

SAFLII Note: Certain personal/private details of parties or witnesses have been redacted from this document in compliance with the law and [SAFLII Policy](#)

IN DIE HOË HOF VAN SUID AFRIKA
GAUTENG AFDELING, PRETORIA

DELETE WHICHEVER IS NOT APPLICABLE	
(1)	REPORTABLE: YES/NO
(2)	OF INTEREST TO OTHER JUDGES: YES/NO
(3)	REVISED
_____	_____
DATE	SIGNATURE

Saak Nr: 18040/13

In die saak tussen:

DATUM: 2/4/2014

D F V D M

Applikant

en

A C V D M

Respondent

UITSpraak

BAM R

1. Die applikant en die respondent is in 1992 buite gemeenskap van goedere getroud. Op 19 April 2013 is hulle formeel geskei. Die respondent het in die Hof verskyn. Die applikant was afwesig. 'n Skikkingsooreenkoms tussen die partye, wat betrekking het op vermoënsregtelike aangeleenthede, is by die egskeidingsbevel geïnkorporeer.

2. Dit is gemelde skikkingsooreenkoms wat nou die kern van die probleem tussen die partye is. Die applikant doen aansoek vir die tersydestelling van paragraaf 5 (par 5.6 uitgesluit) van die ooreenkoms en die vervanging daarvan met ander bepalings. Die aansoek is op 25 Junie 2013 uitgereik en op dieselfde dag op die respondent se prokureurs beteken. Die respondent opponeer die aansoek.
3. Die gewraakte gedeeltes van paragraaf 5 van die skikkingsooreenkoms, wat hoofsaaklik betrekking het op die partye se belange in die woonhuis wat deur hulle bewoon was voor die egskeiding, lees as volg:

“Die partye plaas op rekord dat hulle die gesamentlike eienaars is van die hierinnavermelde onroerende eiendom naamlik:

- 5.1 *Die partye kom vervolgens ooreen dat die eiendom in die naam van ‘n trust oorgedra sal word waarvan die partye die trustees sal wees. Dit is ‘n uitdruklike voorwaarde dat die Eiseres se kinders soos hieronder uiteengesit die begunstigdes van die trust sal wees.’*
- 5.2 *Die partye sal maandeliks gesamentlik in gelyke dele verantwoordelik wees vir die betaling van die maandelikse onderhoud, verbandpaaieimente, versekering, dienste rekenings en eiendomsbelasting op die eiendom.*
- 5.3 *Die partye sal ook gesamentlik in gelyke dele verantwoordelik wees vir die koste van die oordrag van die eiendom in die naam van die trust.*
- 5.4 *Die partye sal alle huis, korttermyn en motorversekeringspremies maandeliks om die helfte betaal.*
- 5.5 *Die eiseres sal die transmissierekening wat in die naam van die verweerder is administreer en onderneem om maandeliks ‘n staat van die maand se transaksies aan die verweerder voor te lê ten opsigte van alle transaksies gedurende die maand gedoen. Eiseres onderneem om maandeliks aan die einde van elke maand die helfte van die versekeringspremies waarvoor sy aanspreeklik is, asook die helfte van die verbandpaaieiment in die verweerder se tjekrekening in te betaal.*
- 5.7 *Die verweerder onderneem om alle instandhoudingswerk op die perseel en aan die woning gratis te doen.*
- 5.8 *Verweerder onderneem om nie die voorwaardes in sy huidige testament te wysig nie.”*

