

IN THE NORTH GAUTENG HIGH COURT, PRETORIA
(REPUBLIC OF SOUTH AFRICA)

13/9/2012

CASE NO. 9746/2007

HAAL DEUR WAT NIE VAN TOEGANG HET
(1) DAAROMSTOET NIE
(2) VAN NIE NIE NIE NIE NIE NIE
(3) NIE NIE NIE NIE NIE NIE
12/9/2012
DATUS

In the matter between:

BRAND: JOHANNES PETRUS

FIRST PLAINTIFF

BRAND: HANELI

SECOND PLAINTIFF

and

WESTERN PLATINUM LIMITED

DEFENDANT

UITSPRAAK

LI VORSTER: WR

- [1] In hierdie saak eis die Eisers skadevergoeding van die Verweerder, synde die herstelkoste van defekte aan die dakstruktuur van 'n woonhuis wat die Eisers by die Verweerder gekoop het. Die Eisers eis ook moratore rente en koste. Die Verweerder bestry die aksie.

[2] Hoewel die pleitstukke in die saak in Engels opgestel is, is die getuienis wat gelewer is alles in Afrikaans. Die saak is ook in Afrikaans geargumenteer. Ek lewer derhalwe hierdie uitspraak in Afrikaans.

[3] Ten aanvang van die verhoor het die Verweerder aansoek gedoen vir die afsonderlike beregting van twee geskilpunte. Die Verweerder het 'n spesiale pleit geopper wat gebasseer is op die bepalings van 'n koopkontrak wat die Eisers en die Verweerder gesluit het ten aansien van die aankoop van 'n woonhuis deur die Eisers by die Verweerder. Ek het daardie aansoek toegestaan. Die geskilpunte wat afsonderlik bereg staan te word is die volgende:

"1.1 Whether proper demand, as pleaded in paragraph 7 of the particulars of claim, was made in terms of clause 8 of the contract between the parties, alternatively whether the Defendant waived compliance with clause 10 of the contract.

1.2 Whether the alleged defects as pleaded in paragraph 6.2 of the Plaintiff's particulars of claim were properly reported to the Defendant in terms of the contract between the parties."

[4] Dit is gemenesaak dat 'n skriftelike koopkontrak tussen die Eisers as kopers en die Verweerder as verkoper tot stand gekom het ingevolge waarvan die eiendom bekend as Erf 921, Mooiooi Uitbreiding 3 Dorpsgebied, deur die Eisers van die Verweerder gekoop is. Dit is die bepalings van daardie kontrak wat die grond

is van die Verweerder se spesiale pleit ten aansien waarvan die afsonderlike beregting van die voormelde geskilpunte gevra is en deur my toegestaan is. Dit is myns insiens nodig om te kyk na die agtergrondsfeite wat aanleiding gegee het tot die sluiting van die kontrak ten einde die kontrak en die relevante bepalings behoorlik in perspektief te kry ten einde by die korrekte interpretasie daarvan uit te kom.

- [5] Die Eisers het 'n bundel dokumente ingehandig by die aanvang van die verhoor wat bestaan uit blootgelegde dokumente en waarna verwys is in die getuienis wat gelei is. Die dokumente is nie in geskil nie. Die volgende blyk daaruit:

- 5.1 Gedurende ongeveer Mei 2005 het die Verweerder besluit om 'n aantal eiendomme bestaande uit woonhuise wat aan die Verweerder behoort aan werknemers van die Verweerder beskikbaar te stel by wyse van verkoping van daardie eiendomme aan die suksesvolle werknemers. 'n Dokument getiteld "*Sales of Company Owned Houses and Stands Policy, Rooms and Pricing*". Hierdie dokument is bekend gemaak aan die werknemers van die Verweerder. Klousule 10 van daardie dokument bepaal soos volg:

"10. All houses will be sold "voetstoots" but patent defects as reported by the valuator of the various financial institutions or as reported to Lonmin Estates Department will be rectified prior to transfer being effected."

