

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA.(APPELAFDELING)

In die saak tussen:

<u>THEUNIS BESTER</u>	Eerste Appellant (Eerste Verweerder in die Hof <u>a quo</u> .)
<u>ROYKERK ESTATES (EIENDOMS) BEPERK</u>	Tweede Appellant (Tweede Verweerder in die Hof <u>a quo</u> .)

- en -

<u>DANIEL CASPARUS SWANEPOEL JORDAAN</u> ...	Eerste Respondent (Eerste Eiser in die Hof <u>a quo</u> .)
<u>DINA JOHANNA JORDAAN (gebore ODENDAAL)</u> ..	Tweede Respondent (Tweede Eiseres in die Hof <u>a quo</u> .)
<u>ARIZONA SISAL (EIENDOMS) BEPERK</u>	Derde Respondent (Derde Eiser in die Hof <u>a quo</u> .)

Coram: WESSELS, HOFMEYR, KOTZÉ ARR. et
WILJOEN, TRENGOVE Wnd. ARR.

Verhoor: 21 en 22 September 1978.

Gelewer: 24 November 1978.

U I T S P R A A K.

TRENGOVE, Wnd. AR. :-

Hierdie appel spruit voort uit n aksie, wat die

respondente / ...

respondente teen die appellante in die Transvaalse Provinsiale Afdeling ingestel het, vir die rektifikasie van n geskrewe kontrak, en vir daarmee gepaardgaande regshulp. Om moontlike verwarring te voorkom sal ek die partye by name noem waar ek na hulle afsonderlik verwys. Kragtens die kontrak het die respondente al die uitgereikte aandele in Roykerk Estates (Eiendoms) Beperk (die tweede appellant), asook alle bedrae verskuldig ingevolge enige leningsrekenings van hierdie maatskappy, aan Bester (die eerste appellant) vir n bedrag van R420 000,00 verkoop. Die respondente was destyds die aandeelhouders van Roykerk Estates - Jordaan Snr. (die eerste respondent) en sy eggenote (die tweede respondent) was die houders van 1 aandeel elk, en Arizona Sisal (die derde respondent) die houer van 24998 aandele. Jordaan Snr. en mev. Jordaan was ook die enigste direkteure van Roykerk Estates.

Daarbenewens was hulle ook die enigste aandeelhouders in Arizona Sisal - Jordaan Snr. se aandeelhouding van 149999 aandele en mev. Jordaan s'n 1 aandeel. Die effektiewe

beheer oor Roykerk Estates het dus by Jordaan Snr. berus.

Roykerk Estates was te alle relevante tye die geregistreerde eienaar van vier plase in die distrik Vryheid, Natal - naamlik die resterende gedeelte van die plaas Uitgevallen Nr. 599, die plaas Burgersrust Nr. 672, die plaas Erfenis Nr. 621 en gedeelte Sub 1 van die plaas Leeukop Nr. 580 - met 'n totale grootte van 5491 morges. Hierdie plase het 'n boerdery-eenheid gevorm en die hele kompleks was, in die algemene omgang, bekend as Burgersrust. Dit was by uitstek 'n beesplaas alhoewel Jordaan Snr. ook sisal en suikerriet daar gekweek het. Jordaan Snr. het destyds ook op 'n betreklike groot skaal met sisal op die plaas Arizona, in die omgewing van Magut, geboer. Hierdie plaas het uit twee stukke grond, bekend as Lot 5 en Lot 26, bestaan en Arizona Sisal was die geregistreerde eienaar van albei gedeeltes. 'n Aangrensende stuk grond, Lot 6, was Staatsgrond. Gedurende of ongeveer 1965 het Jordaan Snr. onderhandelings met die Staat aangeknoop met die oog op die uitruiling van 'n gedeelte van die plaas Erfenis Nr.

621 vir n gedeelte van Lot 6 voormeld. Die onderhandelings
het om verskeie redes, wat nie hier ter sake is nie, lank
gesloer. Die partye het nietemin op n sekere stadium
n vaste ooreenkoms bereik en in Mei 1969 is die gedeelte
van die plaas Erfenis Nr. 621, wat ingevolge hierdie ruil-
ooreenkoms aan die Staat oorgedra sou word, finaal afgepen
en opgemeet. Die onderverdelingskaart (kaart L.G. Nr.
2298/1969) is op 28 Augustus 1969, deur die Landmeter-
Generaal goedgekeur, en die betrokke gedeelte word daarin
beskryf as "onderverdeling 1 van die plaas Erfenis Nr.
621, groot 454,89 morges". Die grootte van die restant
van die Burgersrust-kompleks sou dus 5036 morges wees.

Om terug te kom tot die onderhawige kontrak. Op
die datum van die kontraksluiting, te wete 25 Augustus
1969, was voormelde onderverdeling 1 nog nie aan die
Staat oorgedra nie. En, soos gewoonlik gebeur by
transaksies van hierdie aard, waarby al die uitgereikte
aandele in n maatskappy verkoop word, moes die respondente

in / ...

in dié geval ook in die kontrak sekere waarborge in

verband met die bate en laste van Roykerk Estates aan

Bester verstrekk. Hierdie waarborge word in paragrawe

(a) tot (f) van klousule 6 van die kontrak uiteengesit.

Die eis om rektifikasie het betrekking op paragrawe (a)

en (b) van klousule 6 wat soos volg gelees het :-

"(6) Die verkopers waarborg hiermee verder aan

die koper die volgende, naamlik :

(a) Dat soos op die vasgestelde datum (d.i.
1 Julie 1969) die gesegde maatskappy die
geregistreeerde eienaars sal wees van :

(1) SEKERE Resterende Gedeelte van die
plaas UITGEVALLEN No. 599, geleë in
die Magudu-Candover Malaria Komitee
Gebied, distrik van Vryheid, Provinsie
Natal,

GROOT 608.1622 morge;

(2) SEKERE plaas BURGERSRUST Nr. 672,
geleë in die Magudu-Candover Malaria
Komitee Gebied, distrik van Vryheid,
Provinsie Natal,

GROOT 1524 morge, 92 vierkante roede;

(3) SEKERE / ...

(3) SEKERE plaas Erfenis Nr. 621, geleë
in die Magudu-Candover Malaria Komitee
Gebied, distrik van Vryheid, Provinsie
Natal,
GROOT 2191 morges, 350 vierkante roede;

(4) SEKERE Sub 1 van die plaas LEEUWKOP
Nr. 580, geleë in die Magudu-Candover
Malaria Komitee Gebied, distrik van
Vryheid, Provinsie Natal,
GROOT 1168.5204 morges;

met alle verbeterings daarop, welke eiendomme
onderhewig is aan die voorwaardes vermeld of
na verwys in die Transportaktes van die
maatskappy.

