

Saak nr 464/83
MC

DIE DIRK FOURIE TRUST

- en -

MARIA MARTHA GERBER

JANSEN AR.

Saak Nr 464/83
MC

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
(APPÈLAFDELING)

In die saak tussen:

DIE DIRK FOURIE TRUST
(Eerste Respondent a quo)

Appellant

- en -

MARIA MARTHA GERBER
(gebore VAN ROOYEN)
(Applikante a quo)

Respondent

Coram: JANSSEN, KOTZÉ, JOUBERT, BOTHA et
HEFER ARR.

Verhoor: 7 Mei 1985.

Gelewer: 2 Desember 1985.

U I T S P R A A K

JANSSEN /

JANSEN AR :-

Die appellant kom in hoër beroep teen 'n bevel van die Suidoos-Kaapse Plaaslike Afdeling (per VAN RENSBURG R), dat die appellant 'n plaas beskryf as "Van Rooyens Rust, No 791, geleë in die Administrasie-distrik Humansdorp" moet ontruim. Die nodige verlof tot appèl is deur die hof a quo verleen.

Dit blyk dat op 10 April 1982 die appellant en die respondente 'n skriftelike kontrak aangegaan het waar= volgens lg "die plaas Van Rooyens Rust, No 791 groot 55,3748 hektare" aan e.g. vir R142 500-00 "kontant teen registrasie van transport" verkoop het. O.a. het die kontrak bepaal :-

"5. BESIT

Besit en vakante okkupasie van die EIENDOM

sal /

sal aan die KOPER gegee word op datum na die ertjie oes afgelos is waarna dit op die alleen risiko, wins of verlies van die KOPER sal wees.

16. SPESIALE VOORWAARDES

Hierdie koop is onderhewig daaraan dat die Verkoopster die eiendom in haar naam geregi=streer kry in terme van 'n Hofbevel, met die aansoek waarvoor sy tans besig is. Welke aansoek finaliteit moet bereik binne 6 maande vanaf datum van ondertekening hiervan."

Junie
Op 16/ of 1 Julie 1982 (daar is 'n geskil oor watter die korrekte datum is) het die appellant ingevolge klousule 5 besit van die plaas geneem. In Januarie 1983 doen die respondente egter aansoek o.a. om 'n bevel van uitsetting teen die appellant. In haar funderende verklaring maak sy sekere bewerings van bedrog teen ene Coertzen, wat ten tye van die sluiting van die kontrak haar regsverteen=

woordiger was, en sy beweer dat die appellant aan daardie bedrog aandadig was en dat sy gevolglik geregtig was om die kontrak te kanselleer; ook beweer sy dat "die aansoek na verwys in klousule 16 van die koop-ooreenkoms nooit tot finaliteit" gebring is nie en dat die koopkontrak "nietig geword het as gevolg van die nie-ervulling van die voorwaarde uiteengesit in klousule 16". Die aantygings teen Coertzen het die gevolg gehad dat hy in 'n later stadium in die verrigtinge verlof verkry het om tussenbeide te tree en dat hy ook 'n antwoordende verklaring ingedien het. Hy is egter nie 'n party tot hierdie appèl nie.

Die hof a quo het die saak beslis op grond van sy vertolking van klousule 16. Die hof het wesenlik

bevind dat die klousule 'n opskortende voorwaarde in belang van beide partye daarstel, dat die voorwaarde ontbreek, d.w.s. dat dit nie vervul is nie en nie meer vervul kan word nie, en dat die verbintenisse uit die kontrak derhalwe ten einde geloop het. Daarmee het dan ook die appellant se verdere reg om die plaas te besit verval.

Die geskil gaan op hierdie stadium slegs oor drie aspekte: (a) die presiese omskrywing van die toekomstige onsekere gebeurtenis wat die opskortende voorwaarde daarstel; (b) of met inagneming van daardie omskrywing en die bewyslas dit vasstaan dat die voorwaarde ontbreek; (c) indien die voorwaarde wel ontbreek, of die appellant kan slaag met 'n beroep op die leerstuk van fiktiewe vervulling.

