

79/1959

C.P.S. 134917-1933-6-1,000.

U.D.J. 219.

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

{ APPEL ~~Division~~ Division.)
~~Afdeling~~ Afdeling).

Appeal in Civil Case.
Appel in Siviele Saak.

SAMUEL JOHANNES BRAYSHAW Appellant,

FREDERIK JOHANNES SCHOEMAN & ANO. Respondent.

Appellant's Attorney Kneek & Cloete Respondent's Attorney Symington & de Kok
Prokureur vir Appellant Prokureur vir Respondent

Appellant's Advocate A.P. Myburgh Respondent's Advocate J.P.O. de Villiers
Advokaat vir Appellant Advokaat vir Respondent

Set down for hearing on Vrydag, 13 November, 1959.
Op die rol geplaas vir verhoor op

(TPD) B
2 4 5 6 10.

bonam: Schreier, Malan, van Blerk
Ogilvie Thompson & van Wyk.

b.A.T.

Partia: Vrydag 11 Desember 1959

appel toegestaan met koste,
uitspraak van verhoorboord
wordt verander na uitspraak
met vermeerder met koste.

Prokureur
Ernst

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA.

(APPÈL AFDELING)

In die saak tussen:

S.J.BRAYSHAW.

...Appellant.

teen

F.J.SCHOEMAN, P.DROS

en

J.J.JOUBERT.

...Respondente.

Coram: Schreiner A.R., Malan A.R., Van Blerk A.R.,
Ogilvie Thompson A.R., et Van Wyk Wn.A.R.

Verhoor op: 13 November 1959.

Gelewer: // Des. 1959

U I T S P R A A K

VAN BLERK A.R.:

Dit is 'n appèl teen 'n uitspraak van die Transvaalse Provinsiale Afdeling waardeur appellant beveel is om aan respondente, die bedrag van £725 as verkoopskommissie te betaal. Appellant word verder aan verweerder genoem en na respondente word verwys as eisers.

Eisers wat in vennootskap sake doen as eiendomsagente te Potgietersrus, het van verweerder, wat in Julie 1957 geboer het op die plaas Welgelegen geleë in dieselfde distrik (van watter plaas hy destyds die eien-

naar was...../2.

was) verkoopskommissie ge-eis op die gesamentlike verkoopsprys van die plaas en sekere losgoedere.

In hooftrekke is die getuienis dat in 1955 verweerder vir Joubert, die besturende vennoot van eisers se firma, mondelings versoek het om 'n koper te vind vir sy plaas Welgelegen tesame met sekere lewendehawe en losgoedere teen 'n sekere prys. Eisers se kommissie moes bereken word op die verkoopsprys wat saam met kommissie te staan gekom het op £18,000.

Verweerder het later van die lewendehawe verkoop en toe is die verkoopsprys verminder na £14,500. Die partye verskil van mekaar op die punt of kommissie ingesluit was by die £14,500 of nie. Eisers beweer dit was ingesluit terwyl verweerder sê hy moes £14,500 skoon uitkry. Op 26 Julie 1957 het Möller, 'n verkoopsagent in diens van eisers, ene Russo uitgeneem na die plaas Welgelegen. Eisers se getuies verklaar dat na onderhandelings die dag daar op die plaas verweerder ingestem het om Russo te aanvaar as 'n koper op sekere voorwaardes soos uiteengesit in 'n konsepkoopbrief wat aan die konklusie van eis geheg is. Verder sou verweerder aan eisers opdrag gegee het om die koopbrief op te trek vir sy

ondertekening die volgende dag. Die koopbrief is opgestel en Russo het dit onderteken as koper, maar verweerder het geweier om te teken. Hy ontken dat hy ooit ingestem het om aan Russo te verkoop en opdrag aan eisers gegee het om 'n koopbrief op te stel. Hy het ook ander eiendomsagente gevra om die plaas te verkoop en in werklikheid het hy enkele dae later, op 30 Julie 1957, deur bemiddeling van 'n ander eiendomsagent die plaas aan 'n ander persoon verkoop. Die geskilpunt in die saak is of eisers ingevolge die ooreenkoms met verweerder hul kommissie verdien het voor en aler 'n bindende koopkontrak tussen verweerder en Russo gesluit is.