(b) Dat geen derde party(e) op die vasgestelde
datum n reg of opsie sal hê om die bogemelde
vaste eiendom te verkry nie. "

Die grondslag van die respondente se eis om rektifikasie
is dat die geskrewe kontrak as gevolg van n gemeenskaplike
dwaling nie die bedoeling van die partye juis weergee nie.
Die respondente beweer, in dié verband, dat hulle en Bester,
tydens die onderhandelings wat die ondertekening van die
kontrak voorafgegaan het, uitdruklik, alternatiewelik

stilswyend /...

stilsyend, ooreengekom het dat "die grootte van die plaas Erfenis Nr. 621 slegs die grootte sou wees (en as sodanig omskryf sou word in die kontrak) wat oorbly na aftrekking van die 454,89 morge wat die Departement van Landboukrediet en Grondbesit toegekom het; soos meer volledig aangetoon word op die Onderverdelingskaart L.G. Nr. 2298/1969", en dat die geskrewe kontrak nie aan hierdie onderlinge verstandhouding uiting gee nie.

Die respondente het derhalwe geëis dat paragrawe 6(a)(3) en 6(b) gereformeer moet word om soos volg te lees :

"(6) Die verkopers waarborg hiermee verder aan die koper die volgende, naamlik :

(a) Dat soos by die voorgestelde datum die gesegde maatskappy die geregistreerde eienaars sal wees van :

(3) SEKERE plaas Erfenis Nr. 621, geleë in die Magudu-Candover Malaria Komitee Gebied, distrik Vryheid, Provinsie Natal, Groot 1736,6933 morge plus 454,89 morge van die gemelde plaas welke 454,89 morge aan die Staat verruil is;

(b) / ...

- (b) Dat behoudens ten opsigte van gemelde 454,89
morge in paragraaf 6(a)(3) hierbo geen derde
 party(e) op die vasgestelde datum n reg of
 opsie sal hê om bogemelde vaste eiendom te
 verkry nie."

(Die ondergestrepte gedeeltes is dié waarop die eis om
 regstelling betrekking het).

Benewens die eis om rektifikasie, het die respondente ook
 gevra dat "die verweerders gelas word om, teen betaling
 van alle noodsaaklike uitgawes, deur die eisers, toe te
 sien tot die oordrag van die 454,89 morge, van die plaas
 Erfenis Nr. 621, aan die Departement van Landboukrediet
 en Grondbesit, soos aangetoon op Opmetingskaart L.G.
 2298/1969".

Die ^{appellante} ~~respondente~~ het beide eise bestry. Hulle het
 ontken dat die respondente op enige regstelling van die
 geskrewe kontrak geregtig is en ook aangevoer dat hulle
 onder geen verpligting is nie om toe te sien dat enige
 gedeelte van die plaas Erfenis Nr. 621 aan die Staat
 oorgedra word. Hulle standpunt was dat Bester deurgaans

aanvaar het dat die grootte van grond wat by die transaksie betrokke is, 5491 morge is en dat paragrawe 6(a) en 6(b) inderdaad 'n juiste weerspieëling van die gemeenskaplike bedoeling van die partye is. Die saak het voor FRANKLIN, R., geding en hy het die respondente ten opsigte van beide eise gelyk gegee. Die appellante kom nou teen die bevinding en die bevel van die verhoorhof in hoër beroep.

Die kern van die dispuut tussen die partye is of die respondente op die rektifikasie van die skriftelike stuk geregtig is, al dan nie. Slaag die respondente nie in die opsig nie, val die ander eis ook deur die mat. Die bewyslas het natuurlik op die respondente berus. Alhoewel daar soms gesê word dat die feite wat as grondslag vir 'n eis om regstelling van 'n skriftelike stuk dien op die duidelikste en mees bevredigende wyse bewys moet word, beteken dit egter nie dat meer as 'n oorwig van waarskynlikheid vereis word nie; dis vanweë die hoë bewyswaarde van

die / ...

die geskrewe stuk net moeiliker om die bewyslas te kwyf.

(Bardopoulos & Macrides v. Miltiadous, 1947 (4) SA 860

(W) op bl. 863-864; Steelmets Ltd. v. Truck & Farm

Equipment Ltd. & Another, 1961 (2) SA 372 (T) op bl. 376

G - H).

Die omstrede feite val binne n baie beperkte bestek.

Die feitedispuut tussen die partye het in hoofsaak gegaan

oor wat aan Bester, tydens die onderhandelings voorafgaande

aan die kontraksluiting, meegedeel is aangaande die

grenslyne en die grootte van die grond wat van die hand

gesit is. Die slotsom waartoe die verhoorregter na

sorgvuldige oorweging van al die getuienis in dié verband

gekom het word in sy uitspraak soos volg gestel :

"I have come to the conclusion, after fully considering the evidence and counsel's arguments, that prior to the signature of the deed of sale it was made clear to the first defendant (d.i. Bester) that the portion of the farm Erfenis No. 621 on the southern side of the line A - B shown on exhibit D (i.e. the portion demarcated by the letters ABCD) had been exchanged to the State for

another /

another portion of the plaintiff's property (i.e. a portion of Lot 6 shown on exhibit E), and that the first defendant was fully aware of the fact and that that portion was to be excluded from the sale. I consider, also, that it has been proved on a balance of probabilities that prior to the signature of the deed of sale the size of the portion which was to be excluded from the sale (about 454 morgen) had been stated and that the first defendant was fully aware of that fact. In other words, I have come to the conclusion that prior to the signature of the deed of sale there was an intention common to both parties which they intended to express in the written contract, but which through a mistake they failed to express, to the above effect. It follows, in my view, that the written contract does not express the true intentions of the parties, and should be rectified to reflect their true intentions. In paragraph 5 of the plaintiffs' particulars of claim, the basis for the rectification claimed is that the parties expressly, alternatively tacitly agreed that the size of the farm Erfenis 621 would be the size remaining after the deduction of 454.89 morgen which had been exchanged to the State. This is, in my view, not a case of an implied term which conflicts with the express terms of the contract. It is a case of an intention common to both parties

which / ...

which is not truly reflected in the deed of sale, which common intention in effect amounts to a tacit agreement that the relevant portion should be excluded from the sale.

I base the above conclusions on my own assessment of the credibility and reliability of the witnesses called on each side, considered in the light of the general probabilities of the case."

