

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Strauss v Nieuwoudt and Another (306/88) [1990] ZASCA 19 (20 March 1990) [1990] ZASCA 19

COURT

Supreme Court of Appeal

BEFORE

Milne, Kumleben, Joubert, Botha, Goldstone

CASE / FILE NUMBER

306/88

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

306/88

/mb

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA (APPÈLAFDELING)

In die saak tussen

JOHANNES PETRUS STRAUSS APPELLANT

en

CEDRIC VOS NIEUWOUDT EERSTE RESPONDENT

BAPTISTUS OVERN TRUTER TWEEDE RESPONDENT

CORAM: JOUBERT, BOTHA, MILNE, KUMLEBEN ARR

et GOLDSTONE WnARVERHOORDATUM: 19 FEBRUARIE 1990

LEWERINGSDATUM: 20 MAART 1990

UITSPRAAK

MILNE et KUMLEBEN ARR/.....

1.

MILNE et RUMLEBEN ARR:

Op 23 November 1985 . het die appellant sy

plaas, New Buffelsfontein (groot 222,6553 ha), vir R1 110 000,00 aan die Oubaai Ontwikkelingstrust

("OOT"), 'n trust, verkoop. Gedurende Augustus 1986 hetdie respondente ("Nieuwoudt" en "Truter"), trustees van

OOT, in die Kaapse Provinsiale Afdeling 'n eis om

skadevergoeding op grond van bedrieglike wanvoorstel-

ling teen die appellant ingestel. In die pleitstukkehet die respondente aanvanklik op twee beweerde

wanvoorstellings gesteun. By die aanvang van die

verhoor was slegs een ter sprake, naamlik, dat die

appellant op 7 November 1985 teenoor die trustees

voorgegee het dat daar 180 ha, in plaas van wel 110 ha,

bewerkte besproeibare landerye op die plaas was. In sy

verweerskrif het die appellant al die elemente van die

respondente se skuldoorsaak ontken. Die volgende

2/...

2. geskilpunte, soos dit in die uitspraak van die verhoorhof uiteengesit word, het aldus ontstaan:

"1. Of Verweerder 'n voorstelling gemaak het dat 180 hektaar van NBF bestaan uit bewerkte landerye;

2. Of die voorstelling vals was;

3. Of Verweerder die voorstelling gemaak het aanOOT;

4. Of die voorstelling tot Verweerder se kennis vals was alternatiewelik of hy dit roekeloos gemaak het;

5. Of Verweerder die voorstelling gemaak het met die bedoeling dat daarop gehandel sou word;

6. Of die voorstelling wesenlik was deurdat dit OOT beweeg het om die kontrak aan te gaan of tot die terme in te stem;

7. Die omvang van OOT se skade."

Na aanhoor van getuienis het die verhoor-

regter (Fagan R) die respondente op al die bogenoemdegeskilpunte gelyk gegee en skadevergoeding ten bedraevan R295 083,00 toegeken, synde die verskil tussen die

3/...

3.

ooreengekome koopprys en die prys wat hulle vir dieplaas sou betaal het indien die wanvoorstelling nooitgemaak was nie. (Laasgenoemde prys is volgensmarkwaarde bepaal.) Verlof is deur die hof a quo verleen om teen hierdie bevel na hierdie hof te appelleer.

Mnr Van der Berg, wat sowel by die verhoor as

voor ons namens die appellant opgetree het, het teraanvang van sy omvattende betoogshoofde vermeld "datdie verhoorregter hoofsaaklik betreffende geskilpunte 5 en 6 fouteer het, en dat die appèl op daardie gronde

alleen moet slaag." Gevolglik het die betoogshoofde hierdie twee geskilpunte - asook 7 hierbo - gedek.

Sy hoofbetoog voor ons was dan ook tot hierdie drie

geskilpunte beperk. In repliek het hy egter - al was dit ietwat sydelings

- ook na die 3de en 4de

geskilpunte verwys en, in antwoord op 'n vraag deur die

hof, te kenne gegee dat hy hulle nie laat vaar het nie.

4/...

4. By die beregting van die geskilpunte is die getuienis van veral drie getuies van besondere belang: Truter, mnr J 'n J van Rensburg, 'n prokureur van George wat namens die respondente getuig het, en die appellant self. (Nieuwoudt is nie as getuie geroep nie.) Die verhoorhof het die appellant se getuienis in soverre dit op die gemelde geskilpunte betrekking gehad het, verwerp. Daarteenoor is bevind dat Truter en Van Rensburg geloofwaardige en betroubare getuienis afgelê het. Hierdie bevindings het mnr Van der Berg heftig aangeveg. Vir doeleindes van ons opsomming van die belangrikste feite wat tot die geding aanleiding gegee het (en wat hierna volg), word die getuienis van hierdie twee persone nietemin ingesluit, altans waar dit nie deur enige ander direkte getuienis weerspreek word nie.