Volgens die eisers se uiteensetting van eis was dit ooreengekom dat as hulle hul mandaat, om 'n koper te vind teen verweerder se prys, uitvoer hul geregig sou wees op betaling van hul kommissie en hul voer aan dat hul opdrag wel uitgevoer is deurdat hul 'n koper in die persoon van Russo gebring het, wat bereid en by magte was om die plaas en die losgoedere te koop op die terme en voorwaardes, wat verweerder gestel het. Verder word gesteun op die bewering dat verweerder op 26 Julie deur sy gedrag aanvaar het dat eisers hul

mandaat uitgevoer het, want hy het op die dag toegestem om aan Russo te verkoop op die terme en voorwaardes wat laasgenoemde gestel het, en wat die volgende dag in die konsepkooptbrief uiteengesit is.

Verweerder erken die lasgewingsooreenkoms dat eisers 'n koper moes vind, maar sy verweer is dat dit 'n uitdruklike of stilswyende bepaling van die ooreenkoms was dat eisers se agentekommissie betaalbaar sal wees alleen wanneer verweerder die prospektiewe koper in 'n bindende en afdwingbare koopkontrak aangeneem het. Die verhoorhof het bevind dat die ooreenkoms was soos deur eisers uiteengesit in hul konklusie van eis, dat hul hul mandaat dienooreenkomstig uitgevoer het, en gevolglik hul kommissie verdien het. Boonop is bevind dat verweerder die prospektiewe koper (Russo) aanvaar het as koper.

Ek sal later terug kom op hierdie laaste bevinding.

Vir die beslegting van hierdie geding was dit nodig om aller eers vas te stel wat presies die uitdruklike bepalings is van die ooreenkoms wat die partye in Maart 1955 met mekaar aangegaan het, wat presies die

opdrag was en of dit uitdruklik ooreengekom was soos eisers beweer dat hul geregtig was op die kommissie sonder dat die prospektiewe koper wat hul gebring het werklik 'n koper geword het deur 'n bindende koopkontrak met verweerder te sluit.

Alhoewel eisers, as lashebbers, nie verplig was om 'n koper te soek nie (hul is nie werknemers in-gevolge 'n gewone dienskontrak nie), was die verweerder deur die lasgewingsooreenkoms gebonde om kommissie aan hul te betaal ingevolge sy belofte. Soos reeds aangedui is die twisvraag hier of die gebeurtenis waarop kommissie betaalbaar word die sluiting van 'n bindende kontrak^{is} al dan nie.

Die verhoorhof het sig op tweërlei wyse op die getuienis wanvoorgelig insoverre dit bevind het dat die partye uitdruklik ooreengekom het dat kommissie aan eisers betaalbaar is sodra die prospektiewe koper wat hul gebring het, en wat in die vermoë was om te koop, bereid was om aan verweerder se voorwaardes te voldoen.

Eerstens is aan Joubert verkeerdelik getuie-nis toegeskryf wat hy nie afgelê het nie. In sy uit-spraak sê die verhoorregter: „Die eisers, by monde van

Joubert, en die verkoopsagent wat destyds by die eisers werksaam was, Fourie, sê dat die ooreenkoms tussen die partye was dat hulle 'n koper moes vind wat die voorwaardes van die verweerder kon nakom in verband met die koop, en as hulle dit doen, is hulle geregtig op hulle kommissie". In werklikheid het Joubert nooit getuig nie dat by sodanige gebeurtenis eisers geregtig sal wees op hul kommissie. Dit was alleen Fourie, die verkoopsagent van eisers, wat tot die effek verklaar het. Tweedens het die verhoorregter fouteer deur vir die betrokke verklaring van Fourie staving te vind in verklarings van verweerder en sy vrou, soos blyk uit die volgende aanhaling uit die uitspraak, naamlik: „Mev. Brayshaw, sy vrou, het gesê dat as die eisers 'n koper bring wat aan die voorwaardes voldoen, dan het hulle hul werk gedoen. Met ander woorde, sy staaf die getuienis vir die eisers. Die verweerder self het getuienis gegee en het ook onder kruis-verhoor erken, in verband met 'n ander transaksie onder dieselfde mandaat, dat nadat die eisers 'n koper bring wat aan sy voorwaardes voldoen, hy nie kan sien wat die eisers meer kan doen nie. Hulle mandaat is uitgevoer sodra die koper teken. Dan, sê hy, is hulle