Vanweë die strekking van die betoog namens die appellante in hierdie Hof is dit nie nodig om die Hof se sienswyse aangaande die geloofwaardigheid en betroubaarheid van die verskillende getuies in details te ondersoek of om hul getuienis breedvoerig te ontleed nie. Wat eersgenoemde aspek betref, volstaan ek met n verwysing na die hof se indruk van die verskillende getuies. Vier getuies het namens die respondente getuig, naamlik : Jordaan Snr; sy seun Bokkie Jordaan (Jordaan Jnr.) - hy het destyds op Burgersrust gewoon en die boerderybedrywighede aldaar was onder sy daadwerklike toesig en beheer; ene Herbst, wat as verkoopsagent by die onderhandelinge tussen Jordaan en Bester betrokke was - hy was destyds verbonde aan die takkantoor van die firma

Niemann en Loubser (Eiendoms) Beperk; en ene Schabot

Retief wat destyds die algemene bestuurder van al Bester se boerderyondernemings was. Hierdie vier getuies het n besondere gunstige indruk op die Hof a quo gemaak.

Die verhoorregter sê in sy uitspraak dat hy Jordaan Snr.

en sy seun, Jordaan Jnr. beskou as eerlike en opregte

getuies wat hul bes gedoen het om die hof presies te

vertel wat gebeur het toe hulle Bester voor die kontrak-

sluiting op Burgersrust rondgeneem het; Herbst het die

hof beïndruk as n eerbare getuie met n goeie geheue van

die gebeure wat die kontraksluiting voorafgegaan het;

en van Schabot Retief sê die verhoorregter dat hy n goed-

geleerde, intelligente persoon is, n deur en deur betroubare

getuie, wat sy getuienis op n onpartydige en openhartige

wyse afgelê het. Drie getuies het namens die appellante

getuig, naamlik Bester; sy prokureur, Germishuizen,

wat die kontrak opgestel het; en ene Niemann, die

besturende direkteur van die firma Niemann en Loubser -

die hoofkantoor van die firma is geleë te Pretoria en

Niemann / ...

Niemann was ook by die onderhandelinge tussen die partye betrokke. Germishuizen en Niemann kon nie eintlik veel lig op enigeen van die wesentlike geskilpunte werp nie - omdat hulle herinnering van dié gebeure waarby hulle betrokke was, uiteraars vaag was. Bester het vir die verhoorregter as n uitgeslape en intelligente sakeman voorgekom; n veel meer gesofistikeerde persoon as enigeen van die twee Jordaans; die hof het egter bevind dat Bester in verskeie opsigte n onbevredigende getuie was; hy was met sy kruisondervraging onnodig breedspakig, hy het soms heeltemal ongevraagd op die getuienis van getuies, wat namens die respondente getuig het, kommentaar gelewer, en in n hele aantal gevalle het sy relaas van die gebeure wesentlik afgewyk van die weergawe wat deur sy advokaat in kruisverhoor aan die respondente se getuies gestel is. Behalwe in die geval van Herbst, het die advokaat vir die appellante nie enige kaspie teen voormelde bevindings van die verhoorregter gemaak nie. Wat Herbst betref, is daar in hierdie Hof, namens die appellante,

betoog / ...

betoog dat die verhoorregter gefouteer het deur te bevind dat hy n betroubare geheue gehad het veral waar dit gegaan het om die inhoud van n geskrewe opsie wat van Jordaan verkry is maar wat later ongelukkig seek geraak het. Ter ondersteuning van sy betoog, het die appellante se advokaat Herbst se getuienis op n hele aantal punte gekritiseer. Ek het die oorkonde met die oog hierop sorgvuldig nagegaan en tot die slotsom gekom dat die kritiek nie veel om die lyf het nie. Soos ek later sal aantoon is Herbst se getuienis op feitlik alle wesentlike punte deur die ander getuies namens die respondente bevestig. Na my mening kan dit nie gesê word dat die verhoorregter, wat sy evaluasie van Herbst se getuienis betref, enigsins gefouteer of misgetas het nie.

Die getuienis voor die Hof a quo kan, vir die doeleindes van die appèl, in breë trekke soos volg saamgevat word. In 1968, terwyl sy onderhandelings met die Staat in verband met die uitruiling van n gedeelte van die plaas Erfenis Nr. 621 nog aan die gang was, het Jordaan

Snr. besluit om ook die restant van die Burgersrust-
 kompleks van die hand te sit. Met die oog hierop het
 hy met Herbst te Vryheid in verbinding getree. Hy het
 Herbst vertel van sy ruiltransaksie met die Staat en aan
 hom gesê dat hy besluit het om die restant van Burgersrust,
 ongeveer 5000 morg, in die mark te sit teen R110 per morg,
 d.w.s. teen n totale koopsom van R550 000,00. Aan die
 begin van 1969 het Herbst, deur bemiddeling van die be-
 sturende direkteur, van sy firma, die getuie Niemann,
 te Pretoria met Bester in aanraking gekom. Bester het
 op Haardie stadium baie belang gestel in die aankoop van
 groot beesplase omdat hy toe besig was om hom op n groot
 skaal op beesboerdery toe te lê. As gevolg van sy onder-
 houd met Bester het Herbst toe n aantal geskrewe opsies,
 ten gunste van Niemann en Loubser, op plase in Noord Natal
 verkry o.a. ook een ^{van} Jordaan ten opsigte ^{die} van Burgersrust-
 kompleks. Soos reeds vermeld kon hierdie opsie ongelukkig
 nie ten tye van die verhoor opgespoor word nie, en die
 partye moes hul toe op mondelinge getuienis aangaande die

inhoud daarvan verlaat. Wat die inhoud van die geskrewe opsie betref, het die partye oor een aspek ernstig van mekaar verskil, naamlik oor die grootte van die grond, soos in die opsie aangegee. Origens was hulle dit met mekaar eens oor die inhoud daarvan. Dit is gemene saak dat die name van die vier Burgersrustplase in die opsie vermeld is, maar nie hulle afsonderlike groottes nie. Dit is ook gemene saak dat dit uit die opsie geblyk het dat Roykerk Estates die geregistreerde eienaar van die plase is en dat die opsie aan die opsiehouer die keuse gegee het om of die plase self, of die aandele in Roykerk Estates, te koop. Sowel Herbst as Jordaan Snr. het getuig dat die grootte van die grond in die opsie aangegee is as "plus minus 5000 morges". Hierdie getuienis is nooit onder kruisondervraging aangeval nie en dit is nooit aan Herbst of Jordaan Snr. gestel dat Bester dit sou betwis nie. Bester het egter in sy getuienis beweer dat die opsie ten opsigte van die Burgersrust-kompleks as n geheel verleen is, en dat die grootte van die grond daarin

