

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Smith v Potgieter en Ander (48691/2007) [2008] ZAGPHC 366 (24 July 2008)

[2008] ZAGPHC 366

COURT

High Courts - Gauteng

BEFORE

Ebersohn

CASE / FILE NUMBER

48691/2007

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

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(TRANSVAAL PROVINSIALE AFDELING)

SAAKNR.: 48691/2007

In die saak van 24/7/08

SMITH, PETRUS JOHANNES STEPHANUS Applikant

en

POTGIETER, JOSEPHUS JOHANNES DANIEL Erste respondent

POTGIETER, JOSEPHUS JOHANNES DANIEL N.O. Tweede respondent

CORAM: EBERSOHN WR.

AANGEHOOR OP 24 APRIL 2008

UITSPRAAK AFGEGEE OP 24 JULIE 2008

UITSPRAAK

EBERSOHN AJ.

[1] In hierdie aansoek doen die applikant aansoek vir 'n bevel wat die eerste respondent, in sy persoonlike hoedanigheid en in sy

hoedanigheid as eksekuieur in sy oorlede eggenote se boedel, verplig om alle nodige dokumentasie te onderteken ten einde transport te passeer in naam van die applikant van "Gedeelte 352 ('n gedeelte van Gedeelte 218 van die plaas Wonderboom Nr. 302 - J.R.)."

- [2] Op 16 Maart 2004 ten tye van die lewe van die eerste respondent se eggenote, het die applikant as koper en die eerste respondent en sy eggenote as verkopers 'n handgeskrewe dokument onderteken (aanslag "FS1" oorkonde p. 106). Daarin is die koopsaak beskryf as:

"I hektaar van die plaas Wonderboom 302 J.R. gedeelte 37 (wat deur landmeter afgesny sal word) en soos uitgewys is deur koper en verkoper 96 Wonderboom Landbouhoewes."

Die dokument bepaal verder daarin:

"kontrak (sic) sal deur prok gedoen en geteken word. Hierdie dokumentasie 'n voorlopige (sic) (onleesbaar). Tussen partye. So spoedig moontlik sal die saak behoorlik geteken word en nodige veranderings soos krag en water sal dus in die kontrak ingebou word. Die gedeelte wat verkoop word is die oostelike gedeelte asook Oos-Noord gedeelte soos uitgewys. Die Huis in oostekant val by die gedeelte in. Plante sal binne redelike tyd verwyder word."

- [3] Soos afgespreek is die partye toe na 'n prokureur wat 'n dokument genaamd "AANBOD OM TE KOOP" opgestel het wat deur die partye geteken is op 15 Junie 2004 (synde aanslag "A" p. 16-25 van die oorkonde). (Klousule 17 van aanslag "A" bepaal dat die koper tot Vrydag 18 Junie 2004 kans het om die aanbod om te koop aan te neem. Die partye het aanslag "A" geteken op 15 Junie 2004.)

- [4] Paragraaf 16 van aanslag "A" lees soos volg:

"Hierdie ooreenkoms is die algehele ooreenkoms tussen die partye. Geen toevoeging of wysiging hoegenaamd sal van enige krag effek wees tensy dit op skrif gestel is en deur die partye onderteken is nie."

- [5] In aanslag "A" word die elendorr. wat verkoop word beskryf as:

"Gedeelte I van die Resterende Gedeelte van Gedeelte 218 van die plaas Wonderboom No. 302 Registrasie Afdeling J.R. Groot I hektaar"

- [6] Die bepaling van paragraaf 6.1 van aanslag "A" is nie van toepassing nie aangesien die verkoopte elendom nog nie in 'n transportakte omskryf is nie.
- [7] Daar is geen verwysing in aanslag "A" na die handgeskrewe dokument aanslag "FS1" nie. Nie een van die partye steun daarop nie en klaarblyklik is dit hulle bedoeling dat dit verder buite rekening gelaat moet word in hierdie uitspraak.
- [8] Paragraaf 14 van aanslag "A" maak voorsiening vir twee opskortende voorwaardes, eerstens, dat die onderverdeling van I hektaar binne 'n periode van 6 maande, wat verleng kon word en verleng is met 'n verdere ses maande, en tweedens dat die koper binne 4 weke nadat die onderverdeling goedgekeur is deur die Landmeter-Generaal 'n lening vir nie minder as R500 000,00 by 'n bank of goedgekeurde finansiële instelling sal bekom en wat as eerste verband oor die eiendom geregistreer sal word.