5.2 Die Eisers, wat binne gemeenskap van goed met mekaar getroud is, het belanggestel om 'n eiendom geleë in Mooiwoon Dorpsgebied te koop. Hulle aansoek is goedgekeur asook finansiering om die aankoop moontlik te maak. Na aanleiding daarvan is daar uiteindelik 'n kontrak gesluit tussen die Eisers en die Verweerder. Die kontrak is deel van die pleitstukke, maar is ook te vinde in die bundel, bladsye 43 - 48. In die kontrak word die eiendom bekend as Erf 921, Mooiwoon Uitbreiding 3 Dorpsgebied deur die Verweerder aan die Eisers verkoop vir 'n bedrag van R720 000,00. Klousule 7 van die kontrak bevat 'n voetstoots beding. Na aanleiding van klousule 10 van die besluit van die Verweerder waarna ek reeds verwys het, bepaal die laaste gedeelte van klousule 7 van die kontrak soos volg:

"Material defects reported by the valuers of the financial institutions or as reported to Lonmin Estates Department within 30 days of the date of signing of the agreement will be rectified by the seller prior to the date of transfer."

- [6] Dit blyk uit die getuienis dat die woonhuis op die betrokke eiendom wat deur die Eisers van die Verweerder gekoop is kragtens die gemelde kontrak, 'n strukturele probleem gehad het in die opsig dat die dakkonstruksie van die woonhuis nie op standaard was nie. In hierdie verband het die Eerste Eiser, sowel as 'n getuie, Charles Joseph Payne, getuig. Hulle getuienis is onbetwis.

Payne het getuig dat hy vir baie jare bouwerk gedoen het vir die Verweerder. Hy is deur die Eerste Eiser gevra op 30 November 2005 om na die huis te kom kyk. Hy was vergesel van Mnr Johan Rossouw, wat Verweerder se eiendomsbestuurder ("estates manager") was op daardie stadium. Hulle het die Eerste Eiser by die betrokke eiendom gekry. Hulle het gevind dat daar defekte was. Eerste Eiser het uitgewys dat die plafonne van die huis gesak het en dat die matte vuil en onwelriekend was. Rossouw wat teenwoordig was het gesê dat "hulle sal kyk daarna". Payne het later op versoek van die Eerste Eiser die defekte wat waargeneem was tydens die inspeksie op 30 November 2005 te boek gestel in 'n brief. Daardie brief is te vinde in die bundel op bladsy 149 en verwys na die defekte in die dak en die plafonne, asook die matte. Die brief is gedateer 12 Februarie 2007. Payne het getuig dat hy op daardie stadium die verslag by wyse van 'n brief aan die Eerste Eiser gestuur het omdat hy versoek was om dit te doen op daardie stadium.

- [7] Die Eerste Eiser het getuig dat hy op 28 November 2005 vir die eerste keer die sleutels van die betrokke huis gekry het. Hy het toe na die huis gegaan en die defekte wat ek reeds beskryf het, daar waargeneem. Hy het dit gerapporteer en na aanleiding daarvan het Rossouw en Payne die eiendom saam met hom besoek op 30 November 2005. Volgens die kontrak dokument is die kontrak deur die Eisers op 9 Desember 2005 geteken, asook namens die verkoper (Verweerder). Die Eerste Eiser het getuig dat hy op die 9de Desember 2005 by die kantoor van die Verweerder se prokureur te Brits was. Dit was in die vooruitsig gestel dat hy en sy eggenote die kontrak sou teken. Hulle was nie

bereid om die kontrak te teken nie, omdat daar gebreke aan die dakkonstruksie en die matte was wat reeds vantevore aan Rossouw en Payne uitgewys was. Hy het weer met Johan Rossouw gepraat. Laasgenoemde het gesê hy neem kennis van die probleem. Die Eerste Eiser was nie bereid om te teken nie en het geglo Rossouw sou iets doen aan sy klagte. Op 12 Januarie 2006 het daar 'n vergadering met Tim Hill op Marikana plaasgevind. Hill is ook die persoon wat die koopkontrak namens die Verweerder onderteken het. Die Eerste Eiser het getuig dat hy op daardie dag weer die probleme in verband met die defekte met Hill opgeneem het. Hill se reaksie was volgens die Eerste Eiser dat hy 'n dak-inspekteur na die woning sal laat kyk en die plafonne en die matte sou vervang. Die Eerste Eiser was deur daardie onderneming klaarblyklik gerus gestel. Op 19 Januarie 2006 het die Eerste Eiser en die Tweede Eiseres weer na Brits gegaan en ten kantore van die Verweerder se prokureur die koopkontrak geteken. Die datum wat voorkom op die kontrak is nie 19 Januarie 2006 nie, maar 9 Desember 2005.