geregtig op hulle geld. Hier is die sterkste staving vir die eisers se bewering dat sodra hulle 'n koper bring wat aan die verweerder se voorwaaardes voldoen, hulle op hulle kommissie geregtig was." Mev. Brayshaw was nie teenwoordig nie toe verweerder met Joubert onderhandel het. Die bron van haar kennis van die inhoud van die ooreenkoms is nie bekend nie. In elk geval wat sy sê aangaande die kwessie wanneer kommissie betaalbaar sou wees is bloot 'n opinie wat sy uitspreek, en dieselfde geld vir wat verweerder in die verband sou gesê het. Soos ek sy getuienis lees is dit nie duidelik dat dié bewerings aan hom toegeskryf kan word nie. Hoe dit ookal sy, die verhoorregter het hier 'n mistasting begaan deur ontoelaatbare getuienis by te haal ter staving vir die getuienis van Fourie. Waar die beoordeling van laasgenoemde se getuienis dus onder 'n wanvoorligting geskied het, of altans daarmee gepaard gegaan het, is hierdie Hof nie gebonde aan die aanvaarding daarvan nie. Ek moet dadelik sê dat dit nie vir my duidelik is nie waar Fourie die informasie vandaan kry waarop hy die bewering baseer dat dit destyds (dit was toe meer as twee jaar gelede) ooreengekom is oor wanneer eisers hul kommissie...../8.

kommissie sou kry. Joubert sê, toe verweerder by hom op kantoor gekom het, en hom vertel het hy het weer 'n plaas waarvoor hy (Joubert) 'n koper ~~weer~~ moet seek, het verweerder al die besonderhede aan hom verstrek, en het hul ooreengekom „om deurgaans die transaksie deur te sit teen 5% kommissie."

Nadat hul die kommissie bespreek het, het hy vir Fourie ingeroep om besonderhede op te neem; Fourie sê ook „hulle het die saak ⁵bespreek voor ek daar gekom het en aan my verduidelik toe ek daar kom". Dit was eers in kruisverhoor dat Fourie, toe hy gevra was wanneer hul hul kommissie sou kry, gesê het dat hul dit sal kry „sodra ons 'n koper vir Mnr. Brayshaw se plaas kry wat sy voorwaardes kon nakom".

Dit is onwaarskynlik, en voorwaar vreemd, dat Fourie se werkgewer, Joubert, wat persoonlik met verweerder die ooreenkoms gesluit het nie 'n woord rep nie van hierdie nie-onbelangrike bepaling. Trouens, ~~soos later aangetoon sal word~~, weerspreek sy getuienis die van Fourie op hierdie punt. Dit kom my voor dat dit meer 'n waarskynlikheid as 'n bespiegeling is, dat Fourie hier slegs sy uitleg van die ooreenkoms gegee het en ek dink ^{nie} dit sou veilig

wees om sy relaas te aanvaar nie. Joubert, wie se getuienis die verhoorhof aanvaar het, is die getuie wat seker met die grootste gesag namens eisers kon getuig het oor wat die uitdruklike bepalings van die ooreenkoms was. As vir die oomblik sy verklaring, dat die ooreenkoms is dat hy die transaksie sal deur sit teen 5% kommissie, hier buite rekening gelaat word aangesien dit net verweerder se saak kan sterk, dan het eisers op die bes genome vir hul, niks meer bewys nie dan dat ooreengekom is dat hul vir verweerder 'n koper sal vind vir sy plaas, teen £14,500 waarop hul kommissie teen 5% bereken sal word.

Die vraag is hier watter uitleg aan hierdie ooreenkoms gegee moet word ten aansien van eisers se eis vir betaling van kommissie.

Mnr. Myburgh, namens verweerder, het betoog dat op gesag van die gewysde in Gluckman v Landau & Co. (1944 T.P.D. 261), die opdrag so uitgelê moet word dat eers na die sluiting van 'n bindende koopkontrak met Russo die eisers geregtig sal wees op hul kommissie.

In laasgenoemde saak het Regter MURRAY die mening uitgespreek dat ingeval die opdrag is om 'n koper te vind kommissie slegs betaalbaar is by die voltooiing

van 'n geldige koop, want sê hy „the phrase to find a purchaser means what it says - viz. a person who does in fact become a purchaser." Dit volg nie noodwendig dat 'n besondere opdrag altyd eners uitgelê moet word nie. Begryplik kan een en dieselfde bewoorde opdrag na gelang van omstandighede in verskillende agentekommissie-ooreenkomste verskillende betekenisse dra; en denkbaar kan die sinsnede „om 'n koper te vind" in sekere gevalle in sigself dubbelsinnig wees.

