

Loerie" te Knysna, terwyl applikant die eienaar van die oorblywende vier vyfde onverdeelde aandeel in die eiendom is.

Die stukke toon dat daar 'n totale wanverhouding tussen die twee broers is en dat – hoe tragies dit ookal mag wees – enige persoonlike verhouding tussen hulle tot niet is met gevolg dat die beëindiging van hulle mede-eienaarskap van die eiendom duidelik aangewese is. Die punt is nou bereik waar beide dit eens is dat hulle mede-eienaarskap beëindig moet word.

10

Dit is nodig om kortliks na die gebeure te verwys wat tot die huidige aansoek aanleiding gegee het. Hierdie feite blyk uit applikant se funderende eedsverklaring, die korrektheid waarvan nie deur respondent betwis word nie.

15

Op 10 Februarie 2006 het applikant se prokureurs 'n skrywe gerig aan respondent se prokureurs waarin, onder andere, die volgende gesê word:

20

"Ons ontvang graag so spoedig moontlik u klient se voorstelle ten opsigte van die beëindiging van die deel-eienaarskap sowel as die waarde wat hy op die eiendom plaas."

In antwoord hierop rig respondent se prokureurs 'n skrywe aan applikant se prokureurs gedateer 14 Maart 2006, die inhoud waarvan as volg is:

5 "Dit is ons instruksies van ons kliënt dat hy geen besondere sentiment het met betrekking tot die mede-eienaarskap van Die Loerie nie en indien u kliënt vasbeslote is om aan te dring op verdeling van die gemeenskaplike eiendom, wil ons voorstel

10 dat u kliënt 'n markverwante aanbod vir sy aandeel maak vir oorweging."

Op 21 Junie 2006 antwoord applikant se prokureurs as volg:

15 "Ons sal dit waardeer indien u aan ons 'n aanduiding sal gee van die waarde wat u kliënt plaas op sy vyfde aandeel vir Die Loerie."

In antwoord hierop skryf respondent se prokureurs op 27 Junie 2006 as volg aan applikant se prokureurs:

"Dit is tog duidelik dat dit u kliënt se agenda is om aanvoerwerk te doen vir 'n verdelingsaansoek. Dit is nie tans op ons kliënt se agenda nie en nog

/.....

minder is dit sy begeerte of behoefte om 'n waarde te plaas op sy aandeel."

5 Hierop antwoord applikant se prokureurs op 28 Junie 2006 in 'n skrywe, die laaste paragraaf waarvan as volg lees:

10 "Ons verneem graag van u of u kliënt bereid is om te onderhandel oor sy vyfde aandeel en of hy verkies dat ons die Hooggeregshof moet nader vir 'n gepaste bevel."

Op 3 Julie 2006 skryf respondent se prokureurs aan applikant se prokureurs, onder andere, as volg:

15 "Ons gaan voort om instruksies van ons kliënt te kry, maar kan reeds op hierdie stadium voorstel dat indien u kliënt begerig is om ons kliënt se aandeel te koop, die eerste en logiese stap sal wees om 'n markverwante aanbod op skrif te stel en aan ons
20 kliënt voor te lê. Dit is tog die logiese begin, nie waar nie?"

25 'n Mens vra jouself af waarom die tikkie sarkasme nodig sou wees.

Applikant se prokureurs antwoord op 24 Julie 2006 as volg:

5 “Ons kliënt is begerig om hierdie aangeleentheid so
spedig moontlik af te handel. Ons heg hierby aan
10 vyf waardasies ontvang van verskillende instansies
wat vir sigself spreek. Die hoogste waardasie is
tussen R3.1 miljoen en R3.5 miljoen. In die lig van
gemelde waardasie, is kliënt bereid om R700 000
aan u kliënt te betaal vir sy een vyfde aandeel. In
die alternatief is kliënt bereid om 'n eiendom van
hom te Concordiastraat 2, Knysna, te ruil vir u
kliënt se een vyfde aandeel. Ons verneem graag
so spoedig moontlik van u.”

