

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA(APPÈLAFDELING)

In die saak tussen:

MARTHINUS FERDINAND VAN STADEN

Appellant

en

WILLEM HENDRIK FOURIE

Respondent

CORAM: CORBETT, HR, E M GROSSKOPF, VIVIER, KUMLEBEN et EKSTEEN

ARR

VERHOOR: 16 Februarie 1989

GELEWER: 30 Maart 1989

U I T S P R A A K

E M GROSSKOPF, AR

In hierdie saak het die eiser (respondent) en die verweerder (appellant) eise en teeneise teen mekaar ingestel ingevolge die bepalings van artikel 18 van die Wet op die Beheer van Aandeleblokke, no. 59 van 1980 ("die Wet"). Die hof a quo (HUMAN WR in die Transvaalse Provinsiale Afdeling) het albei

partye ten dele gelyk gegee, maar die verweerder was nie tevrede met die mate van sy sukses nie, en kom nou in hoër beroep met verloff van die regter a quo. Daar is geen kruisappèl nie.

Die dispuut tussen die partye het sy ontstaan in 'n dokument van 22 September 1981, wat, insoverre ter sake, soos volg lui:

"AANBOD OM TE KOOP

AAN: MARTHINUS FERDINAND VAN STADEN (die Verkoper)
 EN AAN: TWO HUNDRED AND ONE SHARE BLOCK SCHEME (PROPRIETARY) LIMITED (die Maatskappy)

AANGESIEN die Maatskappy die eiendom bekend as ELIZABETH COURT geleë te ERF 1497, PRETORIA (die Eiendom) van die huidige eienaar gekoop het.

EN AANGESIEN dit die Maatskappy se doelstelling is om daarna 'n aandeleblokskema op die Eiendom te stig.

EN AANGESIEN ek daarin belangstel om aandele in gemelde aandeleblokskema te koop.

Bied ek, Willem Hendrik Fourie

.....

(die koper)

aan om die volgende te koop:

- (a) Aandeleblok Nr. 12 synde 267-292 gewone aandele (die Aandele) wat almal deur die

Verkoper gehou word; en

- (b) Die Verkoper se leningsrekening met die Maatskappy, synde daardie gedeelte van die Maatskappy se leningsverplichting soos aan die Aandele toegewys;

in die Maatskappy wat die gebruiksreg van die volgende behels;

- (i) Woonstel Nr. 12

- (ii) Parkeerplek Nr. 10

(gesamentlik hierna "die Perseel" genoem)

in die gebou bekend as ELIZABETH COURT geleë te ERF 1497, PRETORIA, Registrasie Afdeling J.R., Transvaal (Kerkstraat 201, Pretoria) onderhewig aan die volgende voorwaardes:

1.

Hierdie aanbod is onderhewig aan die registrasie van die Eiendom in die naam van die Maatskappy voor of op 31 Desember 1981 en is verder onderhewig aan die voorwaarde dat die Maatskappy nie in verband oor die Eiendom sal registreer nie.

2.

Die totale koopsom betaalbaar vir die Aandele en Toegewysde Lening is R28 000 (Agt en twintig duisend Rand) en is soos volg betaalbaar:

- (i) Die bedrag van R1400 (Eenduisend vierhonderd Rand) in kontant voor of op 18-9-1981 welke bedrag aan die Verkoper se Prokureurs, SOLOMON & NICOLSON INGELYF, betaal moet word om deur hulle in Trust gehou te word totdat die Maatskappy die geregistreerde eienaar van die Eiendom word;

- (ii) Die balans van die koopsom van R26 600 (Ses

en twintig duisend ses honderd Rand) sal rente dra teen 11% (ELF PERSENT) per jaar en is betaalbaar binne 10 (TIEN) jaar vanaf datum van ondertekening van hierdie (aanbod?)

teen maandelikse paaieimente van R243,83 (Twee honderd drie en veertig Rand drie en tagtig sent), die eerste waarvan op 1-11-1981 betaalbaar is en daarna op die eerste dag van elke daaropvolgende maand. Alle betalings moet aan die Verkoper by Dallas, de Kockstraat 420, Sunnyside, PRETORIA, gemaak word.

3.

Okkupasie van die perseel sal aan die Koper gegee word op 1 November 1981, vanaf welke datum die risiko van die perseel op die Koper sal oorgaan en sal hy aanspreeklik wees vir betaling van die maandelikse heffing van R26 (Ses en twintig Rand) betaalbaar aan die Maatskappy ten opsigte van die verskaffing van dienste aan die Eiendom as sulks.

4.

Indien betaling nie deur die Koper soos hierbo uiteengesit stiptelik op vervaldatum gemaak word nie, sal die Verkoper geregtig wees om op 14 (VEERTIEN) dae kennisgewing hierdie kontrak te kanselleer.

5.

Hierdie aanbod word gemaak op die verstandhouding dat n behoorlike Kooppooreenkoms opgestel en deur al die partye

geteken sal word sodra die voorwaardes in paragraaf 1 hiervan vervat, nagekom is."

Hierdie aanbod is deur die respondent onderteken.

Die appellant was die enigste voordelige eienaar van die maatskappy Two Hundred and One Share Block Scheme (Edms) Bpk ("die Maatskappy"). Hy het die bogemelde aanbod namens homself en die Maatskappy aanvaar. Afsien van die moontlike uitwerking van die bepalings van die Wet, waarmee ek later handel, het h geldige koopkontrak daardeur tot stand gekom.

Ten tyde van kontraksluiting was nóg die appellant, nóg die Maatskappy, eienaar van die gebou. Die appellant was toe in eie naam die koper van die gebou. Dit was as gevolg hiervan dat klousule 1 bepaal het dat die aanbod onderhewig was aan die registrasie van die eiendom in die Maatskappy se naam voor of op 31 Desember 1981. Hierdie datum is by ooreenkoms tussen die partye uitgestel tot 31 Desember 1982. Op 1 Junie 1982 het die Maatskappy die eiendom gekoop by wyse van h drieledige ooreenkoms tussen hom, die appellant, en die verkoper van die eiendom.