Die plaas Oubaai, groot 29,9518 ha, is aan

5/... 5.

die kus ongeveer 17 km van George gelee. Nieuwoudt, 'neiendomsontwikkelaar en -makelaar, het dit "ontdek". Na sy oordeel was dit uiters geskik vir ontwikkeling tot 'n kleinboot-hawe met bykomende fasiliteite. Dit het hy aan Truter meegedeel. Altwee het in die aankoop van die plaas belanggestel. Hulle het dit oor 'n naweek besoek en was daarmee beïndruk. Daar was reeds tweewoonhuise op die plaas en omdat die plaas uit twee

aparte geregistreeerde grondstukke bestaan het, sou daarnog twee wonings opgerig kon word. Hulle wou die plaasvir 'n tweeledige doel aanskaf: vir ontwikkeling, err

indien dit nie slaag nie, vir persoonlike gebruik as 'n

vakansieoord. Die OOT is gestig om as koper op te

tree. Op 1 November 1985 is Oubaai vir R430 000,00

gekoop. 'n Ander trust, die Thys Jacobsz Trust, waarvan

Truter ook 'n trustee was, het die geld vir die betaling

van die koopprys aan OOT voorgeskiet onderhewig aan die

registrasie van 'n eerste verband oor die plaas ter

6/...

6. versekering van die lening. Truter was van mening dat selfs al sou Oubaai bloot vir privaatdoeleindes aangewend word, die prys steeds redelik en billik was.

Tydens die besoek aan die plaas is besef dat

die toegang ontoereikend was. Oubaai kon slegs langs 'n

smal serwituutpad oor die aangrensende plaas, NewBuffelsfontein, bereik word. Om dié rede het hulle indie aankoop van hierdie plaas begin belangstel. Dit was toevallig in die mark. Nieuwoudt het Van Rensburghieromtrent genader. Laasgenoemde het geweet dat die

appellant R1 400 000,00 vir sy plaas wou hê. VanRensburg se raad aan Nieuwoudt was dat, indien hulle

die plaas sou koop, hulle aansoek moes doen om h

langwerpige gedeelte, 'n sogenaamde "pansteel", van New

Buffelsfontein af te sny en met Oubaai te konsolideer.

Daardeur sou behoorlike toegang verseker word. Van

Rensburg het ook genoem dat 'n klein gedeelte van New

7/...

7. Buffelsfontein (ongeveer 10 ha), wat aan Oubaai grens wat nie vir landbou gebruik kon word nie, moontlik ook by Oubaai gevoeg kon word. (Hierdie stukkie grond was die sogenaamde "uitvalgrond".) Hy het egter benadruk dat die aanwending van goeie landbougrond vir kommersiële ontwikkeling nie deur die betrokke owerhede geduld sou word nie. Nieuwoudt en Truter was ingesluit met hierdie voorstel. Hulle plan was om die plaas, indien hulle dit sou bekom, op hierdie manier te verdeel en te konsolideer, waarna hulle die restant op die voordeligste wyse van die hand sou sit.

Van Rensburg is opgedra om alle moontlike inligting oor die plaas te verkry. Nieuwoudt het hom goed laat verstaan dat die plaas as 'n boerdery-eenheid gekoop sou word en as sodanig benut sou word tot tyd en wyl die ontwikkelingsplanne afgehandel was, en dat die oorblywende gedeelte daarna verkoop sou word.

8/...

8. Van Rensburg het die appellant op sy plaas gaan besoek en laasgenoemde het hom oor verskeie aspekte van die grond ingelig. Daarna het hy 'n onderhoud met die appellant en sy prokureur, mnr Tom Nel, in laasgenoemde se kantoor gevoer. Daar het Van Rensburg hulle oor die plaas uitgevra. Die soort vrae is gestel wat 'n voornemende koper van 'n plaas wat vir boerderydoeleindes aangeskaf word, aan die eienaar sou stel. Die antwoorde is op 'n handdiktafoon opgeneem. Die inligting is later in 'n teleks vervat wat op 7 November 1985 aan Nieuwoudt gestuur is. Die dokument het in besonderhede elke aspek van die eiendom as 'n boerdery-eenheid uiteengesit. Onder meer is genoem dat:

"BESPROEIING Mnr Blomerus is van mening dat die besproeiingsstelsel uiters modern en effektief is en die koste van besproeiing relatief laag is aangesien daar van Evkom krag gebruik gemaak word. 9/...

9.

