

119/74
J 219

In the Supreme Court of South Africa
In die Hooggeregshof van Suid-Afrika

{ Appel Provincial Division)
Provinciale Afdeling)

Appeal in Civil Case
Appèl in Siviele Saak

C. P. VAN JAARSVELD Appellant,

versus

S. T. ACKERMANN Respondent

Appellant's Attorney SYMINGTON & Respondent's Attorney Krieger & Coetzee
Prokureur vir Appellant H. J. O. van der Merwe Prokureur vir Respondent A. G. van Batsuren S. J.
Appellant's Advocate H. W. J. A. Ackermann Respondent's Advocate P. J. van Rensburg
Advokaat vir Appellant Advokaat vir Respondent

Set down for hearing on Op die rol geplaas vir verhoor op 21-2-1975

(TPA) 134811

Conservator: Rumpff, H. R., Botha, Hoernes

Comptroller: A. B. B. at George Street Volm. A. B.

9.45 am _____ 11.00 am
11.15 am _____ 12.45 pm
2.15 pm _____ 3.25 pm
C. A. N.

Word die appèl met koste, insluitende die van twee advokate,

Afgewys (Kluisprokureur) Rumpff HR

[Signature]

Bills taxed—Kosterekenings getaksec

Writ issued
Lasbrief uitgereik
Date and initials
Datum en paraaf

Date Datum	Amount Bedrag	Initials Paraaf
17/3/75		[Signature]

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(APPELAFDELING)

In die saak tussen:

CHRISTOFFEL PHILIPPUS VAN JAARVELD Appellant

EN

S.T. ACKERMANN Respondent

CORAM: RUMPF, HR., BOTHA, HOLMES, CORBETT, A.RR.

et GALGUT, WND. A.R.

VERHOOR: 24.2.1975. GELEWER: 17.3.1975.

UITSpraak

RUMPF, HR. :

Op 8 Maart 1973 het respondent aan ene

P.H. van Jaarsveld, n geskrif, bewysstuk „A“, oorhandig

met die volgende inhoud:

„Ek, die ondergetekende, gee hiermee aan
P.H. van Jaarsveld, of sy regsverkrygendes,
n opsie om persele:-

Gedeeltes van Driefontein No. 85, Distrik
Boksburg, naamlik persele 99-100 124+111,
te koop of te verkoop teen die prys van
R155 000,00 (Een honderd-en-vyf-en-vyftig
duisend rand) of n pro rata gedeelte daarvan

vir/.....

vir individuele persele, vir n tydperk tot
en met 30 April 1973.

ALDUS GEDAAN EN GETEKEN TE STANDERTON OP
DIE 8ste DAG VAN MAART 1973.

(Get.) S.T. Ackermann."

Op 10 Maart 1973 het P.H. van Jaarsveld sy
regte onder „A" skriftelik aan appellant gesedeer, „as trustee
vir bestaande maatskappye of maatskappye nog geregistreer
te word". Op 28 April 1973 het appellant n dokument opgestel
wat op 30 April aan respondent besorg is, bewysstuk „C", wat
soos volg lees:

„AANVAARDING VAN AANBOD VERLEEN KRAGTENS OPSIE.

Hiermee aanvaar ek, C.P. VAN JAARSVELD
(as trustee vir bestaande maatskappye of maat-
skappye nog te geregistreer te word) as regsver-
krygende (sessionaris) van P.H. VAN JAARSVELD
n opsie verleen op 8 MAART 1973
deur S.T. ACKERMANN
aan genoemde P.H. VAN JAARSVELD
om die volgende persele te koop of te verkoop teen
die prys van R155 000,00 (EENHONDERD VYF EN VYFTIG
DUISEND RAND) nl. :-

- (a) Persele 99 en 100 en
 - (b) Persele 124 en 111,
- van Gedeeltes van Driefontein No. 85, Distrik Boksburg.
ALDUS GEDAAN EN GETEKEN TE BOKSBURG
op die 28^e dag van April 1973.

(Get.) C.P. van Jaarsveld

As trustee vir bestaande

maatskappye/.....

maatskappye of maatskappye
nog te geregistreer te word."

Daarna het appellant n aksie ingestel teen respondent in die Transvaalse Provinsiale Afdeling waarin hy lewering van die betrokke eiendomme geëis het teen betaling van die koopsom. Respondent het geweier om die eiendomme te lewer en o.a. ontken dat die opsie n geldige opsie is, of dat daar n geldige uitoefening van die opsie was, of dat n geldige koopkontrak tot stand gekom het. Die verhoorhof het bevind dat twee onverenigbare regte onder „A" aan P.H. van Jaarsveld toegeken is, dat na sessie appellant die aanbod van beide regte aangeneem het en dat sy aanvaarding dus nie ondubbelsinnig was nie. Die verhoorhof het volstaan by hierdie bevinding en die eis met koste afgewys. Appellant appelleer teen hierdie bevel. Namens respondent is aangevoer dat die beslissing van die hof a quo korrek is en verder, dat in elk geval die appellant nie in sy eis kon geslaag het nie omdat dit nie moontlik is om die identiteit van die koper vas te stel nie, aangesien „A"

aan/.....

aan appellant gesedeer is „as trustee vir bestaande maatskappye of maatskappye nog geregistreer te word“, omdat appellant onderneem het om namens n derde te kontrakteer en dus geen reg verkry het om persoonlik die aanbod aan te neem nie, omdat in elk geval die maatskappye nie die aanbod aangeneem het voordat dit verval het nie, en om enkele ander redes wat nie genoem hoef te word nie.