aangegee is as "5491 morges". Die Hof a quo het die getuienis van die respondente se getuies op hierdie punt aanvaar, en na my mening heeltemal tereg. Die verhoorregter het tot hierdie gevolgtrekking gekom beide op grond van sy bevinding in verband met die geloofwaardigheid en betroubaarheid van die betrokke getuies, asook die algemene waarskynlikhede van die geval. Die ruil- onderhandelings met die Staat was op daardie stadium nog steeds aan die gang. Jordaan Snr. het gewest dat die Burgersrust-kompleks as n geheel, 5491 morg groot is, en alhoewel finale opmetings van die deel wat aan die Staat verruil sou word, nog voltooi moes word, het hy gewest dat die gedeelte ongeveer 450 morg groot is. Die restant wat hy van die hand wou sit, sou dus by benadering 5000 morg beslaan. In die omstandighede is dit na my mening hoogsonwaarskynlik dat Jordaan op daardie stadium n opsie ten opsigte van 5491 morges sou gegee het, soos Bester beweert het. Daar is ook ander faktore wat die skaal op hierdie punt nog verder ten

gunste van die respondente se standpunt laat oorslaan, maar ek ag dit nie nodig om hulle hier te noem nie. Na my mening kan daar geen fout gevind word met die Hof a quo se bevinding op hierdie punt nie.

Die volgende stadium in die onderhandelings was toe Bester en Jordaan Snr. mekaar op Burgersrust vir die eerste keer ontmoet het. Kort nadat Herbst die opsie van Jordaan Snr. verkry het, het Bester besluit om die plaas te gaan besigtig. Hy was by die geleentheid vergesel van Niemann, Herbst en ene de Klerk, die bestuurder van een van sy maatskappye. Jordaan Snr. en sy seun het die geselskap oral op die plaas rondgeneem en o.a. ook die gedeelte van die plaas Erfenis Nr. 621, wat aan die Staat verruil is, aan hulle uitgewys. Dit was teen die einde van Mei, of die begin van Junie, 1969. Die finale opmeting van die betrokke gedeelte van die plaas was toe so pas voltooi. Die besondere gedeelte lê in die suid-westelike hoek van Burgersrust. Die ligging daarvan, asook die roete waarlangs die partye gery het om daarby

uit te kom, word op n lugfoto van die Burgersrust-kompleks, bew. G, aangedui. Jordaan Snr. het verduidelik dat hulle met n pad, aangedui met die letters LGHIJK op bew. G, gery het tot by n punt, gemerk X, waar daar n landmeter se pailbaken was. Vanaf hierdie punt het hulle n uitsig oor feitlik die hele plaas gehad. Daar het Jordaan Snr. die betrokke gedeelte, gemerk ABCD op bew. G, aan Bester uitgewys; die lyn C-D was die oorspronklike grenslyn aan die suid-westelike kant van die plaas; en die lyn ten noorde daarvan, gemerk A-B, sou die nuwe grenslyn wees; Jordaan Snr. het ook getuig dat hy aan Bester vertel het dat hierdie stuk grond ongeveer 454 morg groot is, dat dit aan die Staat verruil is, en dat dit nie by die verkoping van die plaas ingesluit word nie. Hy het ook getuig dat toe hulle later by die opstal terugkom, het Jordaan Jnr. die grenslyne van die plaas as n geheel, en ook die ligging van hierdie besondere gedeelte, aan Bester op n lugfoto (nie bew. G, nie) uitgewys.

Herbst en Jordaan Jnr. het hierdie relaas van wat aan Bester uitgewys en aan hom meegedeel is in alle wesentlike opsigte bevestig. Bester het erken dat hulle tydens die inspeksie by punt X stilgehou het en dat Jordaan daar melding gemaak het van n stuk grond in die suid-westelike hoek van die plaas wat aan die Staat verruil is. Hy het egter ontken dat die stuk grond as sodanig aan hom uitgewys is, dat die grootte daarvan aan hom meegedeel is, en dat dit aan hom verduidelik is dat die grond nog aan die Staat oorgedra moes word.

Bester was na die inspeksie blykbaar tevrede met die proposisie. Hy het egter verkies om liewer al die aandele in Roykerk Estates, as die grond self, te koop. Sy prokureur, Germishuizen, het toe opdrag gekry om n kontrak in dier voege op te stel. Hier moet dit miskien net gemeld word dat Jordaan Snr. nie op enige stadium gedurende die onderhandelinge n regsverteenvoerder gehad het nie. Hoe dit ook al sy, Jordaan Snr. is op 4 Junie 1969 na Pretoria om die kontrak te teken. Hy

was / ...

was vergesel van sy seun. Alhoewel hul albei die kontrak deurgelees het, het dit hulle nie opgeval dat die totale grootte van die plase in die waarborgklousule as 5491 morge aangegee word nie en dat daar geen melding in die kontrak gemaak word van die 454 morge van die plaas Erfenis Nr. 621, wat aan die Staat oorgedra sou word nie. Sekere ander wysigings, wat nie nou ter sake is nie, moes in die kontrak aangebring word en Jordaan Snr. het dit toe eers daardie middag laat onderteken. Mev. Jordaan het die kontrak n paar dae later geteken. Bester het die kontrak eers sowat twee en n half maande later, naamlik op 25 Augustus 1969, geteken. Ongeveer n week voor hierdie datum het hy Burgersrust vir n tweede keer gaan besigtig, vergesel van Schabot Retief, die algemene bestuurder van al sy boerderyondernemings. Jordaan Snr. was nie met dié geleentheid by nie en Jordaan Jnr. het hulle toe op die plaas rondgeneem. Dit was n baie deeglike en intensiewe inspeksie. Volgens Schabot Retief wou Bester graag die hele plaas sien en

hulle het, soos hy dit gestel het, die plaas "van hoek tot kant deurgery". Schabot Retief het getuig dat hulle eers met die pad, gemerk LMNOPQR op bew. G, tot by punt A gery het, waar Jordaan Jnr. n baken aan hulle uitgewys het. Hy het aan hulle verduidelik dat dit een van die grensbakens is van die stuk grond wat aan die Staat uitgeruil is, en hy het ook verduidelik waar die nuwe grenslyn A-B loop. Vanaf hierdie punt het hulle verder met die pad aangery, oor die stuk grond wat aan die Staat uitgeruil is, tot by punt R, op bew. G, waar Jordaan Jnr. die ou grenslyn C-D aan hulle uitgewys het. Hulle is toe weer met die pad terug en vanaf punt L het hulle toe met die pad gemerk FGHIJK, op bew. G, tot by punt X gery. Dit is die plek waar hulle tydens die eerste inspeksie ook stikgehou het. Hier het Jordaan Jnr. aan hulle verduidelik waar die ander baken, punt B op bew. G, geleë is. Toe hulle weer by die woonhuis terugkom het Jordaan Jnr. die ligging van die hele plaas op n lugfoto aan hulle uitgewys. Schabot Retief se

weergawe van die gebeure by hierdie tweede inspeksie was nie eintlik in kruisondervraging aangeval nie, en dit stem ook in alle wesentlike opsigte ooreen met Jordaan Jnr. se getuienis oor wat by hierdie geleentheid gebeur het. Bester het nie ontken dat hy die plaas in die geselskap van Schabot Retief en Jordaan Jnr. n tweede keer besigtig het nie. Hy het verder ook toegegee dat hulle met hierdie inspeksie tot by punt A gery het, en van daar af oor die stuk grond, wat aan die Staat verruil is, tot by punt R. Hy het nietemin volhard met sy ontkenning dat enige penne, bakens of grenslyne by hierdie, of by enige ander geleentheid voor die kontraksluiting, aan hom uitgewys is. Bester se ontkenning druis teen al die waarskynlikhede in en die verhoorhof het dit na my mening heeltemal tereg as onaanneemlik verwerp.