Verder moet in ag geneem word dat die grootste gedeelte van die lande op die plaas onder gravitasie besproei word (Dus geen verdere onkoste). Die eienaar deel ons mee dat sy gemiddelde elektrisiteitsrekening per maand tussen R600,00 en R700,00 beloop. Die maksimum wat hy nog ooit betaal het was R1 200,00 maar oor 'n periode van 1 jaar gereken behoort dit nie 'n

bedrag van R700,00 per maand te oorskry nie. Ongeveer 180 hektaar van die plaas is fisies onder die ploeg en baie goed bewerk. Die hele plaas kan egter besproei word deur die aanwending van bestaande besproeiingstelsel."

"GROND

Die grond op die eiendom bestaan hoofsaaklik uit sand - leem en rooi-leem tipe. Die dreinerings van die grond is uitstekend inteenstelling met die grootste dele van die George landbou distrik waar' die dreinerings uiters swak is as gevolg van die vlak aanwesigheid van die kleilaag. Die helling van die lande is geleidelik en vergemaklik landbou metodes aansienlik. Die plaas het homself reeds bewys as een van die beste aartappel produserende plase in die distrik. Die orige deel van die George distrik bestaan hoofsaaklik uit swart grond wat nie so geskik is vir aartappels nie."

"ALGEMEEN

In die algemeen bestaan daar geen twyfel dat die eiendom een van die beste landbou eenhede (indien nie die beste nie) in George is en ons is oortuig daarvan dat die hoof van die plaaslike proefplaas

10/...

10. soos voormeld dit behoort te bevestig. Die eiendom is geleë 17 km van George en ongeveer 8 km van die P W Botha lughawe. Die naaste spoorweg sylyn is 4 km vanaf die eiendom."
"LANDERYE: Daar is na aanleiding van aanbevelings deur die gemelde proefplaas is daar meer as 100 hektaar onder permanente weidings gevestig wat bestaan uit lusern, luserngrasmengsels van kikuyu-grasmengsels. Die orige bykans 80 hektaar bestaan uit 13 hektaar wat nou onder pampoen is terwyl die orige landerye be-oog word om oor mielies gevestig te word soos voormeld fout tweede laaste reël is nie "oor" mielies nie maar wel onder mielies."

Nieuwoudt en Truter was tevrede met die inhoud van die teleks en op sterkte daarvan het hulle besluit om die onderhandelings verder te voer. Weer eens sou die Thys Jacobsz Trust die koopsom voorskiet onderhewig aan die registrasie Van 'n eerste verband oor die eiendom. Truter was uit die aard van die saak in 'n besondere vertrouensposisie: hy was 'n trustee in beide trusts. Om dié rede het hy veral belanggestel in die waarde van die sekuriteit wat enige ooreengekome

11/... 11.

koopsom sou moes dek.

Op 23 November 1986 het o.a. Truter, Nieuwoudt en mnr Pieter Jacobsz die plaas besoek. Laasgenoemde, 'n ervare boer, was ook 'n trustee van die Thys Jacobsz Trust. Hy het hulle vergesel om te beoordeel of die plaas voldoende sekuriteit vir die beoogde lening sou besorg. Op dieselfde dag is die koop gesluit. Die appellant is oorreed om 'n ietwat laer koopprys te aanvaar as dié wat hy in gedagte gehad het omdat die koopsom onmiddellik aan hom betaal sou word en nie eers wanneer oordrag geskied nie. Die Thys Jacobsz Trust het inderdaad reeds op die datum van die verkoping, namens OOT, 'n tjek ter betaling van die koopprys in trust aan die appellant se prokureur oorhandig.

By die berekening van die koopsom wat aangebied en aanvaar is, was die waarde van die

12/...

12. bewerkte lande vir Truter, aldus sy getuienis, van die allergrootste belang. Van Rensburg het hom meegedeel dat, volgens mnr Blomerus, 'n plaaslike landbouvoorligtingsbeampte, R6 000,00 per ha die heersende prys vir sodanige grond in daardie omgewing is. Truter het sy algehele koopprys hoofsaaklik op grond van hierdie beraming bereken en in die veronderstelling dat daar 180 ha bewerkte lande was, soos in die teleks beweer word. Soos hy dit in sy getuienis gestel het:

"... voordat ons toe sou ingaan om 'n prys te beding, het ons eerstens besluit dat mnr Van Rensburg en mnr Nieuwoudt die onderhandelings sal voer, ons wil nie te veel wees nie en ons het toe besin oor wat sou 'n billike aanbod wees gebaseer op R6000 vir grond onder besproeiing en onder bewerking." "... ek het my sommetjie gemaak op die basis van 6 maal 180, 6000 maal 180 en ek het uitgekóm op 'n prys van R1 080 000. Mnr Jacobsz