Transport is geneem op 14 September 1982, en die voorwaarde in klousule 1, soos gewysig, is dus vervul.

Die appellant en die Maatskappy het uit hoofde van hul koopkontrakte okkupasie van die eiendom gehad, en daar was dus nooit enige probleem om hul verpligtinge teenoor die respondent na te kom nie. Die respondent het, ooreenkomstig klousule 3 van die kontrak, besit van die perseel geneem op 1 November 1981. Hy het die deposito van R1 400 betaal, asook gereelde maandelikse paaielemente van R243,83 (klousule 2 (ii) van die kontrak).

Daarbenewens het die respondent gereeld maandelikse heffings van R26 aan die Maatskappy betaal ten opsigte van die verskaffing van dienste aan die eiendom (klousule 3 van die kontrak).

Klousule 5 van die kontrak het in vooruitsig gestel dat die partye mettertyd n "behoorlike koop-ooreenkoms" sou aangaan.

Verskeie voorgestelde ooreenkomste is aan die respondent voorgelê, maar hy het geweier om hulle te onderteken. Dit het tot dispute tussen die partye gelei, en teen die einde van Februarie 1985 het die respondent die woonstel ontruim. Hierna

het hy n eis ingevolge artikel 18 van die Wet ingestel, en die verdere verrigtinge het gevolg waarna ek hierbo verwys het.

Hierdie saak gaan dus hoofsaaklik oor die toepaslikheid van artikel 18 van die Wet, en dit is gerieflik om eers n kort uiteensetting van die relevante bepalings van die Wet te gee.

Die doel van die Wet, soos blyk uit die kort titel, die lang titel en, trouens, die hele strekking van die Wet self, is om die bedryf van aandeleblokskemas te beheer.

"Aandeleblok-skema" word in artikel 1 omskryf as "n skema waarvolgens n aandeel op enige wyse n reg op of belang in die gebruik van vaste eiendom verleen". Vir huidige doeleindes beteken "aandeel", luidens die omskrywing in artikel 1, n aandeel, in die gewone sin van die woord, in n maatskappy, asook n ander belang in n maatskappy. "Vaste eiendom" beteken, met betrekking tot n aandeleblokmaatskappy, "grond, en ook n gebou wat opgerig is of opgerig gaan word". En n "aandeleblokmaatskappy" is "n maatskappy waarvan die werksaamhede die bedryf van n aandeleblokskema behels of insluit".

Dus, om saam te vat, die Wet het te doen met skemas waarkragtens die houers van aandele in 'n maatskappy 'n reg of belang in die gebruik van vaste eiendom het uit hoofde van hul aandeelhouding, en met maatskappye wat sulke skemas bedryf.

Artikels 16 en 17 van die Wet lê sekere formaliteite neer ten opsigte van, onder meer, koopkontrakte van aandele.

Artikel 16 bevat 'n skrifvereiste. Dit is gemene saak dat daaraan voldoen is. Artikel 17(1) lui soos volg:

"(1) 'n Kontrak vir die verkryging van 'n aandeel moet die aangeleenthede vermeld wat by Bylae 2 vereis word, en vergesel gaan van die stukke in daardie Bylae bedoel."

Die tweede bylae skryf 'n groot aantal besonderhede voor wat in die kontrak uiteengesit moet word ten opsigte van die maatskappy wat die skema beheer, die betrokke eiendom, die partye, die aandele wat verkoop word, die koopprys, die heffingsfonds betaalbaar, en dies meer. Die stukke wat die kontrak moet vergesel, behels onder meer 'n afskrif van die maatskappy se jongste jaarstate en 'n afskrif van die beoogde

gebruiksooreenkoms tussen die Maatskappy en die koper. Die doel van die artikel is klaarblyklik om die koper te beskerm deur die verkoper te verplig om alle relevante besonderhede ten opsigte van die transaksie bloot te lê. Nie-nakoming van artikel 17 is dan ook 'n misdryf kragtens artikel 21(a) van die Wet. Dit is gemene saak dat daar in die onderhawige geval nie aan artikel 17 voldoen is nie.

Dit bring my dan uiteindelik by artikel 18, wat die kernbepaling in die onderhawige saak is, en wat ek dus volledig aanhaal. Dit lui soos volg:

"18.(1) Behoudens die bepalinge van subartikel (2), het die koper of verkoper wat gedeeltelik of in die geheel gepresteer het kragtens 'n kontrak vir die verkryging van 'n aandeel wat nie aan die bepalinge van artikel 16 of 17 voldoen nie, die reg om wat hy kragtens die kontrak gepresteer het, van sy teenparty terug te vorder, en -

- (a) kan die koper daarbenewens van die verkoper vorder -
 - (i) rente teen 12 persent per jaar of teen die koers wat die Minister van tyd tot tyd vir die doeleindes van hierdie artikel by regulasie voorskryf, op enige betaling kragtens die kontrak gedoen, vanaf

die datum van betaling tot die datum van verhaal daarvan; en

- (ii) redelike vergoeding vir uitgawes deur hom aangegaan, met of sonder magtiging van die maatskappy, ter behoud van die vaste eiendom ten opsigte waarvan die aandeelblokskema bedryf word, of ten opsigte van verbeterings wat die markwaarde van daardie vaste eiendom verhoog en deur hom met die uitdruklike of stilswyende toestemming van die maatskappy aangebring is; en

(b) kan die verkoper daarbenewens van die koper vorder -

- (i) redelike vergoeding vir die gebruik wat die koper mag gehad het van die vaste eiendom ten opsigte waarvan die aandeelblokskema bedryf word; en
- (ii) vergoeding vir enige skade wat deur die koper of iemand vir wie se daad of versuime hy uit onregmatige daad aanspreeklik is, ten opsigte van sodanige vaste eiendom veroorsaak is.