Teen hierdie agtergrond kan die vraag of klousules 6(a) en 6(b) van die geskrewe kontrak die ooreenkoms of die gemeenskaplike bedoeling van die partye korrek

weerspieël/...

weerspieël, nou ondersoek word. Soos vroeër reeds aangedui, het die waarborg vervat in klousule 6(a) na die Burgersrust-kompleks as n geheel verwys, sonder om te vermeld dat 454,89 morges van die plaas Erfenis Nr. 621, reeds aan die Staat uitgeruil is. Die standpunt van die respondente, wat deur die Hof a quo gehandhaaf is, was dat so n waarborg nie n juiste weergawe van die gemeenskaplike bedoeling van die partye is nie; die respondente het beweer dat die partye uitdruklik of stilswyend ooreengekom het dat die grootte van die plaas Erfenis Nr. 621 in die geskrewe kontrak aangegee sou word as 1736,11 morges d.w.s. die grootte van die restant na aftrekking van die 454,89 morges wat aan die Staat verruil is.

Om vas te stel wat die verstandhouding tussen die partye werklik was, is dit nodig om na die onderhandelings tussen Bester en Jordaan Snr. te verwys. Alhoewel die geskrewe kontrak ingeklee is as n aandeletransaksie, is dit in sy kern tog eintlik n grondtransaksie. Dit blyk

duidelik/....

duidelik uit die getuienis dat Bester nie soseer in Roykerk Estates, as maatskappy, of in die aankoop van die aandele as sodanig, belang gestel het nie; hy het in die eerste plek in die plaas - die grond, die beeste en die ander roerende goed, wat in aanhangsel A tot die geskrewe kontrak uiteengesit word - belang gestel, en die aandeletransaksie was vir hom maar net 'n gerieflike metode om die beheer oor hierdie bates, veral die grond, te verkry. Na my mening was dit klaarblyklik die bedoeling van die partye dat die waarborg in klousule 6(a) slegs verstrekkend sou word ten opsigte van die stuk grond waaroor Jordaan Snr. en Bester onderhandel het, m.a.w. die restant van die Burgersrust-kompleks. Die advokaat vir die appellante het in dié verband toegegee dat die partye nooit bedoel het dat die stuk grond wat aan die Staat uitgeruil is, ook aan Bester verkoop sou word nie. Hy het in die verband ook toegegee dat daar, in der waarheid, 'n fout in klousule 6(a) ingesluit het,

wat / ...

wat die totale grootte van die grond betref, maar by het betoog dat die respondente desondanks nie op enige regstelling van die skriftelike stuk aanspraak kan maak nie. Verskeie argumente is ter ondersteuning van hierdie standpunt aangevoer. Ek verwys kortliks daarna.

Daar is, in die eerste plek, betoog dat alhoewel Bester bewus was dat n gedeelte van die plaas aan die Staat uitgeruil is, het hy nogtans, op grond van die inhoud van die geskrewe opsie, en ook op grond van wat Jordaan Snr. aan hom meegedeel het, geglo en aanvaar dat die grootte van die grond^{oor}waar hulle onderhandel het, 5491 morge is. Ek het reeds aangedui dat die verhoorregter Bester se getuienis op hierdie punt, volgens my sienswyse, heeltemal tereg verwerp het. Die advokaat vir die appellante het, in die alternatief, betoog dat die respondente in ieder geval nie op die rektifikasie van die skriftelike stuk geregtig is nie omdat Bester nie geweet het dat die uitgeruilde gedeelte n gedeelte van die plaas Erfenis Nr. 621 is nie,

en dat hy daarbenewens ook nie geweet het wat die

presiese grootte is van die gedeelte van Burgersrust

wat aan hom sou toekom nie. Daar steek m.i. werklik

niks in hierdie argument nie. Dit moet aanvaar word

dat Bester, vanweë die geskrewe opsie wat hy onder oë

gehad het, geweet het dat die Burgersrust-kompleks uit

vier plase bestaan, en dat die grond wat te koop aange-

bied word, plus-minus 5000 morge groot is. Tydens

die eerste inspeksie, indien nie vroeër nie, het hy

verneem dat 'n gedeelte van die plaas aan die Staat

verruil is en dat dit nie by die aanbod ingesluit is nie.

Hy is ook deur Jordaan Snr. meegedeel dat hierdie stuk

grond 454 morge groot is. Verder is die ligging en

grenslyne van die plaas as 'n geheel, en ook van hierdie

besondere gedeelte, tydens die twee inspeksies aan hom

uitgewys. By die tweede geleentheid was die finale

opmeting van die uitgeruilde gedeelte reeds voltooi.

Die stuk grond was reeds afgebaken - die penne en bakens

is aan Bester uitgewys - en die presiese grootte daarvan

het ook vasgestaan. Dit spreek vanself dat dit gevolglik ook die geval was wat die restant van die Burgersrust-kompleks betref. Dus, alhoewel Bester moontlik nie bewus was van die grootte van die restant nie - iets wat in al die omstandighede hoogs onwaarskynlik is - staan dit soos n paal bo water vas dat daar nogtans tussen hom en Jordaan Snr. volkome eenstemmigheid was oor die ligging en grenslyne van die plaas waaroor hulle onderhandel het, naamlik, die restant van die Burgersrust-kompleks. En wat die waarborgklousule betref, kan daar na my mening, in die omstandighede, ook geen twyfel wees nie dat dit die gemeenskaplike bedoeling van die partye was dat hierdie klousule n juiste beskrywing en besonderhede van elkeen van die verskillende stukke grond waaruit die restant bestaan, sou vervat. Aangesien die partye dit dus met mekaar eens was oor die identiteit van die stuk grond, maak dit nie saak of hulle geweet het wat die presiese grootte van die geheel, of van die afsonderlike gedeeltes

daarvan is nie. Wat van belang is, is dat die grenslyne van die stuk grond wat Bester wou bekom vasgestaan het. Dat Bester moontlik nie besef het dat die uitgeruilde gedeelte n gedeelte van die plaas Erfenis Nr. 621 is nie, is in die onderhawige omstandighede heeltemal irrelevant. Dit doen hoegenaamd niks af aan die eenstemmigheid tussen die partye nie. Bester het in die plaas as n eenheid belang gestel, nie in die afsonderlike gedeeltes nie; hy het presies geweet waar die betrokke gedeelte wat uitgesluit word geleë is en hy het dit so aanvaar.