- ek het toe vir hom gesê, kyk - toe sê hy vir my - ek dink nie ons het die uitvalgrond in detail bespreek nie en ek het - en ek het vir die mense gesê, kyk, as ons onderhandelings begin, moet ons 'n aanbod maak van 13/... 13. R950 000, ons betaal kontant en toe het, ek dink, mnr Van Rensburg gesê hy dink nie mnr Strauss sal ooit ... HOF: Ekskuus, jammer, welke prys, ja, gaan aan?-- Ek het gesê ons moet begin met 'n insetprys vir onderhandeling van R950 000. Toe het mnr Van Rensburg gesê dat hy dink nie ons kan met so 'n aanbod slaag nie, ons sal moet 'n hoër begin maak. MNR VAN RIET : Ons weet, dink ek, dat daar toe mettertyd onderhandel is en daar is toe 'n prys beding. Wat ek vir u wil vra, is dit, in u hoedanigheid eerstens as trustee van die Thys Jacobsz Trust, het u op daardie stadium oorweging gegee aan die sekuriteit wat hierdie plaas bied of nie? Ja, ja, U Edele, definitief. En wat het u besluit watter sekuriteit bied die plaas? Ek het nadat ek my sommetjie gemaak het, het ek gedink vir 'n syfer in die omgewing van R1,1 miljoen - ja, R1,1 miljoen, R1 100 000 was die syfer wat ek in my gedagte gehad het." "Nou wil ek net vir u vra, in u hoedanigheid as verteenwoordiger van die Oubaai-trust, indien u op daardie stadium ingelig is dat daar slegs 110 hektaar bewerkte grond is in plaas van 180 hektaar, sou u bereid gewees het om die koopprys van oor 'n miljoen rand te betaal? Nee, U Edele,"

Hy het ook daarop gewys dat Nieuwoudt' geensinsaan die bespreking oor die landboukundige aspekte waarde van New Buffelsfontein deelgeneem het nie en

14/...

14. ook nie oor die voorgestelde prys geraadpleeg is nie. Daaroor het Truter, dog in oorleg met Jacobsz en Van Rensburg, alleen besluit. Op dié stadium was die plan om die restant van die plaas (na afskeiding van die "pansteel", en bes moontlik ook die voornoemde uitval-grond) te verdeel en as afsonderlike plase te verkoop. Truter was van mening dat, deur hierdie prosedure te volg, die oorblywende bewerkte lande moontlik selfs R8 000,00 per ha sou kon behaal, in welke geval hulle 'n wins op die hele transaksie sou maak.

Truter het deurentyd besef dat die nodige

toestemming vir die beoogde ontwikkeling slegs met moeite, indien ooit, verkry sou word. Hy wys daaropdat amptelike goedkeuring daarvoor deur nie minder as

twee-en-twintig departemente verleen sou moes word nie.

(Van Rensburg het die vooruitsigte nie hoër as 50/50

geskat nie.)

15/... 15.

Na aankoop van die plaas is oorweeg om voor herverkoping die boerdery self voort te sit. Later is egter besluit om die plaas aan een van die bure, mnr Pienaar, te verhuur. Voor sluiting van die huurkontrak het Van Rensburg hom meegedeel dat die grootte van die bewerkte lande 180 ha is. Kort na hy op die plaas begin boer het, het hy besef dat hulle nie naastenby so groot was nie en het hy op kansellasië van die huurkontrak aangedring. 'n Landmeter, rnnr Goosen, is ingeroep om die nodige opmetings te doen. Hy het vasgestel dat die werklike oppervlakte van die bewerkte lande slegs 110,86 ha was. Pienaar is gevolglik van sy verpligtinge onder die huurkontrak onthef. Vandaar die aanmaningsbrief en dagvaarding.

Die getuienis wat pas geskets is en wat die
sluiting van die koopkontrak voorafgegaan het, is
vanselfsprekend van kardinale belang om oor die 6de

16/... 16.

geskilpunt uitsluitlik te gee, naamlik, of dië aanvoorstelling die oorsaak van die
ooreengekomekoopprys was al dan nie. Mnr Van der Berg hetgedurende sy kruisondervraging
van Truter, Van Rensburg

en ander getuies, egter ook besluite aangaande die
ontwikkeling van die plase wat na die aanvaar van diekoopkontrak geneem is, by sy saak
ingesleep. Sodanigegetuienis, aldus sy betoog, staaf sy stelling dat

Truter die plaas uitsluitlik vir
ontwikkelingsdoeleindes wou koop; dat die waarde van
die landbougrond by hom hoegenaamd geen rol by die
berekening van die koopprys gespeel het nie; dat sy
getuienis tot die teendeel geheel en al vals was; en
dat dit - asook dié van die getuies wat hom staaf -
bygevolg as ongeloofwaardig verwerp behoort te word.