15

In reaksie daarop volg daar 'n e-pos van respondent se
prokureurs aan applikant se prokureur wat, onder andere, lees:

20 “Ons verwys na u skrywe van 24 Julie 2006 en
neem verder instruksies van ons kliënt en tree
binnekort weer met u in verbinding.”

Daarop volg 'n skrywe van respondent se prokureurs aan
applikant se prokureurs waarin, onder andere, die volgende
25 meegedeel word:

/

“Ons kliënt wens om pertinent op rekord te plaas dat hy tans geen behoefte het om van sy aandeel in betrokke eiendomme ontslae te raak nie. Met betrekking tot u kliënt se voorstel oor onder andere die markwaarde en aanbod van ons kliënt se een vyfde aandeel, is kliënt van mening dat die eiendom by 'n openbare veiling 'n groter opbrengs sal realiseer. In hierdie verband stel ons kliënt dus voor, indien u kliënt hierdie aangeleentheid verder wil neem, dat die eiendom eerder by wyse van 'n behoortlik geadverteerde en bemarkte openbare veiling van die hand gesit word.”

- 15 Die reaksie van applikant se prokureurs gedateer 25 Augustus
2006, lees soos volg:

“Ons verneem graag dringend van u of ons na aanleiding van bogemelde skrywe – dit is nou met verwysing na die vorige skrywe van respondent se prokureurs – kan voortgaan om 'n veiling te reël vir u kliënt se een vyfde aandeel in Die Loerie?”

- Op 29 Augustus 2006 is daar 'n verdere skrywe van respondent
25 se prokureurs aan applikant se prokureurs waarin gesê word

/.....

dat verdere instruksies van kliënt geneem word en waarna daar teruggerapporteer sou word aan applikant se prokureurs.

5 Dit blyk verder, volgens die stukke, dat op 1 September 2006 daar 'n telefoonoproep van respondent se prokureurs aan applikant se prokureurs was met die voorstel dat die hele eiendom per openbare veiling verkoop moet word. Daarop reageer applikant se prokureurs weer op 1 September 2006 by wyse van 'n skrywe waarin, onder andere, die volgende gemeld

10 word:

“Ons het instruksies dat kliënt nie 'n probleem het daarmee dat die hele eiendom bekend as “Die Loerie” geleë te Knysna, per openbare veiling verkoop word nie. Gesien in die lig van u kliënt se mening dat die eiendom 'n groter opbrengs sal realiseer op 'n openbare veiling en gesien in die lig daarvan dat ons kliënt se aanbod ten opsigte van u kliënt se gedeelte reeds verval het, is ons kliënt van mening dat die verkoop van “Die Loerie” per openbare veiling die gepaste manier is om hierdie aangeleentheid op te los. Ons kliënt is nie bereid om 'n reserwe prys op die eiendom te plaas, sou u kliënt nie skriftelik toestem dat die eiendom per

25 behoorlik geadverteerde openbare veiling so

/

spoedig doenlik vir die hoogste aanbod verkoop word nie, is dit ons instruksies om die Hof te nader vir 'n gepaste bevel met betrekking tot die wyse van verdeling sowel as koste. Ons verneem graag voor

5 Woensdag, 6 September 2006, van u."

Dit bring ons dan by 'n verdere skrywe deur respondent se prokureurs gedateer 29 September 2006 aan Van der Spuy & Vennote, die Kaapstad prokureurs van applikant. Die
10 relevante gedeelte van die skrywe lees as volg:

"Ons verwys na ons vroeëre telefoongesprek met u mnr Swart en het nou instruksies ontvang van ons klient dat ons in oorleg met uself kan voortgaan om
15 'n verkoping by wyse van welke wyse ook al te reël ten einde die hoogste moontlike verkoopsprys van Die Loerie Gastehuis, Knysna, te bewerkstellig. Ons sal dan voorstel dat skrywer hiervan en mnr Swart ontmoet ten einde hierdie aangeleentheid te
20 bespreek en verneem graag van u."