Aangesien ek van mening is dat die uitspraak van die verhoorhof korrek is, is dit onnodig om enige verdere gronde van verweer te behandel waarop respondent hom beroep.

In hierdie saak gaan dit wesenlik oor die vraag of daar n witsoreenstemming tot stand gekom het. Dit kan by n koopkontrak alleen plaasvind wanneer n aanbod op duidelike en ondubbelsinnige wyse aangeneem word, sodat daar geen misverstand kan wees nie. In Boerne v. Harris, 1949 (1) S.A. 793 te bl. 801, het hierdie hof, in n meederheidsuitspraak, die manier waarop die inhoud van n skriftelike kennisgewing tot hermuwing van n huurkontrak benader moet word, soos volg gestel:

„It/.....

"It seems to me to follow that the letter, in order to be effective as an exercise of the right of renewal, must unequivocally convey to the recipient, using ordinary reason and knowledge, that it is intended to be such an exercise. It must leave no room for doubt."

En verder:

"The question in this case is therefore not determined by deciding what effect the Court, either by rectification or some kindred process, would have given to the letter if it had formed part of a contract and its terms had been assented to by the respondent. And in considering how a reasonable person would have construed the letter, the Court must not require the respondent to invoke the assistance of legal advisers....."

Dit skyn duidelik te wees, ook na aanleiding van die verwysings in die genoemde uitspraak op bl. 799 na die Engelse reg en Amerikaanse reg, dat daar na die betrokke dokument gekyk moet word met die oog van 'n redelike persoon.

Ook in sy minderheidsuitspraak sê appèlregter Schreiner: "I have said that an acceptance to be effective must be clear and unequivocal or unambiguous". Hy onderstreep ook dat die probleem van vertolking benader moet word met die oog op wat die indruk op 'n redelike persoon sou gewees

het/.....

het en dat in die betrokke saak die kennisgewing tot hernuwing saam met die oorspronklike kontrak gelees moet word, n benadering wat ook in die meerderheidsuitspraak aanvaar is.

Namens appellant is aangevoer dat, indien in die onderhawige geval aanvaar word dat aan die sessionaris twee regte toegeken is wat wedersyds uitsluitend is, in werklikheid daar slegs n enkele opsie aan P.H. van Jaarsveld toegeken is, nl. om die betrokke eiendomme self aan te koop, en dat daarbenewens n mandaat verleen is om n koper te vind wat op 30 April sou verval. Vir die uitvoering van hierdie mandaat was geen verdere medeling deur die appellant nodig nie, so is aangevoer, want die enigste wyse waarop appellant die mandaat kon uitvoer voor 30 April 1973 was om n gewillige koper voor te stel of n koopkontrak met n derde aan die respondent voor te lê. Daar is betoog dat die aanvaarding van die mandaat reeds geskied het toe respondent die dokumente aan P.H. van Jaarsveld oorhandig het. Daar is ook betoog dat by die deurlees van die appellant se aanvaarding die respondent moes beseef het dat hy bedoel het om die eiendomme self te koop

en dat die woorde „of te verkoop“ in die uitoefeningsdokument tot kennis van respondent oorbodig en betekenloos gewees het. In die alternatief is betoog dat „A“ slegs een onherroeplike aanbod bevat het nl. n aanbod om „te koop of te verkoop“, dat by aanvaarding van hierdie aanbod, op die wyse wat dit geskied het, n bindende ooreenkoms tot stand gekom het, ooreenkomsstig die bepalinge van die aanbod, en dat daar twee alternatiewe verbintenisse ontstaan het. Daar is aangevoer, onder hiërdie betooghooft, dat appellant die keuse gehad het om self oordrag van die eiendomme te neem teen betaling van die koopprys, of die eiendomme teen dieselfde koopprys aan n derde te verkoop, en daarby is die volgende gevoeg (ek kwoteer uit die skriftelike betooghooftde):

„Dit is egter eers nadat hierdie ooreenkoms op 30 April 1973 tot stand gekom het dat die Appellant sy keuse moes uitoefen, en gesien die feit dat geen tydsbepaling in die opsiedokument genoem is nie, binne n redelike tyd. Indien die Appellant nie hierdie keuse binne n redelike tyd sou uitoefen nie, kon die Respondent (nadat daar behoorlike in mora plasing geskied het) die Appellant verplig om self oordrag van die eiendom te neem teen betaling van die koopprys.“

Ten/.....