Die uitgangspunt is die vertolking van klousule 16. Die hof a quo se vertolking en die toepassing daarvan blyk uit die volgende :-

"The stipulation that the application to court was to be finalized 'finaliteit moet bereik' within 6 months of the date of signature of the Deed of Sale was, in my view, intended to mean that an order of court was to be obtained within this period. An application to court is finalized when the court's order is made known

It is clear that the stipulation in clause 16 that the application to court be finalized within 6 months of signature of the Deed of Sale was inserted with a view to procuring transfer of the property into the name of the applicant, but I am unable to agree with Mr Grobler's further submission that this requirement was merely a term of the contract as opposed to a condition properly so called. In my view the requirement that the application to court be finalized within 6 months of signature of the Deed of Sale constituted a suspensive condition of the sale. The parties to the contract inserted this condition to ensure that the application to court did not drag on in=

definitely/.....

definitely. They wanted to know within 6 months whether or not the application had been granted so that they could thereafter take whatever steps were necessary to implement the terms of the contract of sale and accordingly the contract was made conditional upon the fulfilment of this condition. That this is the position emerges from the fact that although in some respects the contract became operative before the date on which transfer was to be passed into the name of the 1st respondent, e.g. the giving of vacant occupation of the property to the 1st respondent (clause 5) and the obligation of the 1st respondent to pay a proportionate share of the rates and fire insurance premiums (clause 6), the obligation of the 1st respondent to pay the purchase price was intended to remain unenforceable until after the application to court had been finalized and the applicant had obtained transfer of the property into her name thereby placing herself in a position to pass transfer thereof into the name of the 1st respondent. If the court application was not finalized within the stipulated 6 months period there would be non-fulfilment of the condition..... Where a suspensive condition remains unfulfilled after the lapse of the relevant time for its fulfilment the contract is discharged automatically

It:/.....

It is common cause in the present matter that the application to Court was not brought to finality within the 6 month period and in fact has never been finalised.

It is also not in issue that the property has never been transferred into the name of the applicant. In my view, on the principles set out above, the fact that the application to Court was not finalised within the stipulated 6 month period had the effect that after the expiration of the 6 month period the contract was discharged automatically."

Mnr Grobler, wat ook vir die appellant in die hof a quo opgetree het, voer namens die appellant aan

dat die korrekte vertolking van klousule 16 is dat

daar wel 'n opskortende voorwaarde ten gunste van beide

partye gestel word, maar dat dit eers sal ontbreek as die verkoopster nie binne redelike tyd na kontraksluiting

transport /

transport verkry nie. Die sin "welke aansoek finaliteit moet bereik binne 6 maande vanaf datum van ondertekening hiervan" beskou hy nie as bepalend van die toekomstige onsekere gebeurtenis nie, maar bloot die oplegging van 'n kontraktuele verpligting op die verkoopster om toe te sien dat finaliteit binne 6 maande bereik word.

Hierteenoor steun mnr Dison, namens die respondente, in hierdie stadium wesenlik op die vertolking van die hof a quo en hy wil desnoods van ekstrinsieke getuienis (bv. oor hoe die partye die kontrak verstaan het) gebruik maak by daardie vertolking. 'n Aansoek aan hierdie Hof om rektifikasie het hy egter uitdruklik laat vaar. Die hof a quo het gemeen dat by vertolking van klousule 16 ekstrinsieke getuienis nie in aanmerking kan kom nie en

mnr Grobler steun steeds hierdie benadering. Dit

is egter onnodig om verder hierby stil te staan. M.i.

kan die appèl beslis word deur ten gunste van die

appellant te aanvaar dat klousule 16 wel sonder die hulp

van sodanige getuienis vertolk moet word.