Dit blyk dan volgens die stukke dat samesprekings gevolg het, maar dat dit geen oplossing gelever het nie.

/

Dan blyk dit voorts volgens die stukke dat op 19 April 2007 respondent se prokureurs die applikant se prokureurs telefonies geskakel het en meegedeel het dat applikant maar moet voortgaan met 'n hofaansoek aangesien respondent nie sy prokureurs van instruksies voorsien nie. Respondent se prokureurs voeg dan by dat die Hof dan maar moet beslis hoe die verdeling moet plaasvind.

Op 3 Mei 2007 reageer Van der Spuy & Vennote as volg daarop by wyse van 'n skrywe:

“Ons verwys na ons telefoongesprek van 19 April 2007. Ons bevestig dat u skrywer meegedeel het dat skrywer se kliënt maar moet voortgaan met die verdelingsaansoek. Ons is in die proses om die aansoek op te stel en sal dit eersdaags laat uitreik en beteken.”

Dit blyk volgens die stukke dat die aansoek op 13 Junie 2007 uitgereik en beteken is.

Dit blyk egter verder dat daar toe kennis gegee is van voorneme om die aansoek te bestry, wat ietwat verrassend is, gesien die vorige mededeling van respondent se prokureurs, naamlik dat die Hof moet besluit oor hoe die verdeling moet

/.....

plaasvind. Nie alleen word die aansoek bestry nie, maar word
h teenaansoek ook afgelewer deur die respondent.

5 Soos blyk uit respondent se teenaansoek, stem hy nou weer
saam dat die eiendom per openbare veiling verkoop moet
word. Respondent voer egter in die teenaansoek aan dat die
verkoping deur h ander instansie as dié deur applikant
voorgestel, moet geskied en dat sekere van die
verkoopsvoorwaardes gewysig moet word.

10

As gelet word op die respondent se houding en optredes, soos
ek dit nou breedvoerig behandel het, wat aanleiding gegee het
tot die bring van hierdie aansoek, kan h mens nie anders as
om skepties te staan teenoor respondent se huidige voorstelle
15 nie, veral ook as gelet word op sy kwalik verskuilde poging om
die voorgestelde afslaer, mnr D R Simpson van Huizemark,
Knysna, se integriteit in twyfel te trek deur te suggereer dat
aangesien Simpson en André Fechter mekaar ken, dit tot
respondent se nadeel kan strek.

20

Ek is van oordeel dat die suggestie van respondent dat mnr
Simpson nie onafhanklik sal optree nie, sonder enige basis is.
Dit is niks meer as totaal ongeregverdigde spekulasie nie; daar
is geen feitelike grondslag vir so h aanname deur respondent
25 nie. Hierdie ongegronde spekulasie is selfs in betoog

/.....

voortgesit met die argument dat Simpson nie objektief sal wees in die uitvoering van sy mandaat nie en dat sy aanstelling tot gevolg mag hê dat respondent "ingeloopt kan word".

5

Soos egter toegegee, namens respondent in argument, is die hoogwatermerk van respondent se saak in hierdie verband dat hy 'n "teoretiese vrees" het dat hy deur die aanstelling van Simpson benadeel kan word. Daar is gevolglik, na my mening, 10 geen aanvaarbare basis waarop Simpson se integriteit bevraagteken kan word nie. Hy blyk, volgens die relevante briefhoof, 'n mede-lid te wees van die beslote korporasie wat onder die vaandel van Huizemark op die Tuinroete sake dryf.

Dit is ook aan my bekend, en ek glo dat ek geregtelike kennis 15 daarvan kan neem, dat Simpson vir etlike jare in Knysna as prokureur gepraktiseer het. Daar is op die stukke voor my geen getuienis, inderdaad geen bewering hoegenaamd, aan die hand waarvan ek kan bevind dat Simpson se integriteit onder verdenking is nie.