(2) Die bepalings van subartikel (1) geld nie ten opsigte van 'n kontrak vir die verkryging van 'n aandeel wat wesenlik aan die bepalings van artikel 16 en 17 voldoen nie, en 'n kontrak vir die verkryging van 'n

aandeel wat nie aan die bepalings van artikel 16 of 17 voldoen nie, hetsy in 'n wesenlike opsig of nie, word nie deur bedoelde gebrek geraak nie indien die koper sy verpligtings ingevolge die kontrak nagekom het en die verkoper die betrokke aandeel aan die koper oorgedra het, en word in so 'n geval geag vanaf die sluiting daarvan nie deur die gebrek geraak te wees nie."

Daar sal opgemerk word dat artikels 17(1) en 18 baie ellipties bewoord is. Hulle verwys albei na kontrakte "vir die verkryging van 'n aandeel". Letterlik gelees, selfs saam met die omskrywing van "aandeel" in artikel 1 van die Wet, sou hierdie bepaling op elke aandeel in elke maatskappy betrekking hê, en sou dit die effektebeurs lam lê. Die partye was dit egter eens dat die wetgewer slegs aandele in aandeleblokmaatskappye in gedagte gehad het. Hiermee stem ek saam, met een caveat. Die woord "aandeleblokmaatskappy" word nie in een van die twee bepalings gebruik nie. Die woord wat wel gebruik word is "aandeel", en dit is daardie woord wat vertolk moet word. Selfs al aanvaar 'n mens uit die hele strekking van die Wet dat dit noodwendig 'n aandeel in 'n maatskappy moet wees wat onderneem om die

werksaamhede van 'n aandeleblokmaatskappy te verrig, is daar niks in die artikels wat 'n mens verplig om die definisie van "aandeleblokmaatskappy" streng toe te pas nie, of om statutêre gevolge of toevoegsels wat aan daardie begrip geheg word, by die betekenis van "aandeel" in te lees nie.

In argument voor ons en in die hof a quo het die appellant se advokaat betoog dat die partye se kontrak nie "n kontrak vir die verkryging van 'n aandeel" binne die betekenis van artikel 17 is nie en dat nóg artikel 17 nóg artikel 18 derhalwe van toepassing is. Hierdie betoog gaan myns insiens nie op nie. Ingevolge die kontrak het die koper (respondent) ses-en-twintig aandele in die Maatskappy gekoop, asook die verkoper (appellant) se leningsrekening met die Maatskappy, synde daardie gedeelte van die Maatskappy se leningsverpligting soos aan die aandele toegewys. Hierdie aandele en leningsrekening het, luidens die kontrak, 'n gebruiksreg verleen ten opsigte van 'n bepaalde woonstel en parkeerplek. Dit blyk dus duidelik dat die kontrak te doen het met 'n "aandeleblokskema" soos in die Wet

omskryf, en die aanhef toon ook duidelik aan dat dit die partye se bedoeling was om h belang in so n skema oor te dra. Dit het hulle gedoen by wyse van die koopkontrak van "aandele", soos omskryf, in die maatskappy wat die skema sou bedryf. Op die oog af lyk dit na die soort transaksie wat deur artikel 17 getref word.

Namens die appellant is egter betoog dat artikel 7(1) van die Wet die Maatskappy uit die kader van aandeleblok-maatskappye neem. Hierdie sub-artikel lui soos volg:

"Die hoofdoelstelling en -besigheid van n aandeleblok-maatskappy moet wees om n aandeleblokskema te bedryf ten opsigte van vaste eiendom wat deur hom besit of gehuur word." (kursivering aangebring)

Die Engelse teks praat van eiendom "owned or leased by it". In die onderhawige geval maak die verskil tussen die twee tekste nie saak nie, want dit is duidelik dat die Maatskappy ten tyde van kontraksluiting nie die eienaar of huurder van die betrokke eiendom was nie, en daar kan veronderstel word dat hy

ook nie die besitter was nie. Derhalwe, so word betoog, het die Maatskappy nie destyds voldoen aan artikel 7 (1) nie.

Gevolgtlik, so gaan die betoog voort, was die Maatskappy nie 'n "aandeleblokmaatskappy" nie, en was die kontrak nie een "vir die verkryging van 'n aandeel" binne die betekenis van artikel 17 nie.

Myns insiens is daar verskeie denkfoute in hierdie argument.

Eerstens, soos ek reeds uitgewys het, is daar geen dwingende rede waarom die "aandeel", waarna artikel 17 verwys, noodwendig 'n aandeel in 'n maatskappy moet wees wat aan al die tegniese vereistes van 'n "aandeleblokmaatskappy", soos omskryf, voldoen nie. Maar in elk geval meen ek dat die vertolking wat aan artikel 7(1) geheg word, nie juis is nie.

"Aandeleblok-maatskappy", soos reeds gemeld, is 'n maatskappy waarvan die werksaamhede die bedryf van 'n aandeleblokskema behels of insluit. 'n Maatskappy sal binne hierdie omskrywing val selfs waar die bedryf van 'n aandeleblokskema 'n geringe deel van sy werksaamhede vorm, of waar hy hierdie bedryf uitoefen op eiendom ten opsigte waarvan sy besitreg wankelrig mag wees (laasgenoemde

stelling verantwoord ek later). Artikel 7(2) plaas dan 'n verpligting op 'n "aandeleblokmaatskappy" om op 'n sekere wyse op te tree, t.w. om die bedryf as sy hoofdoelstelling en hoofbesigheid te hê, en om dit uit te oefen slegs ten opsigte van vaste eiendom wat deur hom besit of gehuur ("owned or leased") word. As die aandeleblokmaatskappy nie hierdie voorskrifte nakom nie, pleeg hy 'n misdryf (sien artikel 21(a)). Hy hou egter nie op om 'n aandeleblokmaatskappy te wees nie. Trouens, as hy deur nie-nakoming van artikel 7(1) sou ophou om 'n aandeleblok-maatskappy te wees, sou daar nooit 'n oortreding van artikel 7(1) kon wees nie, want die oortreding kan slegs deur 'n aandeleblokmaatskappy gepleeg word.