- [8] Daar is veel gemaak in kruisondervraging van die Eerste Eiser en die Tweede Eiseres dat die ondertekeningdatum van die kontrak vas staan as die datum wat in skrif vermeld word, naamlik 9 Desember 2005 en op daardie basis is dit aan hulle gestel dat hulle nie gehoor kan word om te sê die werklike datum van ondertekening was 19 Januarie 2006 nie. Soos ek die argument verstaan, maak die Verweerder in hierdie verband staat op die bepalings van klousule 9 van die kontrak. Dit bepaal soos volg:
-

"9. VARIATION

This deed of sale constitutes the entire agreement between the parties and no consensual cancellation, variation or waiver of any of the conditions thereof, including this clause shall be binding unless reduced to writing and signed by both parties hereto."

[9] Ek is nie beïndruk met hierdie argument nie, om die volgende redes:

9.1 Die bepalings van klousule 9 slaan klaarblyklik op die kontraktuele bepalings tussen die partye. Dit is die wedersydse regte en verpligtinge wat die partye teenoor mekaar onderneem in die kontrak. Dit staan vas en kan nie gewysig word anders as op skrif en geteken deur al die partye nie. Die datum van ondertekening van die kontrak is nie 'n kontraktuele bepaling nie. Dit skep nie regte of verpligtinge teenoor enigeen van die partye nie. Dit is gewoon 'n feitelike stelling wat gemaak word aan die einde van die kontrak. Die getuienis van die Eerste en Tweede Eisers is onbetwis dat die werklike datum van ondertekening van die kontrak deur hulle 19 Januarie 2006 was, en nie 9 Desember 2005 nie. Dit is bekende reg dat 'n kontrak tussen twee partye eers tot stand kom wanneer die laaste ondertekenaar van die kontrak die kontrak teken. Gevolglik het die kontrak in die onderhawige geval tot stand gekom op 19 Januarie 2005 toe die Eisers die kontrak onderteken het.

[10] Die vraag wat oorbly om te beslis is of die Eisers die defekte aan die dakstruktuur binne 30 dae vanaf die datum van ondertekening van die kontrak aan die eiendomsdepartement van Lonmin gerapporteer het soos bepaal in die laaste gedeelte van klousule 7 van die kontrak wat ek reeds hierbo aangehaal het. Die Verweerder se argument in hierdie verband is eenvoudig dat die rapportering van die defekte deur die Eerste Eiser aan Rossouw en aan Hill nie geldige rapportering van die defekte is soos bedoel in die betrokke klousule nie. Wat die rapportering aan Rossouw aanbetref, is dit so dat hy op 30 November 2005 die hoof was van eiendomme van die Verweerder. Rapportering aan hom sou klaarblyklik voldoende wees binne die bepalinge van klousule 7 van die kontrak. Die argument in hierdie verband is dat die kontrak eers gesluit is op 9 Desember 2005 (synde die datum van die handtekening van die Eisers) en dat dit daarom nie voldoen aan die bepalinge van klousule 7 van die kontrak nie. Ek vind dit 'n simplistiese argument vir die redes waarmee ek meer volledig hieronder sal handel.

[11] Die kernvraag is of rapportering van die defekte aan die huis voor datum van kontraksluiting enige verpligting op die Verweerder plaas. Die antwoord op hierdie vraag hang af van die korrekte interpretasie van die kontrak. Op die oog af, volgens die letterlike uitleg van die betrokke klousule, is alleenlik die rapportering van defekte aan die betrokke eiendom wat gedoen word binne 30 dae vanaf datum van kontraksluiting geldig in die sin dat dit dan die verpligting op die Verweerder sou laai om die defekte te herstel voordat transporting van die eiendom plaasvind. Dit skep na my oordeel 'n absurditeit wat die partye nooit

kon bedoel het met die kontrak nie. Om die kontrak in die onderhawige geval te verstaan, is dit nodig om die kontrak te beskou in die hele konteks van die omstandighede wat aanleiding gegee het tot die sluiting daarvan. Dit is in die konteks van die interpretasie van 'n wetsbepaling toegepas. Dit is ewe-seer van toepassing op die interpretasie van kontrakte. In die saak **Jaga v Dönges 1950(4) SA 653 (A) op 662 H** word die volgende gesê:

"The context, is not limited to the language of the rest of the statute regarded as throw light of a dictionary kind on the part to be interpreted. Often of more importance is the matter of the statute, its apparent scope and purpose, and within limits, its background."

