van 'n geldige kansellasië van die kontrak deur die verweerder as gevolg van kontrakbreuk deur die eiser, moet die deposito aan die eiser terugbetaal word. Die verweerder kon horn derhalwe nie beroep op die verbeuringsklousule in die ooreenkoms nie.

Die verweerder het derhalwe in elk geval ook nie 'n saak uitgemaak dat hy geregtig is om R100 000,00 deposito te verbeur nie. Dit sou in elk geval onbillik gewees het teenoor die eiser indien die R100 000,00 asook die maandelikse huur wat hy betaal het aan die eiser verbeur word.

Op die getuienis kan derhalwe nie bevind word dat die hof a quo misgetas het toe hy die eis ten gunste van die eiser toegestaan het nie.

[33] KONDONASIE

Hoewel die appel buite die voorgeskrewe tydperk voortgesit was kan die verdragings nie voor die deur van die Appellant of sy regsvertegenwoordigers gele word nie.

Derhalwe word die aansoek om kondonasie toegestaan.

[34] BEVEL

Dat die appel van die hand gewys word met koste.

HENNEY, R

Regter van die Hoe Hof

Ek stem saam en dit word so beveel.

LOUW, 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/2012/54.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/potgieter-no-en-ander-v-le-unknown-topic-awchc-2012>

Prepared on 12 October 2026 · Esheria