Ek wil nou eers verduidelik hoekom ek sê dat 'n maatskappy binne die omskrywing van "aandeleblokmaatskappy" val selfs waar sy besitreg oor die betrokke eiendom wankelrig mag wees. Die omskrywing van "aandeleblokmaatskappy" bevat geen verwysing na eiendom nie: dit verwys bloot na die bedryf van 'n aandeleblokskema. Die omskrywing van "aandeleblokskema" verwys

wel na die gebruik van "vaste eiendom", maar die omskrywing van "vaste eiendom", wat ek hierbo aangehaal het, vereis nie enige bepaalde besitreg aan die kant van enige persoon nie. n Maatskappy sou dus kwalifiseer as n "aandeleblokmaatskappy" mits die skema wat hy bedryf op een of ander manier "n reg op of belang in die gebruik van vaste eiendom verleen" (omskrywing van aandeleblokskema). Hiervoor is dit klaarblyklik nie nodig dat die maatskappy eienaar, besitter of huurder van die eiendom hoef te wees nie. Dit sou byvoorbeeld genoeg wees, myns insiens, indien die maatskappy, scos in die huidige geval, n reg op okkupasie kan verleen deur middel van n kontraktuele reëling met die koper van die eiendom, wat op sy beurt n reg van okkupasie uit hoofde van sy koopkontrak het.

Ek meen dus dat artikel 7(") van die Wet geen invloed op die Maatskappy se status as aandeleblokmaatskappy het nie.

Die appellant se advokaat het ons verder verwys na die omskrywing van "eiendom" in artikel 1 van die Wet. Hierdie omskrywing lui:

"grond waarvan 'n aandeleblokmaatskappy die geregistreerde eienaar is en waarop 'n gebou of geboue opgerig is".

Die woord "eiendom" (in teenstelling met die uitdrukking "vaste eiendom") word egter nie gevind in enige van die bepalings waarmee ons te doen het nie, en is myns insiens nie ter sprake nie.

Weens die voorgaande bevind ek dat die partye se ooreenkoms in die onderhawige geval wel deur artikel 17 van die Wet getref word. Daar is moontlik ook ander maniere waarop tot hierdie gevolgtrekking gekom kan word (bv. deur te steun op die vervulling van die voorwaarde in klousule 1 van die kontrak) maar dit is nie nodig om hierop in te gaan nie. Dit is ook onnodig om 'n mening uit te spreek oor die vraag, geopper namens die respondent, of die appellant, gesien die erkennings en bewerings in die pleitstukke, geregtig was om die toepaslikheid van die Wet te bevraagteken.

As artikel 17 van die Wet op die kontrak van toepassing is, soos ek nou bevind het, is dit, soos reeds gemeld, duidelik

dat die kontrak in wesentlike opsigte nie daaraan voldoen het nie. Artikel 18 is derhalwe van toepassing.

Gedurende sy okkupasie van die perseel het die respondent 'n totaal van 40 paaiemente van R243,83, en 40 maandelikse heffings van R26 betaal. Altesame het dit 'n bedrag van R12 193,00 beloop. Ingevolge artikel 18 van die Wet was hy dus prima facie geregtig op terugbetaling van hierdie bedrag (artikel 18(1)), plus rente teen 12 persent per jaar op elke item vanaf die datum waarop hy dit betaal het (sien artikel 18(1)(a)(i) - die Minister het nie, soos beoog in die artikel, enige ander koers voorgeskryf nie). Die respondent se hoofvordering was vir terugbetaling van hierdie bedrae. Die appellant het 'n spesiale verweer van verjaring teen 'n gedeelte van die eiser se vordering geopper asook 'n pleit op die meriete. Die hof a quo het die spesiale verweer van verjaring verwerp en het bevind dat die respondent geregtig was op terugbetaling van hierdie bedrag. Die appellant appelleer teen die verwerping van die spesiale verweer.

Die appellant se betoog was dat, aangesien die kontrak vanweë die nie-voldoening aan artikel 17 van die Wet ab initio nietig was, die respondent se vordering vir terugbetaling van elke paalement ontstaan het onmiddellik ná betaling van sodanige paalement. Dit was gemene saak dat die respondent sy geding in April 1985 ingestel het. Die appellant het gevolglik betoog dat die respondent se eis vir terugbetaling van die bedrae wat in November en Desember 1981 en in Januarie, Februarie en Maart 1982 betaal is, kragtens die bepalings van artikel 11 van die Verjaringswet, no. 68 van 1969, verjaar het.

Ingevolge artikel 11 van die Verjaringswet het die respondent se eis binne drie jaar verjaar. Artikel 12(1) bepaal dat verjaring begin loop sodra die skuld opeisbaar is. Hieraan voeg artikel 12(3) 'n voorbehoud by dat die skuld nie geag opeisbaar te wees voordat die skuldeiser van die identiteit van die skuldenaar en van die feite waaruit die skuld ontstaan, kennis dra nie: met dien verstande dat 'n skuldenaar geag word sodanige kennis te dra indien hy dit deur die beoefening van

redelike sorg kon bekom het. Die eerste vraag is dan: wanneer het die skuld opeisbaar geword?