4. Die applikant se smeekbedes behels dat paragraaf 5 vervang moet word met die volgende:

“5. ONROERENDE EIENDOM

- 5.1 Die partye plaas op rekord dat hulle die gesamentlike eienaars is van die onroerende eiendom gelee te Erf 3..., C....., P....., Gauteng, in registrasie divisie JR met titelakte T2..... (hierna genoem “die onroerende eiendom”).
 - 5.2 Die partye het beide ’n 50% belang in die onroerende eiendom en die onroerende eiendom word gevolglik in gelyke dele tussen die partye verdeel; en
 - 5.3 Die Eiseres onderneem om haar voertuig se maandelikse paaielemente te betaal.”
5. Die applikant beweer dat hy deur die respondent mislei is betreffende die inhoud van hierdie paragraaf. Hy voer aan dat hy op die stadium wat hy die ooreenkoms geteken het nie bewus was van die bestaan van die betrokke gedeeltes nie en dat die respondent hom, terwyl hy onder die invloed van drank was, oortuig het om die ooreenkoms te teken sonder dat hy hom van die inhoud daarvan vergewis het.
 6. Die applikant wys ook daarop dat geen beskrywing van die vaste eiendom ter sprake in die skikkingsooreenkoms verskyn nie en meld ook nie dat hy nie die ooreenkoms in die teenwoordigheid van enige getuies geteken het nie. ’n Verdere aspek waaroor die applikant hom bekla is dat toe egskeidingsbevel verleen is, die voorgeskrewe tydperk van 10 dae vanaf die betekening van die dagvaarding, waarvoor die Reëls van die Hof voorsiening maak, nog nie verstryk het nie. Dit blyk dat daar slegs 9 dae verstryk het.
 7. Die applikant voer aan dat hy en die respondent saam ’n huis gekoop het in 1996. Die eiendom is op beide partye se name geregistreer. Die probleme in die huwelik het skynbaar in 2012 ontstaan. In April 2013 het die partye die verdeling van die bates bespreek. Hulle kon egter nie saamstem nie maar het wel ooreengekom dat die respondent in die hoofhuis op die erf sou woon en die applikant in ’n woonstel op dieselfde erf. Hierdie ooreenkoms sou ook na die egskeiding geld.
 8. Volgens die applikant het die respondent in die middel van April 2013 ’n getikte dokument aan hom gewys met betrekking tot die verdeling van die bates en dat die eiendom ter sprake in ’n trust geregistreer sou word. Die applikant beweer dat hy nie verstaan het wat die trust aangeleentheid behels het nie en dat hy die respondent meegedeel het dat hy nie bereid was om die dokument te teken nie. Die respondent het toe aangedui dat sy die nodige veranderinge sou aanbring. Die volgende Vrydag, beweer die applikant, het die respondent vir hulle drank gekoop. Nadat hy heelwat drank gebruik het, het die respondent hom oortuig om die

skikkingsooreenkoms te teken. Die applikant beweer ook dat die respondent hom gemanipuleer het om dit te doen.

9. Volgens die applikant was hy geskok toe die egskeidingsdagvaarding op hom beteken is en het hy nie geweet wat om te doen nie. Hy het egter by sy prokureurs van rekord uitgekom voor die verhoordatum. Op die se navraag het die respondent se prokureurs skynbaar gesê die saak gaan voort.
10. Dit blyk uit die applikant se verklaring dat hy begaan was daaroor dat die respondent die nodige dokumente met betrekking tot die oordrag van sy karavaan moes teken. Dit is toe gedoen. Die applikant het die inhoud van die skikkingsooreenkoms, wat hy skynbaar in sy besit gehad het, met sy prokureurs bespreek wie aan hom verduidelik het wat die implikasies is van die trust. Volgens die applikant was hy geskok toe hy dit hoor.
11. Die basis vir die applikant se aansoek is dat die partye weens 'n gemeenskaplike fout die skikkingsooreenkoms geteken het aangesien daar nooit oor 'n trust ooreengekom is nie.
12. Soos te verwagte stem die respondent nie met al die applikant se beweringe saam nie, veral dié oor misleiding, manipulasie of misverstande in soverre dit die skikkingsooreenkoms aangaan. Die respondent ontken ook dat hulle die huis saam gekoop het. Sy beweer sy het die deposito betaal asook vir sekere verbeteringe, maar erken dat die eiendom in beide partye se name geregistreer is en dat die applikant maandeliks die helfte van die verband paalement betaal het. Volgens die respondent het hulle dit bespreek dat hulle die eiendom gesamentlik sou bewoon en dat die eiendom na een van hulle se afsterwe na haar kinders sou gaan. Op 2 November 2009 het die applikant dan ook 'n beëdigde verklaring (aansoek A tot die respondente se oponerende verklaring) geteken tot die effek dat die eiendom na sy afsterwe uitsluitlik die eiendom van die respondent sou wees en dat sy eie kinders geen aanspraak daarop sou hê nie. (Hierop het die applikant beswaarlik 'n sinvolle antwoord gehad in sy repliserende verklaring par 10.6 -10.11 p88-89) Die gesamentlike testament van die partye (aansoek B) bepaal dat die applikant se belang in die vaste eiendom aan die respondent se kinders sal vererf.
13. Die applikant het hierdie aansoek uitgereik meer as twee maande nadat hy bewus geraak het daarvan dat die skikkingsooreenkoms wat hy geteken het deel van die egskeidingsbevel gemaak is. Die aansoek word gebring ingevolge die bepalings van Reël 42 van die Hof Reëls. Daar is geen kondonatie aansoek nie.