Truter se geloofwaardigheid en die appellant se betoog
in dié verband sal later bespreek word. Op hierdie
stadium is dit volledigheidshalwe slegs nodig om

17/...

17. kortliks na een aspek van die daaropvolgende geskiedenis te verwys.

Die getuienis toon duidelik aan dat Nieuwoudt

vanuit die staanspoor optimisties oor die gesamentlike ontwikkeling van die twee plase was en verbeeldingryke

idees in dié verband gehad het. (Truter, soos reedsvermeld, het geensins sy siening hieroor gedeel nie.) Op 10 Desember 1985 het Nieuwoudt 'n sjampanje-ontbyt te George gereël om die projek, soos hy dit in vooruitsig

gestel het, aan die pers en ander prominente persone bekend te stel. Die persverklarings en brosjure, wat

by dié geleentheid versprei is, het sy grandiose planne

vir die ontwikkeling van die plase weerspieël. Hulle

het, onder meer, wandelpaaië, 'n natuurreservaat, 'n

"equestrian centre" en 'n golfbaan ingesluit. Om hier-

die droombeeld te verwesenlik sou daar klaarblyklik

meer as net die voorgestelde 10 ha uitvalgrond van New

18/... 18.

Buffelsfontein by Oubaai gevoeg moes word. Die kleurkaart, wat die voorgestelde ontwikkeling uitbeeld, wat tydens die sjampanje-ontbyt versprei is, bevestig dit. Die beoogde ontwikkeling op 10 Desember

1985 en die gepaardgaande onderverdeling en konsolidasie van die plase het ooreengestem met wat

later wel plaasgevind het. 'n Aansoek vir onderverdeling en konsolidasie is aan die Departement van Landbou, Ekonomie en Bemarking voorgelê en op 7 November 1986 goedgekeur. Ooreenkomstig 'n meegaande

sketskaart, gedateer 16 Oktober 1986, sou die twee

plase gesamentlik in drie dele verdeel word: twee

landbou-eenhede (Gedeelte A en Gedeelte B) en 'n derde

gedeelte wat vir ontwikkeling bestem was (Gedeelte C).

Gedeelte A behels 63 ha waarvan 43 bewerkte lande is;

Gedeelte B, 50 ha waarvan 43 bewerkte lande uitmaak;

en Gedeelte C (wat die hele Oubaai insluit) 138 ha

waarvan ongeveer 20 ha bewerkte lande is. Dit dien ook

19/...

19. vermeld te word - al is dit net in die verbygaan - dat nie meer as 20 ha van die bewerkte lande op New Buffelsfontein volgens hierdie indeling en samevoeging vir ontwikkeling in gebruik geneem sou word nie; en dat, hoewel die onderverdeling en konsolidasie goedgekeur is, die aansoek om hersonering van Gedeelte C ten tyde van die verhoor, wat van Junie 1987 tot Desember 1987 geduur het, in oorweging was en nog nie deur die Administrateur van die Kaapprovinsie goedgekeur was nie.

Om na die geskilpunte terug te keer, geskilpunt 3 verg nie noemenswaardige oorweging nie. Die appellant het goed geweet dat Van Rensburg die inligting oor die plaas ingewin het om aan die voorgestelde kopers, die OOT trustees, oor te dra en dat hy namens hulle die navraag gedoen het.

20/... 20.

Dit is ook nie nodig om veel oor geskilpunt 4

te sê nie. Die verhoorregter het al die getuienis wathierop betrekking het, noukeurig ontleed en oorweeg. Sy bevinding ten gunste van die respondente is hoofsaaklik op die getuienis van mnr Venter gegrond. Die appellant het hom in 1980 geraadpleeg oor die besproeiing van sy lande op New Buffelsfontein. Venter was destyds die besproeiings-verkoopsingenieur van die

firma Spilhaus in Kaapstad. Hy het in oorleg met die

appellant, en deur die gebruik van 'n amptelike

ortofoto, vasgestel dat die oppervlakte van die

bewerkte lande op New Buffelsfontein ongeveer 90 ha

beslaan. Sy getuienis kom daarop neer dat die

appellant vanaf 1980 totdat hy op 'n latere stadium

ongeveer 18 ha bygewerk het, goed geweet het dat die

bewerkte grond nie meer as 90 ha was nie. Die hof het

Venter se getuienis as onpartydig en betroubaar aanvaar

terwyl dit bevind het dat dié van die appellant tot die

21/...