Ten slotte is onder hierdie hoof aangevoer dat appellant in die dagvaarding, uitgereik op 13 Junie 1973, te kenne gegee het dat hy sy keuse uitgeoefen het om die eiendomme self te koop. Weens die vertolking wat na my mening aan „C” gegee moet word, is dit nie nodig om hierdie alternatiewe betoog breedvoerig te behandel nie. Wat wel opgemerk kan word, is dat die feit dat so n argument voorgelê word, op sigself n aanduiding is dat die inhoud van „C” nie juis as helder en ondubbelsinnig beskou kan word nie.

Bewysstuk „C” gee aan P.H. van Jaarsveld „of sy regverkrygendes” „n opsie” om sekere persele teen n sekere prys „te koop of te verkoop” „vir n tydperk tot en met 30 April 1973”. Die woorde „n opsie om te koop of te verkoop” beteken m.i. die verlening van n keuse om een van twee regte uit te oefen. Dit is waar dat die oorhandiging van „A” n mandaat gee aan P.H. van Jaarsveld om namens respondent as agent op te tree en dat hy onmiddellik na ontvangs van die dokument n koper kon soek. Die mandaat is

egter/.....

egter nie net om n koper te soek nie. Die mandaat bestaan uit die reg om n koper te soek en (by wyse van stilswyende beding) om kommissie te ontvang wanneer n koper gevind is.

Om n kontrak tot stand te bring tussen appellant en respondent waaronder respondent iets moes presteer, moes appellant dus kies om òf die aanbod om te koop aan te neem, in welke geval appellant koper sou wees, òf om die eiendomme namens respondent te verkoop, in welke geval sy regte onder die kontrak dié van n agent sou wees, nl., om kommissie kragtens n stilswyende beding te kry. Eers na so n keuse sou daar kontraktuele verpligtinge van appellant onder „A” jeens P.H. van Jaarsveld of die sessionaris ontstaan. Bygevoeg moet word dat appellant natuurlik ook kon verkies het om nie een van die twee regte uit te oefen nie.

Wat appellant, as sessionaris, m.i. in „C” nie gedoen het nie, was om respondent te verwittig wat sy keuse was. Die opskrif van „C” lui soos volg: „Aanvaarding van aanbod kragtens opsie”. Die aanbod aan P.H. van Jaarsveld kragtens die opsie was, prima facie, om koper te word of om

as agent n koper te kry. Die opskrif, as deel van die aanvaarding, is dus nie ondubbelsinnig nie. Sou later uit die dokument duidelik blyk dat die aanbod wat appellant aanvaar het, die aanbod was om te koop, dan sou mens die opskrif dienooreenkomstig kon vertolk en sou die dubbelsinnigheid weggeneem word. Maar dit is juis wat nie gebeur het nie.

"A" gaan voort deur te meld dat "Hiermee aanvaar ek as regverkrygende n opsie verleen op 8 Maart 1973 om die volgende persele te koop of te verkoop teen die prys van R155 000,00". Uitdruklik word genoem "n opsie verleen op 8 Maart". Hierdie opsie van 8 Maart was "n opsie om te koop of te verkoop" en dieselfde woorde word uitdruklik in "C" herhaal. Na my mening kon respondent deur die bewoording van "C" redelikerwyse nie anders verstaan het nie dan dat die sessionaris die aanbod aanneem soos in "A" beskryf nl. om òf te koop om òf as agent op te tree.

Die betoog dat, omdat daar geen melding in "C" van n derde party is nie en dat die enigste moontlike gevolgtrekking waartoe respondent kon gekom het, die gevolgtrekking is dat appellant self die eiendomme aangekoop het/...

het, is in stryd met die uitdruklike bewoording van „C“. Die alternatiewe betoog dat die besorging van „C“ op 30 April 1973 aan respondent n kontrak laat ontstaan het waaronder appellant geregtig sou wees om binne redelike tyd na 30 April sy keuse uit te oefen en dat hy sy keuse deurmiddel van die dagvaarding uitgeoefen het, is n betoog wat m.i. hoegenaamd geen steun vind in die bewoording van „A“, saamgelees met „C“ nie.

Na my mening het die hof a quo tereg bevind dat die regte in „A“ toegeken nie saam uitgeoefen kon word nie, dat appellant in „C“ nie n keuse tussen die twee gedoen het nie en dat daar dus geen ondubbelsinnige aanvaarding van die aanbod om te koop was nie. Daar het dus geen koopkontrak tot stand gekom nie.

Die appèl word afgewys met koste, insluitende dié van twee advokate.


HOO FREGTER.

BOTHA, A.R. }
HOLMES, A.R. } Stem saam.
CORBETT, A.R. }
GALGUT, WND. A.R. }