20

Ek is van oordeel dat respondent klaarblyklik in die vete met sy broer, sy objektiwiteit prysgegee het en nou poog om 'n denkbeeldige komplot teenoor hom te ontmasker. Soos tereg betoog, namens applikant, toon die aanbod van R700 000 wat 25 applikant reeds op 24 Julie 2006 aan respondent gemaak het

/

en wat gerugsteun is deur vyf waardasies, dat applikant bereid is om 'n markverwante prys vir respondent se aandeel aan hom te betaal. In sy teenaansoek vra respondent dat 'n reserweprys van R3 miljoen op die eiendom geplaas moet word, wat sou beteken dat hy op R600 000 vir sy aandeel geregtig sou wees. Applikant het dus reeds in Julie 2006 vir respondent R100 000 meer aangebied. Dit blyk nie die optrede te wees van iemand wat vir respondent wil inloop nie.

10 Ek is van mening dat die veilingsvoorwaardes van Huizemark met sekere aanpassings regverdig en billik teenoor beide partye sal wees. Dit sal tot gevolg hê dat die mede-eienaarskap van die eiendom so spoedig doenlik beëindig kan word en terselfdertyd verhoed dat daar oorblywende aspekte is

15 waaroor die partye nog eensgesindheid sal moet bereik.

Die verdere voorstelle in respondent se teenaansoek behoort na my mening nie in die betrokke veilingsvoorwaardes geïnkorporeer te word nie. Dit sal na my oordeel slegs ruimte

20 laat vir verdere tydsverkwisting en/of verskille tussen die partye. Soos reeds gemeld, is die veilingsvoorwaardes van Huizemark, soos deur my aangepas, voldoende om geregtigheid in die besondere omstandighede van hierdie aangeleentheid teenoor beide partye te laat geskied.

Dit volg dus dat die aansoek moet slaag en dat die teenaansoek van die hand gewys moet word.

5 Wat koste betref, is applikant as suksesvolle party op sy koste geregtig. Ek het dit ernstig oorweeg, soos versoek deur applikant, om 'n bestraffende kostebevel teen respondent te maak, veral weens sy dwarstrekkerij in hierdie aangeleentheid, wat toon dat hy enige geleentheid sal aangryp, of ongegronde stellings sal maak, ten einde die lewe vir sy broer moeilik te

10 maak.

Na oorweging is ek egter van oordeel dat die omvang en intensiteit van die vete wat klaarblyklik tussen hierdie twee broers heers, tot gevolg gehad het dat respondent se gesonde

15 oordeel aan bande gelê is. Dit geld nie as verskoning vir sy optrede nie, maar verleen tog 'n ander perspektief aan sy optrede wat in die normale gang van sake as sodanig onredelik beskou mag word teneinde 'n bestraffende kostebevel te regverdig.

20

Derhalwe word die volgende bevel gemaak:

1. Die mede-eienaarskap van applikant en respondent in Erwe 741 en 742, Knysna, word beëindig.

/

2. Dit word gelas dat die eiendom onverwylid per openbare veiling verkoop word en die netto opbrengs pro rata tussen applikant en respondent ooreenkomstig hulle onverdeelde aandele in die eiendom, verdeel word.
3. Die gemelde veiling sal deur Huizemark Garden Route, verwysing mnr D R Simpson, behartig word, ingevolge die veilingsvoorwaardes aangeheg by die oorkonde van hierdie aansoek te bladsy 136 tot 140, welke veilingsvoorwaardes deur my gewysig is ten aansien van paragrawe 11, 12, 14(b) en 22.
4. Respondent se teenaansoek word van die hand gewys.
5. Respondent word gelas om applikant se gedingskoste ten aansien van die hoof- en teenaansoek te betaal.

20


FOURIE, F