Artikel 18(1) skryf voor, in soverre tans ter sake, dat h koper wat gedeeltelik gepresteer het kragtens h kontrak wat nie aan die bepalinge van artikel 17 voldoen nie, die reg het om wat hy kragtens die kontrak gepresteer het, van sy teenparty terug te vorder. Die artikel se bewoording is absoluut en onvoorwaardelik. Volgens die letterlike betekenis van die woorde verkry die koper sy reg op terugvordering onmiddellik na lewering van enige prestasie ingevolge h kontrak wat deur artikel 17 getref word. Na my mening word die skuld dan reeds opeisbaar. Hierdie gevolgtrekking is in ooreenstemming met die beginsel wat soos volg deur de Wet en Yeats, Kontraktereg en Handelsreg, 4 de uitgawe, bl. 263 gestel word:

"By terugvorderingsregte loop verjaring van die dag af waarop die terugvorderaar gepresteer het - sy terugvorderingsreg ontstaan immers op daardie dag".

Ter staving van hierdie stelling verwys die geleerde skrywers na h aantal beslissings van ons howe. In The

Liquidators of the Paarl Bank v Roux and Others (1891) 8 SC 205

het dit gegaan oor die verjaring van 'n condictio indebiti. Op

bl. 208 sê HR DE VILLIERS:

"... having paid out the money under this mistake of fact, she is entitled to the condictio indebiti. But the further question arises, when would her cause of action accrue? ... Her cause of action would arise immediately after she had paid the money - so soon as she was entitled to get it back."

Hierdie saak is gevolg in Mosam and Another v De Kamper 1964(3)

SA 794 (T) op bl 798 C tot G. African Oxygen Ltd. v Secretary

for Customs and Excise 1969(3) SA 391 (T) het ook oor verjaring

van die condictio indebiti gegaan, en het dieselfde beginsel

toegepas. Lydenburg Voorspoed Ko-operasie v Els 1966(3) SA 34

(T) het te doen gehad met 'n huurkoopkontrak wat nietig was weens

nie-nakoming van die Huurkoopwet van 1942. Die hof het bevind

dat albei partye se reg om hul prestasie kragtens die ongeldige

kontrak terug te vorder, onmiddellik na prestasie ontstaan het,

en dat verjaring gevolglik op daardie tydstip begin loop het.

Vgl. ook Hakos Cabinet Makers (Pty) Ltd v Pretoria City Council

1971(4) SA 465 (T) op bl. 468 B-C.

Hierdie beslissings is in ooreenstemming met die stelling in de Wet en Yeats (loc cit.), en ek aanvaar dat die stelling juis is as 'n algemene reël, maar ek sou nie te kenne wou gee dat daar geen uitsondering kan wees nie. So, byvoorbeeld, bespreek de Vos, Verrykingsaanspreeklikheid in die Suid-Afrikaanse Reg, 3 de uitgawe, bll. 154 e.v. die condictio causa data causa non secuta wat sy toepassing vind, onder meer, in die afgifte van 'n saak onder 'n veronderstelling wat nie verwesenlik word nie, of onder 'n modus wat verontagsaam word. In so 'n geval kan die gewer terugeis wat hy afgegee het, maar word sy skuld uiteraard eers opeisbaar op die datum waarop dit seker word dat die veronderstelling nie verwesenlik sal word of uitvoering nie aan die modus gegee sal word nie (de Vos, op cit., bll. 159-60).

In die onderhawige geval het die terugvorderingsreg onmiddellik ontstaan, en is daar myns insiens geen rede waarom die beginsel hierbo aangehaal uit de Wet en Yeats (loc cit.) nie

toegepas sou word nie.

My gevolgtrekking oor die opeisbaarheid van die respondent se vordering berus bloot op h vertolking van die regte wat deur artikel 18 van die Wet aan hom verleen word, en ek spreek geen mening uit oor die vraag of artikel 17 die uitwerking het, soos die appellant betoog, dat die kontrak ab initio nietig was nie. In die verbygaan kan ek egter noem dat die appellant se betoog in hierdie verband gesteun word deur van der Merwe en Butler, Sectional Titles, Share Blocks and Time Sharing, op bl. 383.

Die volgende vraag, wat namens die respondent geopper is, is of artikel 12(3) van die Verjaringswet nie van toepassing is nie. Daar sal onthou word dat hierdié sub-artikel bepaal dat h skuld nie geag opeisbaar te wees voordat die skuldeiser kennis dra, onder meer, van die feite waaruit die skuld ontstaan nie, met die verdere voorbehoud waarna ek hierbo verwys het. In Gericke v Sack 1978(1) SA 821 (A) is daar beslis dat die skuldenaar wat hom op bevrydende verjaring beroep, die bewyslas

dra om aan te toon wanneer die skuldeiser die kennis vereis deur artikel 12(3) bekom het of geag word dit te bekom het ingevolge die voorbehoudsbepaling.

Die probleem in die onderhawige geval draai om die toepassing van die woorde "die feite waaruit die skuld ontstaan" in artikel 12(3) van die Verjaringswet. Die respondent was klaarblyklik bewus van die basiese feite. Hy het geweet wat die aard en inhoud van sy kontrak was. Uiteraard was hy bewus daarvan dat feitlik geen van die besonderhede vereis deur artikel 17 van die Wet daarin opgeneem was nie. Ook het hy geweet dat die stukke waarna in die artikel verwys word, nie die kontrak vergesel het nie. Hy was dus bewus van die feite wat aangetoon het dat artikel 17 van die Wet nie nagekom is nie. Hy het geweet dat hy betalings kragtens die kontrak gemaak het. Myns insiens was hy dus van meet af aan ten volle bewus van al die feite wat aanleiding gegee het tot die spesiale remedies voorgeskryf deur artikel 18 van die Wet. In Mens kan aanvaar dat hy eers later bewus geword het van watter vereistes deur artikel

17 van die Wet gestel word, en van watter regte hy verkry het toe die appellant nie hierdie vereistes nagekom het nie. Artikel 12 (3) van die Verjaringswet stel egter nie die aanvang van verjaring uit totdat die skuldeiser die volle omvang van sy regte uitgevind het nie. Die toegewing wat die Verjaringswet in hierdie verband maak is beperk tot kennis van "die feite waaruit die skuld ontstaan". Myns insiens het die respondent reeds sodanige kennis gehad toe hy die eerste betaling gemaak het.