Die vertolking deur die hof a quo blyk uit die
aanhalings uit die uitspraak hierbo. Dit kom oortuigend

voor. Dit is moeilik in te sien dat die bepaling oor

die 6 maande die verkoopster 'n gewone (onvoorwaardelike)

kontraktuele verpligting (met die gewone gevolge op

wanprestasie) sou oplê om toe te sien dat finaliteit

binne 6 maande bereik word. By ontstentenis van duidelike

woorde tot dien effekte is dit geheel onaanneemlik dat die

bedoeling was om 'n kontraktuele verpligting van dié aard

op te lê, veral aangesien die bereiking van finaliteit van faktore kon afhang waarom sy geen beheer sou hê nie.

M.i. het die hof a quo tereg bevind dat die verkryging van 'n hofbevel binne 6 maande na ondertekening van die kontrak minstens 'n element van die voorwaarde is en dat as dit vasstaan dat die bevel nie binne daardie termyn verkry is nie, die voorwaarde wel ontbreek en dat die werking van die kontrak ten einde geloop het ("the contract was discharged automatically" in die woorde van die hof a quo).

Dat dit die gevolg is van die ontbreking van 'n voorwaarde is nie in geskil nie en kan nie betwyfel word nie.

Mnr Grobler, namens die appellant, het beide hier en in die hof a quo aangevoer dat al sou sy vertolking van klousule 16 nie die korrekte wees nie, die bewyslas

/ nogtans op die respondente rus om aan te toon dat
 die voorwaarde ontbreek. Weliswaar het die respondente
 in haar funderende verklaring gesê dat geen bevel verkry
 is nie, en het die appellant in sy antwoordende verklaring
 dit erken, maar (so betoog mnr Grobler) die blote bewering,
 alhoewel erken, is onvoldoende om die bewyslas te kwyd.
 Daar word op gewys dat ~~die~~ klousule 16 die medewerking
 van die verkoopster beoog, nl. dat sy minstens 'n aansoek
 moes doen of voortsit, en dat sy derhalwe minstens moet
 verduidelik wat sy wel gedoen het. Die hof a quo het
 tereg die bewyslas op die respondente geplaas. Weliswaar
 rus die bewyslas normaalweg op 'n voorwaardelike skuld=
 eiser om aan te toon dat die voorwaarde vervul is ten einde
 sy voorwaardelike reg af te dwing en dit is nie nodig

vir die skuldenaar om te bewys dat die voorwaarde ontbreek
nie, maar in die onderhawige geval moet aanvaar word dat
die bewyslas wel op die respondente rus om aan te toon
dat die appellant se besitreg nie meer bestaan nie. Om
haar van daardie bewyslas te kwytsê moet sy bewys dat die
opskortende voorwaarde in klousule 16 ontbreek. M.i.
het die hof a quo egter tereg bevind dat sy wel daardie
bewyslas gekwytsê het. Feit bly dat die partye dit eens
is dat geen aansoek soos deur klousule 16 beoog binne die
periode van 6 maande na ondertekening van die kontrak
finaliteit bereik het nie. Dit is die sluitsteen van die
respondekende se saak en om te verg dat die respondende verdere
facta probantia moet voorlê, sou oorbodig wees.

Laastens beroep die appellant hom op die

leerstuk van fiktiewe vervulling. Die hof a quo het tereg van die veronderstelling uitgegaan dat die bewyslas op die appellant gerus het om aan te toon dat die respondente die vervulling van die voorwaarde verhinder het met die oogmerk om gebondenheid vry te spring. Die hof het egter bevind dat die appellant die kwessie nie na behore in sy antwoordende verklaring geopper het nie en in ieder geval hom ook nie van die bewyslas gekwyd het nie.