21. teendeel onwaarskynlik en onoortuigend is. Dit is gevolglik verwerp. Om slegs na een opsigtelike onwaarskynlikheid te verwys, Pienaar het, toe hy die plaas as huurder wou benut, dadelik besef dat die grootte van die bewerkte lande, soos aan hom meegedeel, verkeerd was. Dit is uiters onwaarskynlik - indien nie geheel en al ongelooflik nie - dat die appellant, wat vanaf 1980 die lande bewerk het, nie van die werklike grootte bewus sou gewees het nie. Die onbevredigende aard van die getuienis van die appellant oor hierdie geskilpunt word veral in die volgende passasie van die uitspraak weergegee:

"Wat die 110 hektaar betref, was dit in geskil totdat Goosen getuig en die hof op inspeksie is. Toe Venter getuig het, op die 4de dag net na die inspeksie, was dit klaarblyklik Verweerder se saak dat hy nie sou ontken dat hy bewus was dat die grootte van die bewerkte lande minder as 180 hektaar was nie, maar dat hy sou staatmaak op sy verweer dat hy gemeen het 180 hektaar is bewerkbaar en dat hy dit aan Van Rensburg gesê het (behoudens sy hoof verweer dat eisers in elk geval 22/... 22.

nie beïnvloed is om te koop deur enige wanvoorstelling van Verweerder nie). Aan Venter is gestel dat Verweerder hom op 16 September 1986 gevra het na bewerkbare grond, en Van Rensburg is later gekruisvra op die basis dat Verweerder aan hom bewerkbaar sou gesê het.

Moontlik is dit gedurende sy getuienis wat oor vyf dae gestrek het, dat Verweerder besef het sy verduideliking dat hy aan Van Rensburg bewerkbaar sou gesê het, sal nie in die lig van die teleks aanvaar word nie, en dat hy liewers moet beweer dat hy geglo het daar is 180 hektaar bewerkte grond. Terwyl hy in sy hoofgetuienis dus nog steeds Venter se weergawe dat die Spilhaus stelsel vir 90 hektaar ontwerp is en hy dit geweet het, bevestig het (1135(26)-1136(1)), het hy onder kruisverhoor sy relaas geheel en al verander. Hy wou toe nie meer erken dat hy bewus was van die grootte nie en beweer toe selfs dat Venter hom gesê het die stelsel is ontwerp om 180 hektaar te besproei."

Dit is heel duidelik bewys dat die appellant wel geweet

het dat die voorstelling vals was.

By oorweging van die 5de geskilpunt - of die

voorstelling gemaak is met die doel dat daarop gehandel

sou word - moet in die eerste plek daarop gewys word

23/... 23.

dat die wanvoorstelling - objektief beskou - van wesentlike aard was. Die grootte van die bewerkte lande, tesame met die genoegsaamheid van die water om hulle te besproei, was heel duidelik die vernaamste faktore waarin 'n voornemende koper van die plaas vir boerdery-doeleindes sou belangstel. Soos Van Rensburg dit uitgedruk het:

"Dit is absoluut van kardinale belang by die berekening van 'n landbou-eenheid, Edelagbare, dit is feitlik waar - nie feitlik nie, dit is waarom alles draai, hoe groot grond kan jy ploeg en hoeveel daarvan kan jy besproei en vir die doeleindes van die bepaling van die waarde daarvan, is dit van absolute kardinale belang. Ek meen, een hektaar grond wat onder besproeiing is, is baie geld werd en elke ene is belangrik."

Hoe belangriker die wanvoorstelling, hoe meer onwaar-

skynlik dat dit sonder die beweerde bedoeling aan die

voornemende kopers gerig sou wees. En as eers bewys is

dat die appellant wetens die valse voorstelling gemaak

het, is ruimte vir 'n betoog dat dit onopsetlik geskied

24/... 24.

het uit die aard van die saak uiters beperk: dit is inherent onwaarskynlik dat iemand bewustelik, dog doelloos, so 'n onwaarheid sou verkondig.

Daar is verdere getuienis wat hierdie gevolgtrekking staaf. Voor 7 November 1985 het Van Rensburg, vergesel deur die appellant, die plaas met die oog. op die koop daarvan besoek. Die grootte van die bewerkte lande was pertinent bespreek en die appellant het hom verseker dat daar 180 ha bewerkte lande was. Die appellant moes toe al besef het dat

hierdie gegewens van groot belang was en des te meer

toe hy later tydens die onderhoud in mnr Tom Nel se kantoor weer daaromtrent uitgevra is.

Onder kruisondervraging het die appellant

toegegee dat die inligting in die teleks vervat, vir

die voornemende kopers van belang sou wees om te

oordeel of hulle die plaas sou koop al dan nie. Hy wou

25/...