Ek het hierbo reeds daarop gewys dat ek hierdie saak beslis bloot op grond van die remedies verleen deur artikel 18 van die Wet, sonder om in te gaan op die vraag of die kontrak in die onderhawige geval nietig is - h vraag wat myns insiens nie ter sake is nie. Ek spreek dus geen mening uit oor die moontlikheid dat die nietigheid van h kontrak in h gepaste geval h "feit" vir die doeleindes van artikel 12 (3) van die Verjaringswet kan wees nie. Vergelyk de Vos, op. cit., bl. 209.

Weens die voorgaande meen ek dat die appellant se spesiale verweer van bevrydende verjaring behoort te geslaag het.

Die gevolg is dat die respondent se eis verminder moet word met 'n bedrag van R2 749,15. Die kapitale bedrag waarvoor vonnis gegee was behoort dus R9 444,05 te gewees het. Die appellant vra egter dat uitspraak ten gunste van die respondent gegee word vir 'n bedrag van R9 934,05 (wat vermoedelik rente tot datum van dagvaarding insluit) met verdere rente teen 12% vanaf betekening van die dagvaarding. Die respondent gaan hiermee akkoord en ek hoef dus nie verder daarop in te gaan nie.

Dit bring my dan by die appellant se teeneise.

Kragtens artikel 18(1)(b) was die appellant geregtig om van die respondent te vorder "n redelike vergoeding vir die gebruik wat die koper mag gehad het van die vaste eiendom". In hierdie verband het die appellant 'n bedrag van R270 gevorder vir elke maand wat die respondent die gebruik van die eiendom gehad het. Die bedrag was wesenlik gelyk aan wat die respondent ingevolge die kontrak betaal het, dit wil sê, 'n paalement van R 243,83 en 'n heffing van R26. Hoewel die bedrag van R243,83 as 'n paalement van die balans van die koopprys in die kontrak beskryf is, het

dit inderdaad neergekom op die betaling van die ooreengekome rente van 11 persent op die balans van die koopprys en niks meer nie. In ag nemend die terme waarop die partye ooreengekom het, wil dit dus voorkom dat R270 per maand inderdaad 'n redelike vergoeding vir die gebruik van die eiendom was. Die appellant se saak het egter verder gegaan: onbetwiste getuienis het aangedui dat die huurwaarde van die woonstel en parkeerplek op die ope mark selfs meer as R270 per maand was oor die tydperk wat die respondent dit gebruik het.

Die respondent se verweer op die eis om vergoeding was tweërlei. Eerstens het hy in 'n spesiale pleit beweer dat 'n gedeelte van die appellant se eis verjaar het. Die hof a quo het teen hom beslis, en hy appelleer nie hierteen nie. Dit is gevolglik nie nodig om enigiets verder hieroor te sê nie.

Tweedens het die respondent staatgemaak op die Wet op Huurbeheer, no. 80 van 1976. Dit was gemene saak dat die gebou, Elizabeth Court, waarvan die respondent 'n deel bewoon het, onder huurbeheer was, en dat die vasgestelde huurgeld (vermoedelik vir

die respondent se woonstel plus parkeerplek) die volgende was:

van 1 November 1981 tot 30 November 1982, R95,19 per maand, en

van 1 Desember 1982 tot 28 Februarie 1985, R120,80 per maand.

Die respondent se betoog was dat die appellant, as vergoeding vir die respondent se gebruik van die perseel, nie 'n groter bedrag kon vorder as die vasgestelde huurgeld nie.

Die doel van die Wet op Huurbeheer is, onder meer, om beheer oor huurgelde uit te oefen. Huurgelde word eerstens vasgepen op die bedrag wat op 'n vasgestelde datum in die verlede betaal was (artikel 6) onderhewig aan sekere uitsonderings, maar veral onderhewig aan die bevoegdheid van huurraade om "redelike huurgeld" vas te stel (artikels 13 en 14). "Redelike huurgeld" word in artikel 1 van die Wet omskryf. Dit bevat 'n ingewikkelde lys komponente wat in die huurgeld opgeneem moet word. Hierby is ingesluit 'n opbrengs van 8,5 persent per jaar op die waarde van die geboue en die grond; die werklike belastings betaalbaar; sekere versekeringspremies; redelike invorderingskoste; 'n maksimum persentasie op die waarde van die geboue vir instand-

houding, herstel en waardevermindering; e.d.m. "Waarde" met betrekking tot 'n gekontroleerde perseel of grond word omskryf as "die waarde wat die betrokke huurraad in al die omstandighede van die besondere geval as 'n redelike huurgeldwaarde (wat met die markwaarde kan ooreenstem of nie) van daardie perseel of grond bepaal", met inagneming van 'n aantal gespesifiseerde aanwysers. Dit behoeft skaars enige betoog dat die "redelike huurgeld" wat ingevolge die Wet op Huurbeheer bepaal word baie ver kan verskil van 'n huurgeld wat as redelik in die algemene handelsverkeer beskou sou word. Ingevolge artikel 6 van die Wet op Huurbeheer mag geen verhuurder van 'n gekontroleerde perseel van 'n huurder vereis, of hom toelaat, om vir daardie perseel hoër huurgeld te betaal as die vasgestelde huurgeld nie.

