



**IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
(WES-KAAPSE HOËR HOF, KAAPSTAD)**

SAAKNR. A611/2010

In die Appèl tussen:

ANNA-MARIE DE VILLIERS

APPELLANT

en

**DEDRÉ DE JAGER h/a REMAX PROPERTY
EXPERTS, STILBAAI**

RESPONDENT

UITSPRAAK GELEWER OP DINSDAG, 31 MEI 2011

DLODLO, R

- [1] Die Respondent het as eiendomsagent aksie in die Landdroshof teen die Appellant weens kontrakbreuk voortspruitend uit die verkoop van die Appellant se onroerende eiendom (die eiendom) ingestel. Die skade wat na bewering deur die Respondent gely was is die bedrag van Ses en negentig duisend rand (R96 000.00) synde die kommissie waarop sy in terme van 'n skriftelike ooreenkoms met die Appellant geregtig sou wees indien die eiendom vir Een miljoen twee honderd en ses en negentig duisend rand (R1 296 000.00) verkoop was. Die Hof *a quo* het die saak ten gunste van die Respondent beslis en het bevind dat laasgenoemde se skade slegs die kommissie is wat die Appellant aan 'n ander agent betaal het minus BTW komponent te wete Drie en veertig duisend rand (R43 000.00). Die Appellant kom nou in hoër beroep teen die bevinding van die Landdroshof. Menere

Tredoux en Vos het namens die Appellant en die Respondent onderskeidelik voor ons verskyn.

- [2] Daar was deur Mnr. Tredoux betoog dat die alleenmandaat nie aan Remax Property Experts Stilbaai gegee was nie, maar wel aan ene A. Grobler. Ek is nie van plan om enige tyd op hierdie punt te spandeer nie. Die punt bly staan dat Mnr. Grobler deel gevorm het van Remax Property Experts Stilbaai. Die alleenmandaat was vir Remax Property Experts Stilbaai. Mnr. Tredoux het ook die kwessie van die getrouheidswaarborg sertifikate aangeraak. In sy betoog was sulke sertifikate nie uitgereik nie tydens die transaksie tussen die Appellant en die Respondent. Mnr. Tredoux het ook die geldigheid van die uitgereikte getrouheidswaarborg-sertifikate in hierdie saak bevraagteken. Die kwessie van die bogenoemde sertifikate was soos volg mee gehandel in die verhoorhof self:

“Mnr. Lotz: Agbare, die ander twee sertifikate wat die tydperk dek van 1 Januarie 2008 vir beide Linda Bekker en Grobler Antonie het blykbaar aangekom. Ek het dit met my kollega bespreek en hy het nie beswaar indien dit dan opgehandig word nie.

Mnr. Coetzee:Dit word erken dat die eiser ‘n eiendomsagent is wat die nodige getrouheidswaarborg-sertifikaat gehad het.....”

- [3] Dit is duidelik dat Mnr. Coetzee wat namens die Appellant voor die Landdroshof die verhoor gehanteer het, het ‘n toegewing gemaak dat die Respondent oor geldige getrouheidswaarborg-sertifikaat beskik het. Hierdie punt is derhalwe lankal “dood en begrawe”. Dit is bo my

vuurmaakplek hoekom Mnr. Tredoux pogings aangewend het om weereens die kwessie van die getrouheidswaarborg-sertifikaat aan te raak.

- [4] 'n Ander betoogpunt van Mnr. Tredoux was dat dit nie duidelik is uit die Besonderhede van Vordering of die aksie werklik op kontrakbreuk en/of spesifieke nakoming neerkom nie. In sy betoog was die kontrakbreuk as sulks nie deur die Respondent bewys nie. Ten opsigte van 'n eis vir spesifieke nakoming word daar van die eiendomsagent verwag om te bewys dat hy die sogenaamde "effective cause" of "*causa causans*" was. Hierdie aangeleentheid is egter nie so ingewikkeld soos Mnr. Tredoux dit probeer maak het nie. Die Besonderhede van Vordering is nie van die beste gehalte nie. Tog slaag hulle daarin om te wys wat die dispuut tussen die partye is. Almal het geweet dat die geskilpunte voortspruitend is van die alleenmandaat wat aan die Dagvaarding geheg is en waarna verwys word in die Besonderhede van Vordering. Die Respondent het inderwaarheid die verkoop van die eiendom wat in hierdie saak ter sprake is bewerkstellig. Derhalwe is die Respondent sonder twyfel die effektiewe oorsaak van die kooptransaksie wat uiteindelik in Januarie 2008 plaasgevind het. Mnr. Bosman is deur die Respondent aan die eiendom bekend gestel en het belang gestel. Dit maak nie saak dat hy nie dadelik gekoop het nie.
- [5] Dit bly gemenesaak tussen die partye dat op 27 Augustus 2007 is die skriftelike mandaat aanvaar en geteken. Die mandaat bevat die volgende belangrike terme:

“3.3 Die Kommissie betaalbaar is R96 000.00/8% (persent) van die netto verkoopprijs en dit sal geag verdien te wees by die ondertekening van ‘n verkooppooreenkoms deur die Verkoper en die Koper en by die vervulling van alle opskortende voorwaardes.

4. MANDAAT:

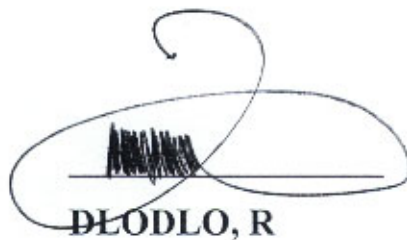
Die Verkoper verleen hiermee aan die REMAX PROPERTY EXPERTS, vir die tydperk van 3 maande hiervan en wat eindig op 31 November 2007, die alleenmandaat om die eiendom te koop aan te bied. Indien die eiendom verkoop word deur enige ander bron hoegenaamd gedurende gemelde tydperk, (uitsluitend plaaslike agentskappe met wie REMAX PROPERTY EXPERTS ‘n ooreenkoms het), sal REMAX geregtig wees op die volle kommissie. Indien enige Koper, voorgestel gedurende hierdie alleenmandaat, die bogenoemde eiendom koop binne 90 dae na beëindiging van hierdie alleenmandaat, sal dieselfde kommissie ook betaalbaar wees.”

- [6] Dit is gemenesaak dat op 29 Oktober 2007 het die Respondent (soos verteenwoordig deur Linda Bekker) vir R en P Bosman aan die Appellant en aan die eiendom bekend gestel. Dit is so dat op 19 Januarie 2008 is Erf 514 Stilbaai-Wes deur die Appellant aan die gemelde R en P Bosman teen ‘n prys van Een miljoen een honderd en vyftig duisend rand (R1 150 000.00) verkoop. Die mandaat het ‘n geldigheidsduur van 3 maande en het op 30 November 2007 verstryk. Die 90 dae “na beëindiging van hierdie alleen mandaat” sou afloop op of omtrent 28 Januarie 2008. Ons weet dat die verkoopdatum van 19

Januarie 2008 val wel binne die 90 dae periode waarna verwys word in paragraaf 4 van die mandaat.

- [7] Die Respondent se werknemers, Antonie Grobler en Linda Bekker was ten alle relevante tye behoorlik geregistreerde eiendomsagente en hulle het aan die bepalings van Wet 112 van 1976 voldoen. Ek is dit ineens met Mnr. Vos dat die enigste oorblywende vraag is of die Respondent geregtig was om geld van die Appellant te verhaal. Om so 'n vraag te antwoord moet natuurlik enige redelike Hof aandag skenk aan die woorde "dieselfde kommissie" wat in paragraaf 4 van die mandaat voorkom. Die woorde "dieselfde kommissie" vereis nie besondere interpretasie nie. Dit verwys natuurlik na die agt persent (8%) kommissie op die verkoopprijs wat deur die eienaar van die eiendom in die mandaat self genoem word. Die Verhoorhof het 'n ander mindere bedrag egter toegestaan. Ek meld egter dat hierdie Hof nie by magte is om met die bedrag in te meng nie. Daar is nie 'n kruis-appel voor ons nie.

Hierdie Appel het geen meriete nie. Dit kan nie slaag nie. Derhalwe word dit gelas dat die Appel met koste van die hand gewys word.



DLODLO, R

Ek stem saam.



MANTAME, WnR