14. Die applikant se klagte dat die voorgeskrewe 10 dae vanaf die betekening van die dagvaarding tot die verhoordatum nie verstryk het nie, het geen meriete nie. Dit is duidelik dat daardie tydperk ondervang is deur die getekende skikkingsooreenkoms. Die feit dat die getuies nie teenwoordig was toe die applikant die skikkingsooreenkoms geteken het nie mag 'n fatale probleem wees vir die regsgeldigheid en bewyswaarde van die dokument indien bevind kan word dat die inhoud vervals was of nie verteenwoordigend is nie van die ondertekenaar se begrip van die inhoud daarvan.
15. Vir die doeleindes van die skikkingsooreenkoms was dit in my oordeel nie nodig om die onroerende eiendom volledig te beskryf nie. Daar is slegs een onroerende eiendom ter sprake. Die titelakte kan die skikkingsooreenkoms, indien nodig, in daardie verband aanvul.
16. Dit blyk asof die applikant se werklike probleem is dat die respondent se drie kinders die begunstigdes van die trust is en dat hulle drie uitendelik die eiendom sal erf. Hierdie gevolg is egter reeds voor die egskeiding deur die applikant in die gesamentlike testament (Aanh A, p68) bevestig. Dit is so dat die skikkingsooreenkoms bepaal ook dat die partye die gesamentlike eienaars van die eiendom is en dat beide die trustees van die trust sal wees. Hierdie twee bepalings, wat saamgelees moet word met die bedoeling van die partye in die gemeenskaplike testament beteken duidelik dat die applikant 'n lewensreg op die eiendom het wat in ooreenstemming is met bedoeling van die partye wat reeds in 2009 deur die applikant op skrif geplaas is in die verklaring wat die applikant vooraf gemaak het, (Aanh A, p67) en die gesamentlike testament (Aanhangsel B).
17. Gevolglik is dit onverklaarbaar dat die applikant beweer dat hy "*geskok*" was deur die inhoud van die ooreenkoms en dat dit 'n "*gemeenskaplike fout*" was.
18. Die applikant se grootste probleem is dat hy van sy regte met betrekking tot die eiendom, wat hy voor die egskeiding gehad het, deur die skikkingsooreenkoms ontnem is. Wanneer die bepalings van die skikkingsooreenkoms egter in oënskou geneem word blyk dit duidelik dat die applikant steeds mede-eienaar van die eiendom is en dat hy ook een van die twee trustees van die trust sal wees. Gevolglik bepaal die ooreenkoms dus dat die applikant steeds al die regte van 'n eienaar oor die eiendom het, soos wat hy voor die egskeiding gehad het, en dat hy as trustee van die trust uiteraard dieselfde regte as die repondent sal hê in soverre dit die eiendom aangaan.

19. Die applikant se klagte dat hy nie meer op die eiendom kan of wil woon nie kan nooit 'n grond wees om die bepaling van die ooreenkoms te wysig nie. As mede eienaar van die eiendom het hy ook net soveel regte in verband met die eiendom as die respondent, wat ook die moontlike verkoop van die eiendom betref. Die applikant sal wel oor verskeie regsremedies beskik as daar met sy eiendomsreg oor die eiendom ingemeng word, deur wie ook al.
20. In die lig van voogaande is ek van mening dat die applikant se regte in verband met die eiendom nie verander of ingekort is nie. Ek is in ieder geval ook nie oortuig dat die applikant enigsins deur die respondent gemanupleer is om die skikkingsooreenkoms te teken nie.
21. Benewens die feit dat die applikant nie die voorskrifte van Reël 42 nagekom het nie en ook geen kondonasie daarvoor gevra het nie, is ek in ieder geval van mening dat die aansoek op die stukke afgehandel kan word omdat die applikant my nie op'n oorwig van waarskynlikhede oortuig het dat daar meriete in sy aansoek is nie.

BEVEL:

Die aansoek word van die hand gewys met koste.

A J BAM

REGTER VAN DIE HOË HOF

1 APRIL 2014