It bring my by die argument, namens die appellante, in verband met die regstelling van klousule 6(b). Daar is betoog dat respondente nie op die rektifikasie van hierdie klousule kan aandring nie omdat dit nooit die gemeenskaplike bedoeling van die partye was dat die Staat op die effektiewe datum enige reg sou hê op eiendom van Roykerk Estates nie. Hierdie stelling is gebaseer/....

gebaseer op die bewering dat alhoewel Bester geweet het dat n gedeelte van die plaas aan die Staat verruil is hy nie ten tye van die ondertekening van die kontrak besef het dat die betrokke gedeelte nog nie aan die Staat oorgedra is nie. Dit is inderdaad so dat dit nie duidelik uit die getuienis blyk dat Jordaan Snr., of enigiemand anders, uitdruklik aan Bester gesê het dat die betrokke gedeelte nog nie aan die Staat getransporteer is nie. Daarenteen blyk dit ook nie uit die getuienis dat dit wel aan Bester gesê is dat oordrag van die grond reeds geskied het nie. Ek het egter al die passasies in die getuienis wat op die punt betrekking het sorgvuldig nagegaan en tot die slotsom gekom dat dit van die getuienis as n geheel - veral die getu^enⁱs van wat aan Bester meegedeel en uitgewys is deur die Jordaaⁿs tydens die twee inspeksies - afgelei kan word dat hy seer sekerlik sou besef het dat die uitgeruilde gedeelte ten tye van hul onderhandelinge nog nie aan die Staat getransporteer was nie. Ek ag dit nie nodig om nou

al die relevante passasies hier aan te haal nie,
 n verwysing na n paar daarvan sal voldoende wees.

Herbst het op een stadium van sy kruisondervraging
 te kenne gegee dat Bester wel deur Jordaan Snr. meegedeel
 is dat transport nog moes geskied, maar hy het hierdie
 bewering later gekwalifiseer deur te sê dat Jordaan Snr.
 tydens die eerste inspeksie aan Bester verduidelik het
 dat die landmeter nog besig was met die opmeting van
 die gedeelte wat aan die Staat verruil is, soos uit die
 volgende aanhalings uit sy kruisondervraging blyk :

(a) In antwoord op n vraag oor wat Jordaan Snr.
 aan Bester tydens die eerste inspeksie vertel het,
 antwoord Herbst:

"Maar ek het al voorheen ook gesê dat daar op die
 punt waar ons gestaan het het mnr. Jordaan vir
 mnr. Bester uitgewys dat daar by daardie koppie,
 aan die voet van daardie koppie, daar is die
 pen, dan loop jy af in n noordelike rigting,
 daardie deel is wat verruil is aan die Staat
 wat nog moet afgesny word, wat die landmeter
 mee besig is om af te sny."

en

(b) ~~Toe~~ Toe dit later spesifiek aan hom gestel is dat Jordaan Snr. nooit aan Bester gesê het dat die grond nog getransporteer moet word nie, antwoord Herbst :

"Nee, ek kan nie presies onthou wat hy gesê het nie, sy presiese woorde nie, maar hy het definitief gesê dat - uitgewys dat dit is die deel van daardie koppie af, dit is die deel wat hy verruil het met die Staat. Maar ek kan nie met sekerheid sê of hy vir hom gesê het - man, ek weet - hy het gesê die landmeter is nog besig daarmee om die grootte te bepaal, maar ek kan nie onthou of hy vir hom gesê het hy moet dit nog uittransporteer of mnr. Bester moet dit transporteer nie, dit kan ek nie met sekerheid sê nie. Maar dit is definitief uitgewys en hy het gepraat dit is aan die Staat verruil."

Jordaan Jnr. het getuig dat alhoewel die ruil-transaksie met die Staat ten tye van die onderhandelings met Bester reeds beklank was, was die uitvoering daarvan nog nie finaal afgehandel nie - om sy eie woorde te gebruik "die papierwerk" moes nog "afgehandel word" - en hy het dit so aan Bester verduidelik. Ek verwys in

die/...

die verband na die volgende sitaat uit sy kruisonder-
vraging :

"Ja, u het nie vir hom gesê die papierwerk is
nie afgehandel nie, nê? --- Nee, U Edele, ek
kan nie my bewoording presies onthou en hoe
dit gestel is aan mnr. Bester nie, maar dit is
vir hom baie duidelik gemaak(tussenbei).

Dat daardie gedeelte nie aan die plaas behoort
nie? --- Dat hierdie stuk grond wat ons van
praat is n deel wat aan die Staat verruil is, die
ruiltransaksie is afgehandel, hy is eintlik klaar
in die sin dat die ooreenkoms is aangegaan maar
hy is nog nie gefinaliseer, daar is nog nie
finaliteit bereik voor die draad klaar gespan
is en dat dit werklik die buiteheining afgebreek
is en dat dit nou heeltemal n ander eenheid is
as die aanvanklike nie."

Nou nog net n verwysing na Bester se getuienis op
die punt. Alhoewel hy later teruggekrabbel het, het
Bester aanvanklik in sy getuienis te kenne gegee dat hy
nie werklik geweet het hoe ver Jordaan Snr. se ruiltran-
saksie met die Staat ten tye van hulle onderhandelings
reeds gevorder het nie. Hy het geensins te kenne

gegee/....

gegee dat hy onder die indruk verkeer het dat die grond reeds aan die Staat getransporteer is nie. Hy het byvoorbeeld in sy hoofgetuienis, met verwysing na die geleentheid toe hulle tydens die eerste inspeksie by punt X stilgehou het, gesê :

"Ons het uitgeklim en daar gestaan en daar is na die grense verwys ens. en mnr. Jordaan het aan my genoem dat daar onder in die hoek is die stuk grond wat hy aan die Staat verruil het, ek kan nie onthou of hy gesê het besig is om te ruil of reeds verruil het of wat nie, sou verruil het nie."