- [9] Aanhangsel "A" maak voorsiening vir die betaling van 'n deposito van R70 000.00 en paragraaf 4.4 bepaal dat as die Koper nie waarborg kan lewer soos daarin bepaal en indien die transaksie gekanselleer word weens nie-voldoening aan die opskortende voorwaardes vervat in paragraaf 14.2 (m.b.t. 'n lening) sal die verkoper R30 000 van die deposito mag behou as roukoop.
- [10] Daar is 'n duidelike onderskeid tussen wie moet "goedkeur" in paragrawe 14.1 en 14.2. In 14.1 is dit klaarblyklik die plaaslike owerheid en in paragraaf 14.2 is dit die Landmeter-Generaal. (Sien *Pesic and Another v Wetdan W38 CC and Others* 2006
- (5) SA 445(W))
- [11] Die partye het op 28 Junie 2004 'n addendum tot aanhangsel "A" gesluit wat aangeheg is as aanhangsel "A1" tot die oorkonde. Daarvolgens
- onderneem die koper om 'n addisionele deposito van R200 000,00 te betaal teen sekere voorwaardes wat rente aanbetref.
- [12] Ter nakoming van die ooreenkoms het die plaaslike owerheid die onderverdeling goedgekeur op 25 Mei 2005 en die afgesnyde gedeelte "the Remainder of Portion 2IS" gedoop en na 'n wysiging is dit op 22 Julie 2005 goedgekeur deur die Landmeter-Generaal en is dit toe genoem Gedeelte 352 ('n gedeelte van gedeelte 218) van die plaas Wonderboom Nr. 302 J.R..
- [13] Die respondente bestry die applikant se aansoek en beweer dat daar geen geldige koopkontrak tot stand gekom het nie en steun as gesag op *Vermeulen v Goose Vuliey Investments (Pty) Ltd.* 2001
- (3) SA 986 (SCA) op 996
- 997; *Van Wyk v Rottcher's Saw Mills (Pty) Ltd.* 1948 (1) SA 983 (A) op 989; *Magwasa v Heewean* 1979 (2) SA 1019 (A); *Kruger v McCullam* 1948 (3) SA 22 (T) en *Clements v Simpson* 1971 (3) SA 1 (A) op 7G-F. Die feite van *Blomerus v Blom* en 'n Ander 'n uitspraak van De Vos R in saak 33586/2004 in hierdie Afdeling is duidelik onderskeibaar.
- [14] Die respondente steun verder op die beweerde versuim van die applikant om aan die voormelde opskortende voorwaardes te voldoen.
- [15] Die partye is dit eens dat as die koopkontrak ah initio nietig is weens die versuim om te voldoen aan die gebiedende bepalings van art. 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond. Nr. 68 van 1981. die respondente nie die R30 000,00 as roukoop kan behou nie maar as die koopkontrak tot 'n einde gekom het weens die versuim van die applikant om aan die opskortende voorwaardes te voldoen die respondente die R30 000, 00 as roukoop kan behou.
- [16] Die respondente het 'n teeneis ingedien waarin gevra word dat verklaar word dat aanhangsel "A" ab initio nietig verklaar word en dat die applikant die koste van die teenaansoek betaal. Daar is geen lender vir die terugbetaling van die R270 000,00 nie.

- [17] Dit is duidelik dat die koop ab initio - nietig is. Die respondents het vir geruime tyd hand aan hand met die applikant geloop terwyl beide onder die indruk was dat die koop geldig was, daar is bona fide onverhaalbare koste aangegaan veral deur die applikant. Die respondent het hul medewerking daartoe verleen en die applikant onder die indruk gebring dat transport verleen sou word. Op 'n laat stadium het die respondent egter kop uitgetrek.
- [18] Die respondent het, soos voormeld nie terugbetaling van die deposito in hul antwoordende verklaring getender nie maar blykbaar probeer vashou aan die ooreenkoms en eerder te poog om die hof te laat bevind dat die applikant nie voldoen het aan die opskortende voorwaardes nie en dat die koop as gevolg daarvan gekanselleer is en so steeds die R30 000.00 as roukoop probeer te behou 'n Aansienlike gedeelte van die argument in die hof is trouens gespanneer aan argument oor die beweerde nienakoming deur die applikant van die opskortende voorwaardes. Die applikant het, nadat die teeneis ingestel is deur die respondent, 'n gewysigde kennisgewing van mosie ingedien wat voorsiening maak vir 'n alternatiewe beding in geval die Hof sou beslis dat die koopkontrak nie bindend was nie. In die ooreenkomste, aanhangsels "A" en "A1" is bepaalings dat die koper se deposito rente sal verdien teen 12% per jaar. Hierdie bepaling het ook verval met die gevolg dat die gewone moratore rentekoers van 15,5% per jaar gelas moet word.
- [19] Hoewel die applikant beweer dat hy 'n sekere bedrag aan die houer van die minerale regie betaal het, is dit nie 'n aspek wat ek geroepe is om te besleg tussen die partye nie en dit moet die applikant per aparte aksie opneem met die respondent as hy so geadviseer word. Dit geld ook vir enige ander moontlike onvermelde bedrae wat die partye oor en weer aan mekaar verskuldig mag wees.
- [20] Weens die substantiewe sukses wat elkeen van die partye teen die ander party behaal het, en die versuim van die respondent om betyds

restitusie aan te bied, is ek van mening dat hierdie 'n gepaste geval is waar elkeen van die partye sy eie koste moet betaal.

[21] Die volgende bevel word gevolglik verleen:

Dit word verklaar dat die koopkontrak aanhangsel "A" en die addendum daartoe gemerk "A1", beide soos aangeheg by die funderende verklaring van die applikant, nietig ab initio is.

Die respondent word gelas om binne 10 hofdae vanaf datum waarop hierdie bevel verleen word die volgende bedrae kostevry aan die applikant te betaal asook die rente daarby venneld:

R70 000,00 (SEWENTIGDUISEND RAND) tesame met moratore rente daarop teen 15.5% per annum bereken vanaf 15 Junie 2004 tot datum van betaling van die R70 000,00.

R200 000.00 (TWEEHONDERD DUISEND RAND) tesame moratore rente daarop teen 15.5% per annum bereken vanaf 28 Junie 2004 tot datum van betaling van die R200 000.00.

3. Die applikant moet sy eie koste van die aansoek betaal en die respondente moet hul eie koste van die aansoek betaal.

WAARNEMENDE REGTER VAN DIE HOOGGEREGSHOF

Applikant se advokaat Adv. N.C. Hartman

Applikant se prokureurs Wessels & Van Zyl

Respondente se advokaat Adv. M.H. van Twisk

Respondente se prokureurs Matthys Krog Prokureurs

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/2008/366.html>

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

Prepared on 13 October 2026 · Esheria