Die partye het klaarblyklik beoog dat die kopers 'n eiendom van die Verweerder koop op 'n voetstoots basis om die verkoper (Verweerder) te beskerm, maar ook in billikheid teenoor die kopers dat substansiële defekte aan die eiendom wat aan die Verweerder as verkoper gerapporteer word, deur die Verweerder herstel sou word. Dit kan uit daardie oogpunt gesien, geen verskil maak of die defek voor of na kontraksluiting binne 30 dae aan die Verweerder gerapporteer word deur 'n voornemende koper wat goedgekeur is om die eiendom te kan koop nie. Ek meen dat die konteks van die feite wat as agtergrond dien vir die totstandkoming van die kontrak in die onderhawige geval, daardie gevolgtrekking ondersteun. Dit sou ook in lyn wees met 'n doelmatige ("purposive") interpretasie van die kontrak, welke metode 'n aanvaarde metode van konstruksie van onder andere kontrakte is in ons hedendaagse reg. **Vgl. Public Carriers Association**

v Toll Road Concessionaires (Pty) Ltd 1990(1) SA 925 (A) op 943 C.

- [12] Die kontrak skryf nie skriftelike rapportering of aanmelding van die gebreke aan die Verweerder deur die voornemende koper nie. Die aanmelding van daardie gebreke deur die Eerste Eiser op 30 November 2005 by Rossouw, die eiendomsbestuurder van die Verweerder op daardie stadium, was geldige aanmelding van die betrokke defekte aan die huis. Die rapportering van daardie defekte is weer herhaal deur die Eerste Eiser op die vergadering wat op 12 Januarie 2006 op Marikana plaasgevind het toe die Eerste Eiser dieselfde probleme weer aan Hill gerapporteer het. Die Eerste Eiser se getuienis dat Hill gesê het hy sou 'n dak-inspekteur na die woning laat kyk en die plafonne en matte laat vervang. Gevolglik bevind ek dat die beweerde defekte behoorlik deur die Eerste Eiser aan die Verweerder gerapporteer is soos bepaal in die kontrak tussen die partye.
- [13] Die tweede vraag wat ek moet beslis is of behoorlike aanmaning kragtens klousule 8 van die kontrak tussen die partye plaasgevind het, alternatiewelik of die Verweerder afstand gedoen het van nakoming van klousule 10 van die kontrak. Klousule 8 van die kontrak bepaal soos volg:

"8. BREACH

In the event of any party failing to make any payment due in terms of this agreement, or failing to fulfill on due date any of the other

terms and conditions of this agreement and remaining in default for 14 days after receipt of written notice delivered to as provided for herein calling upon him to remedy such default, the other party shall have the right without prejudice of any other right which may have:-

IN THE EVENT OF THE PURCHASER:

1.5 To claim specific performance of all the terms and conditions hereof, alternatively to claim damages."

[14] Die tersaaklike gedeelte van klousule 10 van die kontrak bepaal soos volg:

"10. DOMICILIUM:

All notices intended for the parties shall be in writing and delivered by registered mail, by hand or by facsimile at the undermentioned addresses appointed by the parties as his/her/their domicilium citandi et executandi for purposes of delivery of all notices and documents instituting legal process emanating from this agreement."

[15] Dit is opvallend dat die kontrak nie in klousule 7 bepaal dat substansiële defekte ("material defects") skriftelik gerapporteer moes word nie. Dit val nie vreemd op