En toe hy effens later - nog steeds in sy hoofgetuienis - ondervra is in verband met die uitwysing van die ligging van die plaas op die lugfoto by Jordaan Jnr. aan huis, het hy met verwysing na die uitgeruilde gedeelte gesê "..... dit is n stuk grond wat moet afgesny word, die stuk wat ons oor hou is die stuk wat op die opsie is en dit is die stuk wat ons koop."

Soos ek reeds gesê het, het hy wel later in sy getuienis te kenne gegee dat hy onder die indruk verkeer

het / ...

het dat die ruiltransaksie op daardie stadium reeds finaal deurgevoer en afgehandel is. So n indruk kon hy m.i. seer sekerlik nie gekry het van wat tydens die inspeksies aan hom meegedeel en uitgewys is nie. Bester is, soos die verhoorregter gesê het, n intelligente en skerpsinnige sakeman. En alhoewel dit miskien nie uitdruklik aan hom gesê is dat transport van die betrokke gedeelte nog moes geskied nie, is ek oortuig, op grond van die getuienis as n geheel, dat Bester besef het dat hoewel die ruil-ooreenkoms reeds aangegaan is, was die formaliteite om daaraan gevolg te gee nog nie finaal afgehandel nie.

Om dit op hierdie punt saam te vat. Die Hof a quo het na my mening tereg tot die slotsom gekom dat die geskrewe kontrak nie die gemeenskaplike bedoeling van die partye reg weergee nie, en dat die respondente op die regstelling, waarop hulle aanspraak gemaak het, geregtig is.

Ek kom vervolgens by die appèl teen die bevel van die Hof a quo ten aansien van die respondente se tweede

bede, naamlik "dat verweerders gelas word om, teen betaling van alle noodsaaklike uitgawes, deur die eisers toe te sien tot die oordrag van 454,89 morge van die plaas Erfenis Nr. 621, aan die Departement van Landboukrediet en Grondbesit, soos aangetoon word op Onderverdelingskaart L.G. 2298/1969....." Die grondslag van hierdie eis word, eienaardig genoeg, nie in die respondente se besonderhede van vordering uiteengesit nie maar in hul nadere besonderhede. Daar word die skuldoorsaak soos volg geformuleer, naamlik: "Dit was egter te alle relevante tye uitdruklik, alternatiewelik, stilswyend tussen die partye ooreengekom dat Eerste Verweerder en Tweede Verweerder handelende deur middel van Eerste Verweerder, te alle tye volle samewerking sou verleen aan die Eisers ten einde hulle in staat te stel om die betrokke gedeelte van die plaas aan die Departement van Landboukrediet en Grondbesit oor te dra." Die appellante het hierdie bewering ontken en daarbenewens ook nog n aantal besondere verwerpe opgewerp waarvan sommige gedurende

die verhoor laat vaar is, en die ander deur die verhoorhof verwerp is. Dit is nê nodig om na al hierdie verwere te verwys nie, ek bepaal my by dié waarop die appellante in hierdie Hof staatgemaak het.

Die advokaat vir die appellante het in die eerste plek betoog dat die verhoorregter op grond van die feite moes bevind het dat die bestaan van die beweerde stilswyende ooreenkoms nie bewys is nie. Wat hierdie betoog betref word Bester se posisie en dié van Roykerk Estates afsonderlik ondersoek. Ek bepaal my eers by die vraag of Bester homself stilswyend verbind het om toe te sien tot die oordrag van die betrokke stuk grond aan die Staat. In dié verband het die argument namens die appellante wesenlik daarop neergekom dat daar geen sprake van so n stilswyende ooreenkoms kan wees nie omdat Bester, gedurende die onderhandelings voorafgaande aan die kontraksluiting, nie besef het dat die stuk grond nog nie aan die Staat oorgedra is nie. Die verhoorhof het bevind dat Bester dit wel besef het, en ek het reeds hierbo verduidelik

waarom/...

waarom ek met daardie bevinding akkoord gaan. Die onderhawige geskilpunt moet dus benader word op die basis dat Bester, net soos Jordaan Snr., geweet het dat Roykerk Estates nog transport van die grond aan die Staat moet gee. Die regsbeginsels wat by die oorweging van hierdie geskilpunt ter sake is, is goed bekend en hoef nie hier bespreek te word nie. Gesien die agtergrond en die omringende omstandighede van die kontraksluiting - waarna ek reeds verwys het - het ek weinig twyfel dat daar n stilswyende verstandhouding tussen die partye was dat Bester sou toesien dat Roykerk Estates die uitgeruilde gedeelte van die plaas Erfenis Nr. 621 aan die Staat oordra. As die restant van die Burgersrust-kompleks, i.p.v. die aandele in Roykerk Estates, ~~verkoop~~ verkoop is, soos die voorneme aanvanklik was, is dit voor die hand liggend, dat die partye sou toegesien het dat net die restant, en nie ook die uitgeruilde gedeelte nie, aan Bester oorgedra word. Jordaan Snr. sou dan in die posisie gewees het om toe te sien dat

Roykerk Estates die uitgeruilde gedeelte ingevolge die ruiltransaksie aan die Staat oordra. Waar die partye verkies het om liever die aandele oor te dra, en Bester dus deur middel van Roykerk Estates die beheer oor die hele Burgersrust-kompleks verkry - d.w.s. oor n groter stuk grond as wat afgespreek is - is dit na my mening n feitlik onvermydelike afleiding dat die partye stilswyend ooreengekom het dat hy, as Jordaan Snr. se opvolger, die nodige stappe sal doen om te verseker dat die maatskappy die uitgeruilde gedeelte van die plaas Erfenis Nr. 621 aan die Staat oordra. Dit was tog immers deurgaans die bedoeling van die partye, dat die gedeelte van die plaas aan die Staat sou gaan. Die betoog dat Bester hom nie stilswyend verbind het om toe te sien dat Roykerk Estate die gedeelte oordra hou nie steek nie, en dit kan nie aanvaar word nie. Ek moet miskien in dié verband net daarop wys dat Bester sy aandele in Roykerk Estates sedert die kontraksluiting

aan / ...

aan een van sy maatskappye Besskor (Natal) (Eiendoms) Beperk oorgedra het. Dit is een van die maatskappye wat sy boerderybelange behartig. Daar word egter nie aangevoer dat Bester as gevolg hiervan nie aan die hofbevel uitvoering sak kan gee nie.