25. egter nie toegee dat dit desgelyks en om dieselfde rede 'n rol by die bepaling van die aangebode koopsom sou speel nie, want, volgens hom, wou hulle vir 'n ander doel koop, nl, vir ontwikkeling. Die onderskeid wat hier deur hom gemaak word is onlogies en onaanvaarbaar.

Die getuienis in sy geheel bewys onteenseg-lik dat die appellant opsetlik die wanvoorstelling gemaak het in dié sin dat hy bedoel het dat die respondente daarop sou reageer en dit by die vasstelling van die koopprys in ag sou neem.

Wat die 6de geskilpunt betref (die

oorsaaklikheidselement van die skuldoorsaak), indien

die getuienis van Truter tereg deur die verhoorhof

aanvaar is, cadit quaestio. Sy getuienis, soos reeds

genoem, kom daarop neer dat hy oor die koopprys

26/... 26.

besluit het; dat dit volgens die markwaarde van die plaas as 'n boerdery-eenheid bepaal is; dat by die berekening daarvan die voorgestelde grootte van die bewerkte lande 'n vername rol gespeel het; en dat, indien hy geweet het dat die oppervlakte van die bewerkte grond slegs 110 ha beslaan het, hy nooit soveel daarvoor sou betaal het nie. Ons insiens bestaan daar oorfloedige redes wat die aanvaarding van sy getuienis regverdig.

In die uitspraak is met verwysing na hierdie geskil gesê:

"Dit was ook getuig deur Van Rensburg, Jacobsz en Truter, weer eens onbetwis, dat Eisers die bewerkte landerye as goeie landbougrond beskou het en 'n waarde van R6000 per hektaar daarop geplaas het.

Truter en Jacobsz het getuig, en dit was onbetwis, dat die koopprys deur Eisers aangebied (en wat aanvaar is) bereken is deur die bewerkte grond in te bring teen 180 hektaar x R6000. Dit was getuig deur Truter, Jacobsz en Harris, weer eens onbetwis, dat indien hulle geweet het dat daar minder bewerkte landerye was, die koopaanbod

27/... 27.

dienooreenkomstig minder sou gewees het.

Nie alleenlik was die getuienis hierbo vermeld nie aangeval in kruisverhoor nie, maar die getuienis was op oortuigende wyse gelever. Daar is geen rede waarom dit nie aanvaar moet word nie."

Die hof a quo, wat die voordeel gehad het om Truter indie getuiebank waar te neem, was van mening dat hy sygetuienis "op oortuigende wyse" gelever het. Soos ook uit die aangehaalde passasie blyk, is sy bewering oor hoe hy die waarde van die plaas bereken het deur drie getuies gestaaf, wat ook as bevredigende getuies beskou

is.

Truter was terdeë bewus van die feit dat

die beplande ontwikkeling moontlik nooit sou plaasvind nie, in welke geval New Buffelsfontein (na verkryging van die verbeterde toegang) vir boerderydoeleindes weer verkoop sou word. Selfs na ontwikkeling sou 00Tdie oorblywende gedeelte van die hand sit. En tot tyd

en wyl 'n finale besluit hieroor geneem is, sou die

28/...

28. eienaar of 'n huurder daarop moes boer. Hierdie omstandighede in ag genome, is dit haas ondenkbaar dat 'n koper nie op die waarde en grootte van die bewerkte lande ag sou geslaan het nie. En wat meer is, in sy hoedanigheid as 'n trustee van die Thys Jacobsz Trust, sou Truter nooit die koopprys op 'n ander grondslag bepaal het nie.

Mnr Van der Berg se teenbetoog, waarin hy volhard het en wat volgens hom die ongeloofwaardigheid van Truter se getuienis bewys, was dat

"die enigste oorweging by die besluit om NBF te koop en hoeveel daarvoor betaal moes word, die kwessie van ontwikkeling was."

Ter ondersteuning van hierdie stelling is na 'n magdom van getuienis verwys wat aantoon dat die doel van die aankoop ontwikkeling was. Al word aanvaar dat die plaas uitsluitlik vir daardie doel aangekoop is, 29/... 29.

het dié feit glad nie tot gevolg dat by bepaling vandie koopprys dié rede vir die aankoop daarvan die

enigste oorweging was nie. Die stelling maak geenonderskeid tussen, enersyds, die doel van die aankoop,

en, andersyds, die grondslag en metode van waarde-of prysberaming nie. Dit volg nie - selfs as hhipotetiese stelling - dat 'n voornemende koper volgens

sy beoogde planne vir 'n stuk grond sy prys sou uitwerk

en nie volgens markwaarde nie. In casu dui die

getuienis, waarna reeds verwys is, duidelik aan dat die

koopsom, om oortuigende redes, wel op die markwaarde

van die plaas as 'n boerdery-eenheid bepaal is. In dié

verband wys ons interessantheidshalwe daarop dat die

appellant, wetende dat 00T in sy plaas vir

ontwikkelingsdoeleindes belanggestel het, ook nie enige

premie vir ontwikkelings-potensiaal by die koopsom wat

hy vir New Buffelsfontein wou gehad het, toegevoeg het

nie.