Die vraag is dan: wat is die toepaslikheid van die Wet op Huurbeheer in die onderhawige geval? Die feit dat die betrokke woonstel onder huurbeheer was, kan natuurlik nie weggedink word nie. As 'n feit mag dit 'n invloed hê op die verkoper se eis kragtens artikel 18 (1) (b)(i) van die Wet. So,

byvoorbeeld, as die getuienis aangedui het dat die koper die betrokke woonstel, of 'n soortgelyke een, kon gehuur het teen die vasgestelde huurgeld, sou hierdie oorweging in ag geneem moes word by die bepaling van wat 'n redelike vergoeding vir sy gebruik van die perseel was. Daar is egter geen sodanige getuienis nie. Die respondent se betoog is ook nie dat die feit van 'n huurvasstelling ter sake was nie. Sy betoog is dat, regtens, "redelike vergoeding" in artikel 18 (1) (b) (i) van die Wet nie meer mag wees as die "redelike huurgeld" wat deur die huurraad bepaal is nie. Ek vind dit moeilik om hierdie betoog te aanvaar. Myns insiens is daar geen logiese verband tussen die onderskeie bepalings in die twee wette nie. Die Wet op Huurbeheer reël die verhouding tussen sekere verhuurders en huurders. In die onderhawige geval het ons geen huurkontrak, geen verhuurder en geen huurder nie. Artikel 18 van die Wet, aan die ander kant, reël die verhouding, onder bepaalde omstandighede, tussen die verkoper en koper van 'n belang in 'n aandeelblokskema. Dit is iets waarmee die Wet op Huurbeheer

niks te doen het nie. Die uitdrukkings "redelike huurgeld", gebruik in die Wet op Huurbeheer, en "redelike vergoeding vir die gebruik wat die koper mag gehad het" (artikel 18 van die Wet) is nie sinoniem nie. In die lig van al hierdie oorwegings is daar geen oënskynlike rede waarom 'n huurvasstelling ingevolge die Wet op Huurbeheer regtens beslissend sou wees ten opsigte van die bepaling van redelike vergoeding ingevolge artikel 18 van die Wet nie.

In sy uitspraak bevind die regter a quo dat vergoeding vir gebruik ingevolge artikel 18 "in wese niks anders as huurgeld" is nie. Hiermee kan ek, met respek, nie saamstem nie. Dat daar 'n mate van ooreenkoms is, is natuurlik waar. Albei is vergoeding vir die okkupasie van eiendom. Dit is egter waar die ooreenkoms eindig. Huurgeld is ex contractu betaalbaar en die bedrag daarvan word deur ooreenkoms of deur die toepassing van die Wet op Huurbeheer bepaal. Die verpligting om redelike vergoeding te betaal ontstaan uit die omstandighede uiteengesit in artikel 18 van die Wet, en daar word geen uitdruklike

maatstawwe neergelê vir die vasstelling van die quantum nie.

Daar is myns insiens geen rede waarom die twee begrippe vereenselwig moet word nie.

Dit volg dus dat die hof a quo myns insiens gefouteer het deur die appellant se redelike vergoeding te beperk tot die bedrag van die huurgeld vasgestel kragtens die Wet op Huurbeheer.

Die laaste punt op appèl het gegaan oor 'n eis van die appellant ingevolge artikel 18.(1) (b) (ii) van die Wet vir vergoeding vir skade wat, so het hy beweer, deur die respondent ten opsigte van die vaste eiendom veroorsaak is. Die hof a quo het hierdie eis afgewys. In sy pleitstukke het die appellant beweer dat die perseel in 'n skoon en onbeskadigde toestand was toe die respondent in November 1981 okkupasie daarvan geneem het. Voorts het hy beweer dat die perseel in 'n vuil en beskadigde toestand was toe die respondent dit aan die einde van Februarie 1985 ontruim het; en dat die redelike en billike skoonmaak- en herstelkoste van hierdie skade R3 000 beloop het. In 'n versoek om nadere besonderhede het die respondent gevra in watter opsigte

die perseel beskadig was, en hoe die bedrag van R3 000 saamgestel was. Die appellant het op albei vrae geantwoord deur die volgende niksseggende staat te verskaf:

- "- Opvul van gaatjies in mure en uitverf van woonstel
- Skoonmaak van alle matte
- Herstel van elektriese defek

TOTALE KOSTE: R3 000"

By die voorverhoorkonferensie is die volgende vrae gevra en antwoorde gelewer oor hierdie deel van die saak:

- "14. Erken Eiser of woonstel in onbeskadigde en skoon toestand was toe hy ingetrek het in Nov 1981?
Eiser erken dit.
- 15. Erken Eiser dat woonstel in 'n vuil en beskadigde toestand was toe Eiser in Februarie 1985 onttrek het?
Eiser antwoord dat woonstel in 'n skoon en netjiese toestand was.
- 16. Indien Verweerder sou bewys dat woonstel in beskadigde en/of vuil toestand was erken Eiser dat redelike en billike koste vir die skoonmaak en herstel R3 000,00 beloop?
Nee, Eiser beskou die redelike en billike koste as ± R600,00."

Gedurende die verhoor was die appellant se getuienis

nie veel meer presies as sy nadere besonderhede nie. Hy het getuig dat hy die woonstel geïnspekteer het vroeg in Maart 1985 nadat die respondent dit ontruim het. Hy het gevind dat die matte vuil was, party plekke was stukkend en daar was kolle gebrand. Die helfte van die stoof was vanweë elektriese foute buite werking. Van die vensters was gebreek en daar was geen sleutels in die woonstel se binnedeure nie. Die mure het stampmerke op gehad wat opgestop moes word, en die mure was vuil en moes oorgeverf word. Die appellant het die herstelkoste op R3 000 beraam.

Die respondent het hierdie bewerings ontken. Volgens sy getuienis het hy voor die einde van Februarie die woonstel ontruim, en was daar al voor die einde van die maand ander mense (vermoedelik werknemers van die appellant) in die woonstel. Hyself het die woonstel in 'n skoon en onbeskadigde toestand agtergelaat.