nie, omdat die huise gekoop sou word deur werknemers van die Verweerder en nie kopers wat vreemdelinge vir die Verweerder is nie. Die besluit van die Verweerder om die huise vir verkoop beskikbaar te stel aan die werknemers is vooraf aan die werknemers gekommunikeer. Die werknemers moes aansoek doen by die Verweerder om goedgekeur te word vir die aankoop van 'n bepaalde woonhuis en finansiering moes ook goedgekeur word. Daarna sou kontraksluiting kon plaasvind. Dit is gevolglik voor-die-hand-liggend dat voornemende kopers met kennis van die besluit van die Verweerder sou gaan kyk na die huise wat hulle wil koop, die toestand daarvan sou besigtig en daarna sou aansoek doen om goedgekeur te word as kopers. Denkbaar sou daar reeds op daardie vroeë stadium deur die voornemende kopers onder die aandag van die Verweerder gebring het substantiewe defekte aan die eiendomme wat hulle voornemens was om te koop. Dit is ook presies wat in hierdie saak gebeur het. Waar defekte aangemeld is deur die voornemende koper is die verpligting op die Verweerder om daardie defekte te herstel voordat transport van die eiendom op naam van die koper plaasvind. Daar kan gevolglik geen sprake wees van kontrakbreuk deur die Verweerder bestaande uit versuim om die defekte te herstel voor datum van transport van die eiendom op naam van die suksesvolle koper nie. Versuim van die Verweerder om gerapporteerde defekte te herstel voordat transport van die eiendom op naam van die koper gegee word, is op die datum wat transport gegee word op naam van die koper *mora ex re*. Geen verdere aanmaning is nodig om die skuld opeisbaar te maak nie. Ten beste vir die Verweerder sou die Verweerder 14 dae gehad het na datum van transport van die eiendom op naam van die Eisers om sy versuim om die defekte reg te

gestel het, aan te suiwer. Dit is klaarblyklik die absurde gevolg van 'n letterlike uitleg van die bepalings van klousule 8 van die ooreenkoms. Die Verweerder plaas homself in 'n posisie van kontrakbreuk deur die eiendom op naam van die koper te transporteer, nieteenstaande die feit dat substansiële defekte vantevore deur die koper aan die Verweerder gerapporteer is. Om te aanvaar dat klousule 10 nou op daardie koper 'n verdere verpligting plaas om skriftelik kennis te gee aan die Verweerder voordat die koper sy remedie van spesifieke nakoming of skadevergoeding kan uitoefen, onderstreep myns insiens net weer die noodsaak om die kontrak tussen die partye te interpreteer aan die hand van die agtergrondsfeite wat aanleiding gegee het tot die kontrak. Daardie benadering is so onlangs as in die beslissing van die Hoogste Hof van Appél in die saak van **Scholtz v Scholtz 2012(5) SA 230** weer bevestig. Ek bevind gevolglik dat versuim deur die Eisers om voor uitreiking van dagvaarding 'n kennisgewing soos bedoel in klousule 8 van die kontrak aan die Verweerder te gee, nie 'n beletsel is op hulle reg om aksie in te stel vir skadevergoeding gebasseer op die herstelkoste van die defekte wat hulle gerapporteer het aan die Verweerder nie.

[16] Ek maak gevolglik die volgende bevel:

1. **Dit word verklaar dat die beweerde defekte soos beweer in paragraaf 6.2 van die Eisers se besonderhede van vordering behoorlik gerapporteer is aan die Verweerder ingevolge die kontrak tussen die partye;**

2. Dit word verklaar dat aanmaning soos bepaal in klousule 8 van die kontrak tussen die partye onnodig was vir die geldige instel van die aksie van die Eisers in hierdie saak teen die Verweerder;
3. Die Verweerder word gelas om die Eisers se koste op Hooggeregshofskaal te betaal, welke koste die volgende insluit:
 - 3.1 Die koste van senior advokaat, insluitende die voorverhoorkonferensie;
 - 3.2 Die verrigtinge voor Makafola AR op 19 en 20 Mei 2008 en die appèl wat daaruit voortgespruit het;
 - 3.3 Die verkwiste koste van die Eisers se deskundiges waarvan kennis gegee is en opsommings afgelewer is kragtens Reël 36(9)(b);
 - 3.4 Die getuiefooie van die Eisers se getuienis Payne en Van den Berg ten opsigte van die verrigtinge voor Makafola AR, sowel as hierdie verhoor;
 - 3.5 Die Eisers se reiskoste in verband met bywoning van nodige konsultasies met hulle prokureur en advokaat asook hulle bywoning van die hofverrigtinge voor Makafola AR en hierdie

verhoor;

3.6 Die koste van die tolk Bhuda op 4 September 2012.

4. Die geskilpunte betreffende die skadevergoeding wat die Eisers eis van die Verweerder word uitgestel *sine die*.



L I VORSTER WR