30/... 30.

'n Soortgelyke wanbegrip word weerspieël in die volgende verdere stelling namens die appellant gemaak:

"... dat op die EISERS se weergawe die waardebe-paling slegs wesenlik kon wees indien dit bereken is teen die grootte wat afverkoop sou word na ontwikkeling. Indien daardie groottes by kontraksluiting nog nie bepaal was nie, was enige voorstelling van die grootte van die landbougrond en die markwaarde daarvan by die besluit wat om te betaal irrelevant."

Truter het geweet dat, wat ook al gebeur, grond wat bewerkte lande ingesluit het later deur OOT verkoop sou moes word. Die f eit dat by kontraksluiting die omvang daarvan nog nie bepaalbaar was nie, kon nooit die markwaarde van sodanige grond tot 'n irrelevantheid gereduseer het nie.

Die betoog namens appellant kom hierop neer

dat, al het Truter van die ware toedrag van sake

geweet, hy nogtans dieselfde koopprys sou betaal het

31/...

31 . omdat hy ten alle koste - of altans teen die prys wat betaal is - die plaas vir ontwikkeling wou bekom. Besondere feite in 'n bepaalde geval mag so 'n afleiding teen 'n koper regverdig. Maar in die onderhawige saak is hulle net nie aanwesig nie. Die getuienis bewys die teenoorgestelde.

Mnr Van der Berg het ook gewag gemaak van die feit dat Nieuwoudt nie deur die respondente as 'n getuie geroep is nie. Maar, soos reeds genoem, hy was nie by die bepaling van die koopsom betrokke nie. En in genoem genome die getuienis wat hieroor gelei is, sou dit oorbodig gewees het om hom ter stawing van die getuienis van Truter as getuie te roep.

Mnr Van der Berg het op verskeie ander gronde

die getuienis van Truter aangeveg. Dit is onnodig om

hulle te bespreek. Hulle is meestal ongegrond. In

32/... 32.

soverre sommige iets om die lyf mag hê, doen hulle geensins afbreuk aan die gevolgtrekking dat Truter wel 'n bevredigende getuie was nie.

Met betrekking tot die omvang van die skadevergoeding wat geëis is, het die respondente in hul besonderhede van vordering gepleit dat:

"As gevolg van Verweerder se gemelde bedrieglike voorstelling, het Die Trust skade gely ten bedrae van R420 000,00, synde die verskil tussen die koopprys en dié bedrag wat die koopprys sou beloop het (R690 000,00) indien die voorstelling nie gemaak is nie, alternatiewelik, die verskil tussen die koopprys en die werklike markwaarde van die eiendom ten tyde van die verkoping daarvan."

Die hof het bevind dat die skade nie op die eerstegrondslag bewys is nie, maar wel op die alternatiewe

een en dat die werklike markwaarde van die plaas ten

tyde van die verkoping R814 917,00 was. Hierdie

bevinding was gegrond op die getuienis van mnr Moulder,'n waardeerder, wat deskundige getuienis in dié verband

33/... 33.

namens die respondente gelewer het. Die toegekende skadevergoeding was gevolglik R295 083,00: d.w.s., die koopsom van R1 110 000,00 min R814 917,00.

In sy betoogshoofde het mnr Van der Berg die

aanvaarding van Moulder se getuienis en sy waardasie ingeskil geplaas; in besonder deurdat Moulder geen bedrag vir liggings- en ontwikkelingspotensiaalbygereken het nie. Voorts het hy aan die hand gedoen dat die hof die getuienis van die appellant sewaardeerder, mnr Baard, wat 'n bedrag van R75 000,00 vir hierdie twee faktore toegelaat het, moes aanvaar het. Mnr Van der Berg het egter nie voor ons met hierdie betoog volhard nie en geen ander grondige redes vir die bevraagtekening van die hof se berekening van skade volgens markwaarde, soos bereken deur Moulder, isaangevoer nie. Ons insiens, kan geen fout daarmee

gevind word nie.

34/... 34.

Die appèl word met koste, insluitende dié van twee advokate, van die hand gewys.

MILNE AR .

KUMLEBEN AR

JOUBERT AR) BOTHA AR) - Stem saam

GOLDSTONE WnAR)

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/ZASCA/1990/19.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/strauss-v-nieuwoudt-and-others-unknown-topic-asca-1990--6a3ea5173b1caa912980dd54>

Prepared on 12 October 2026 · Esheria