By beoordeling van die vrae wat hier ontstaan moet in die eerste plek uitgegaan word van die feit dat klousule 16 sekerlik die medewerking van die appellante beoog, nl. dat sy minstens met 'n aansoek by die hof sou voortgaan. Weliswaar, soos hierbo reeds aangedui, is haar nie 'n gewone kontraktuele verpligting opgelê om

dit te doen nie, maar die gevolg is wel dat as sy haar medewerking met die vereiste opset weerhou het die leerstuk van fiktiewe vervulling moontlik kon geld. Namens die appellant word nou aangevoer dat dit uit die respondente se ~~en~~ repliserende verklaring voldoende blyk dat sy geen stappe gedoen het om 'n aansoek aan die hof te rig nie, dat afgelei moet word dat sy aldus versuim het met die oogmerk om die koopkontrak te verongeluk en dat die leerstuk van fiktiewe vervulling wel voldoende in die appellant se antwoordende verklaring geopper is.

In haar repliserende verklaring sê die respondente :-

"Enige hofaansoek wat binne die betrokke ses maande tydperk gebring sou gewees het, sou nie suksesvol kon gewees het nie, en

sou /

sou ook nooit finaliteit kon bereik het binne ses maande nie."

Dit kan wees dat hiervan af te lei is dat die respondente nooit 'n aansoek gedoen het nie, maar daar moet met die hof a quo saamgestem word dat "there is no suggestion anywhere in the papers that the applicant failed to take the necessary steps towards the finalisation and thereby deliberately prevented the fulfilment of the condition with the intention of frustrating it". Trouens, die appellant sê hieroor in sy antwoordende verklaring :-

"Vir sover ek kon vasstel het die Applikante versuim om die nodige stappe te neem om 'n hof=aansoek te loods ten einde haar in staat te stel om die oordrag te laat plaasvind. Die afwesigheid van 'n hofbevel om die grondoordrag moontlik te maak, is dus uitsluitlik aan die Applikante se eie versuim te wyte. Vir soverre klousule 16 van die kontrak dus 'n opskortende of ontbindende voorwaarde bevat (en ek ontken dat

die klousule so uitgelê moet word), kan die Applikante haar nie op die nie-vervulling daar= van beroep nie."

Dit is opvallend dat hier geen bewering gemaak word dat die respondente opsetlik versuim het en nog minder dat sy die oogmerk gehad het om die koopkontrak te verydel.

In die lig hiervan is dit moeilik om van die hof a quo te verskil dat die kwessie van fiktiewe vervulling nie behoorlik deur die appellant geopper is nie en dat in ieder geval die nodige getuienis ontbreek om die appellant van die bewyslas te kwy. Weliswaar beroep mnr Grobler hom, soos ook in die hof a quo, op 'n sekere brief namens die respondente geskryf. Hiervan wil hy 'n afleiding maak van 'n oogmerk om die voorwaarde te verydel, maar daar moet met die hof a quo saamgestem word

waar hy sê :-

"In any event even if such inference could conceivably be drawn from the contents of the said letter, it seems to me that it would not be proper to draw the inference for I cannot be confident that all the relevant facts pertaining to such inference have been fully canvassed in the papers. By the 1st respondent not raising fictional fulfilment as a defence on the papers, the applicant has been denied the opportunity of replying to the contention now made that the contents of the said letter amount to a fictional fulfilment of the condition. In the result I am of the opinion that the 1st respondent has failed to satisfy the onus resting on him of proving that the suspensive condition contained in clause 16 has been fictionally fulfilled against the applicant."

Ten slotte mag net gemeld word dat in ieder geval dit uit Coertzen se antwoordende verklaring blyk dat die voorwaarde onmoontlik binne 6 maande vervul kon gewees het

en /

en hierop het die appellant geen repliek gelewer nie.

Die volgende bevel word uitgereik :-

- (1) Die appèl word afgewys met koste, insluitende die koste van twee advokate;
- (2) Die respondente moet die koste betaal insake die aansoek om rektifikasie wat teruggetrek is.

E.L. JANSEN AR.

KOTZÉ AR)

JOUBERT AR)

BOTHA AR)

HEFER AR)

Stem saam.