Wat Roykerk Estates self betref is die posisie in verband met die stilswyende beding m.i. ietwat anders gesteld. Dit kan van die getuienis afgelei word dat die partye ten tye van die kontraksluiting die ruil-kontrak as n geldige kontrak beskou het, en dat hulle geglo en aanvaar het dat Roykerk Estates verplig is om daaraan uitvoering te gee. (Argumentshalwe gaan ek ook op hierdie stadium uit van die veronderstelling dat die ruil-ooreenkoms n bindende kontrak is). Roykerk Estates was op daardie stadium reeds ingevolge die ruilkontrak verplig "om toe te sien" dat die omstrede gedeelte aan die Staat oorgedra word, en vanweë hulle beheer oor die maatskappy, kon eers Jordaan Snr., en daarna Bester, as

sy/....

sy opvolger, afgesien van enige stilswyende beding, toesien dat Roykerk Estates hierdie verpligting nakom.

Na my mening is dit dus nie/ⁱⁿdie geval van Roykerk Estates nodig om n beding, soos die beweerde stilswyende beding, te veronderstel om enige groter doeltreffendheid aan die kontrak tussen Bester en die respondente te gee nie.

Dit is doeltreffend genoeg sonder so n ooreenkoms. In dié opsig moet daar na my mening aan die betoog namens die appellante gelyk gegee word. Dit beteken dat die woord "verweerders" in paragraaf 2 van die hofbevel vervang sal moet word met "eerste verweerder".

Daar is ook namens die appellante aangevoer dat die ruilkontrak nie teenoor Roykerk afdwingbaar is nie.

As uitgangspunt vir hierdie stelling is dit aanvaar dat Jordaan Snr. se weergawe van die ruilkontrak, en die verhoorhof se bevinding dat Roykerk as versweë prinsipaal by die kontrak betrek is, korrek is. Alhoewel die briewewisseling tussen Jordaan Snr. en die Staat die indruk mag skep dat hy in sy eie naam onderhandel het,

het hy in sy getuienis te kenne gegee dat die stuk grond wat van die Staat verkry is aan Arizona Sisal toeval, terwyl die gedeelte wat aan die Staat uitgeruil is deur Roykerk Estates afgestaan moet word. Die argument namens die appellante, soos ek dit verstaan, is dat Roykerk Estates, volgens hierdie weergawe van die ooreenkoms, geen regte uit die ruilkontrak kry nie, slegs verpligtinge, en dat die toepassing van die leerstuk van n versweë prinsipaal - soos uitgelê in die uitspraak van hierdie Hof in Cullinan v. Noordkaaplandse Aartappel^{ken}moerkwekers Koöperasie Beperk, 1972 (1) SA 761 - op so n situasie onbekend is. Ek kan hierdie stelling nie aanvaar nie.

Die onderhawige transaksie val na my mening wel binne die bestek van die leerstuk, soos in die Cullinan-saak uiteengesit. Volgens die aanvaarde feite is daar in die onderhawige geval geen sprake nie van meer as een versweë prinsipaal, elk met n afsonderlike vorderingsreg. Daar is maar een kontrak waaruit daar n enkele vorderingsreg teen die Staat ontstaan.

Ek kom vervolgens by die argument ter ondersteuning van die appellante se verweer dat die ruilkontrak ultra vires Roykerk Estates is, en dat die kontrak gevolglik nietig is. Dit is gemene saak dat die bevoegdheid om ruilkontrakte aan te gaan, deur Roykerk Estates se statute en akte van oprigting gemagtig word. Die betoog was egter dat die onderhawige ruilkontrak ultra vires is omdat dit wesentlik daarop neerkom dat van Roykerk se bates deur sy aandeelhouders - Jordaan Snr. of Arizona Sisal - vir eie voordeel, en tot nadeel van Roykerk Estates, aangewend is. Die verhoorregter het hierdie stelling, na my sienswyse, tereg verwerp as synde in stryd met die bewese feite. Volgens die onbetwiste getuienis was Roykerk diep in die skuld by Arizona Sisal. Roykerk Estates het nie self enige geld in die ontwikkeling van die Burgersrust-kompleks gestee nie - Arizona Sisal was verantwoordelik hiervoor en het dit uit eie fondse gedoen. Jordaan Snr. het op sy beurt geld voorsien en vir die oortrekkingsfasiliteite by die bank borg gestaan.

Die ruiltransaksie het Arizona Sisal in staat gestel om sy boerderybedrywighede op 'n meer winsgewende grondslag te bedryf en dit sou, uit die aard van die saak, ook tot die ontwikkeling van Burgersrust bydra en tot voordeel van Roykerk Estates strek. Ek stem dus saam met die geleerde verhoorregter se gevolgtrekking dat dit nie op grond van die getuienis gesê kan word dat Roykerk geen voordeel uit die ruiltransaksie getrek het nie, of dat die transaksie ultra vires Roykerk Estates is.

Wat die geskilpunte in hierdie saak betref moet ek ook nog daarop wys dat die advokaat vir die appellante die kwessie van die nie-voeging van die Staat, as 'n belanghebbende party, in die Hof a quo, en toe weer in hierdie Hof, geopper het. Daar is betoog dat die Staat gevoeg moes gewees het omdat die geldigheid van die ruilkontrak in hierdie saak in die gedrang is en dat die Staat 'n belang daarby het. Hierdie beswaar het weggeval nadat die advokaat vir die respondente 'n beëdigde verklaring van die Ondersekretaris van die

Departement van Landboukrediet en Grondbesit aan die Hof voorgelê het waaruit dit blyk dat die Staat van hierdie geding bewus is en by die uitspraak van die Hof berus. Dit was dus nie nodig om verder daarop in te gaan nie.

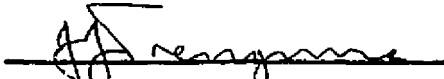
Om saam te vat. Wat die eerste appellant betref slaag die appèl nie, en wat die tweede appellant betref slaag die appèl net vir sover dit gerig is teen paragraaf 2 van die bevel van die Hof a quo. Die tweede appellant het egter nie hiermee enige wesentlike sukses behaal nie omdat daar bevind is dat die tweede appellant in ieder geval verplig is om aan die ruilkontrak gevolg te gee. Daar is na my mening geen rede waarom al die koste van die appèl nie aan die respondente toegestaan sal word nie.

Die slotsom is dus soos volg :

(a) Die appèl van die eerste appellant word afgewys, met koste ;

(b) Die /....

- (b) Die appèl van die tweede appellant slaag slegs vir sover dit gerig is teen paragraaf 2 van die bevel van die Hof a quo, andersins word die appèl afgewys, met koste.
- (c) Paragraaf 2 van die bevel van die Hof a quo word gewysig deur die woord "verweerders" te vervang met die woorde "eerste verweerder";
- (d) Die koste waarna paragrawe (a) en (b) hierbo verwys sluit die koste van twee advokate in.


J.J. TRENGOVE,
Waarnemende Appèlregter.

WESSELS, AR.)
HOFMEYR, AR.) Stem saam.
KOTZÉ, AR.)
VILJOEN, Wnd. AR.)