Die hof a quo het bevind dat die appellant hom nie van die bewyslas gekwyd het om te bewys dat die respondent of iemand

vir wie hy deliktueel aanspreeklik is, enige verhaalbare skade aangerig het nie.

Namens die appellant is voor ons betoog dat hierdie bevinding verkeerd was en ter syde gestel behoort te word. Die eerste probleem in die weg van hierdie betoog is die uiters karige getuienis oor die herstelkoste. In hierdie verband het die appellant se advokaat toegegee dat die bedrag van R3 000 nie bewys is nie, en gevra dat h bedrag van R600 toegeken word ooreenkomstig die antwoord op vraag 16 by die voorverhoorkonferensie. Hierdie betoog kan nie aanvaar word nie. Die appellant het h hele aantal gebreke beweer, en die respondent het almal ontken. Wat beteken dit dan om h vraag te vra op die veronderstelling dat die woonstel "in beskadigde en/of vuil toestand" was? Die veronderstelling is klaarblyklik nie dat al die appellant se bewerings juis is nie, anders sou die uitdrukking "en/of" betekenisloos wees. Sou die veronderstelling geld as daar een enkele kol op h mat was? Of as daar h los draad in die stoof was? En wat beteken "± R600,00" in die

antwoord? Kan dit R590 beteken? Of R560 ? Myns insiens, selfs aanvaar h mens dat daar gebreke was waarvoor die respondent aanspreeklik was, het die appellant nie die omvang van sy skade bewys nie.

Maar ek dink in elk geval nie dat die appellant bewys het dat die respondent aanspreeklik was nie. h Mens moet onthou dat die respondent meer as drie jaar in okkupasie van die woonstel was. Uiteraard sou daar h mate van normale slytasie voorgekom het. Die appellant se getuienis was nie alleen oor die algemeen baie vaag nie, maar hy het geen poging aangewend om vir normale slytasie voorsiening te maak in sy litanie van klagtes nie. En as h mens verder in ag neem dat die respondent se ontkenning nie deur die hof verwerp is nie, is daar na my mening geen rede om in te gryp met die hof a quo se bevinding oor die beweerde skade nie.

Uit die voorgaande blyk dit dus dat die appellant geslaag het in sy betoog dat h deel van die respondent se vordering verjaar het, en in sy betoog dat sy eie vordering vir

redelike vergoeding vir die respondent se gebruik van die perseel nie beperk is tot die bedrag van die huurvasstelling nie. Hy het egter misluk ten opsigte van sy eis om skadevergoeding. Onder hierdie omstandighede het hy myns insiens wesentlike sukses op appèl gehad, en is hy geregtig op sy koste van appèl.

Al wat oorbly is om die bevel te formuleer. Dit is gemene saak dat, weens die verjaring van h deel van die respondent se eis, die bedrag waarop hy geregtig is, verminder moet word na R9 934,05 tesame met rente teen 12% ingevolge artikel 18 van die Wet. Die hof a quo het betaling van rente gelas vanaf 2 April 1985, synde die datum van betekening van die dagvaarding, en die juistheid van hierdie datum is nie aangevee nie. Die bedrag wat aan die appellant toegeken word as redelike vergoeding vir die respondent se gebruik van die perseel moet verhoog word na R10 800,00. Die berekening van hierdie bedrag is ook nie in geskil nie. Ooreenkomstig die hof a quo se bevel was rente op laasgenoemde betaalbaar teen h koers wat gewissel het na gelang van verskillende rente-vasstellings wat die

Minister van Justisie van tyd tot tyd ingevolge artikel 1 (2) van die Wet op die Voorgeskrewe Rentekoers, no. 55 van 1975, gemaak het. In terme van artikel 1(1) van hierdie wet is daar egter net een toepaslike koers nl. "die koers ... voorgeskryf wanneer die rente begin oploop". Sien Davehill (Pty) Ltd. and Others v Community Development Board 1988(1) SA 290 (A) op bll. 300 H tot 302 A. Sodanige koers in die onderhawige geval was 20 persent, en die bevel van die hof a quo moet dienooreenkomstig gewysig word. Dit is betaalbaar vanaf 17 September 1985, die datum van betekening van die teeneis.

Wat koste in die hof a quo betref, het die geleerde regter 'n aantal bevele gemaak. Hy het albei partye se spesiale pleite van verjaring afgewys met koste. As gevolg van die appellant se sukses op appèl op hierdie punt sal hierdie kostebevel gewysig moet word. Dan het die Verhoorregter ook die verweerder (appellant) se eis om skadevergoeding in die bedrag van R3 000 afgewys met koste. Wat die res van die koste betref, het hy gelas dat die eiser (respondent) geregtig op koste is

sover dit sy eis betref en die verweerder (appellant) geregtig op koste sover dit die teeneis betref. . Al die verskillende geskilpunte in die saak is egter in een onverdeelde verhoor behandel, en die uiteindelijke uitslag, na die regstellinge op appèl, is dat die partye wesentlik gelyke bedrae moet betaal. Die maklikste en billikste oplossing, meen ek, is dat elk sy eie koste in die hof a quo dra.

Ek maak dus die volgende bevel:

1. Die appèl slaag met koste.
2. Die bevel van die hof a quo word ter syde gestel en met die volgende vervang:
 - a) Vonnis vir die Eiser in die bedrag van R9 934,05 met rente daarop teen 12 persent per jaar vanaf 2 April 1985 tot datum van betaling.
 - b) Vonnis vir die Verweerder in die bedrag van R10 800,00 met rente daarop teen 'n koers van 20 persent per jaar vanaf 17 September 1985 tot datum van betaling.
 - c) Elke party sal sy eie koste dra.

E M GROSSKOPF, AR

CORBETT, HR
VIVIER, AR
KUMLEBEN, AR Stem saam
EKSTEEN, AR