Dit wil egter nie sê nie dat gewysdes Waardeur dergelike bewoorde opdragte uitgelê is nie hier insiggewend kan wees nie, insoverre dit op algemene oorwegings steun vir 'n besondere uitleg daarvan. So is dan ook vir die motivering van die Gluckman saak ruim steun gevind in die benadering gevolg in die saak van Luxor (Eastbourne) Ltd. v Cooper (1941 A.C. 108);. In laasgenoemde saak is die stelling neergelê dat waar eiendom by agente ingegee word om kopers daarvoor te kry dan is die ooreenkomste, wat daardeur ontstaan, „merely promises binding on the principal to pay a sum of money on the happening of a specified event, which involves the rendering of some service by the agent." Met hierdie stelling as uitgangspunt

het Regter MURRAY in die Gluckman saak in die eerste instansie hom ten taak gestel die vasstelling van hierdie spesifieke gebeurtenis, ten einde te bepaal of kommissie betaalbaar is voor en aler 'n bindende kontrak gesluit is.

Met die standpunt waarvan die Hof in laasgenoemde saak uitgegaan het, asook die benadering daar gevolg, wil ek my vereenselwig.

Die pertinente vraag in die onderhawige geval is dus of eisers bewys het dat hul op enige gebeurtenis wat kortskiet aan die sluiting van 'n bindende koopkontrak geregtig is op kommissie. Dit is natuurlik moontlik dat 'n uitleg soos die wat eisers voorstaan in 'n gegewe geval kan bestaan, maar uit die aard van die saak is so 'n uitleg strydig met die waarskynlikhede. Ek dink dit moet as 'n algemene stelling aanvaar word dat in geval van 'n opdrag „om 'n koper te vind“, die voltooiing van 'n geldige koop die gebeurtenis is waarop die agentekommissie betaalbaar is, tensy bykomstige ^{oorwegings} ~~gebeurtenis~~ of indiciae tot die teendeel op 'n ander uitleg dui.

Volgens die stelling is eisers, soos ek nou sal aantoon, in die onderhawige geval nie geregtig op kommissie nie omdat verweerder nie 'n bindende koop met

Russo gesluit het nie.

Dit blyk duidelik uit die getuienis dat wat verweerder beoog het was 'n verkoping van sy plaas met die losgoed. Sy waarskynlike ^{bedoeling} ~~deel~~ met die opdrag aan eisers was dat hul iemand moet seek wat werklik koop, sodat hy die koopprys kan ontvang waaruit die kommissie betaal sal word. Dit is hoogs onwaarskynlik, dat

dit ooit die bedoeling van verweerder kon gewees het, dat hy hom sou wou verbind om 5% kommissie op £14,500 te betaal sonder dat die kooptransaksie deur gaan, en daar 'n koopprys is waaruit hy dit kan betaak. Veral as in aanmerking geneem word, dat hy nog ander agente ook opdrag gegee het om kopers te seek, en wat ook kopers soos Russo kon gebring het, in watter geval hy op die uitleg wat eisers voorstaan, aan 'n hele aantal agente kommissie sou moes betaal, terwyl hy nog met die plaas en losgoed kon bly sit het; 'n toestand wat verweerder seker allermens beoog het. Dit is duidelik dat eisers ook bewus was van die waarskynlike bedoeling van verweerder, want hulle het nooit te kenne gegee nie dat hul ~~allemensagente~~ aangestel was as alleen agente; wat meer is, Joubert het uitdruklik verklaar soos

reeds hierbo aangehaal, dat ooreengekom is dat hy die „transaksie sal deursit" teen 5% kommissie. Sy werklike woorde was: „Die tarief op losgoedere, soos die implemente wat hy wou verkoop, is $7\frac{1}{2}\%$, op vee en eiendom 5%, en daarop het ek met hom (verweerder) ooreengekom om deurgaans die transaksie deur te sit teen 5% kommissie".

Ons aandag was nie gedurende die verhoor van die appel op hierdie getuienis gevestig nie, en dit skyn of die verhoorhof ook nie spesifiek daarmee gehandel het nie, maar ek dink nie daar kan enige twyfel wees nie, dat die transaksie waarvan Joubert hier gepraat het beteken 'n bindende kooptransaksie van die plaas en losgoed. Dit is wel so, dat Joubert terwyl hy besig was om te getuig oor die kommissietarief, melding gemaak het van die ooreenkoms betreffende die „deursit van die transaksie"; maar ek dink nie dit is 'n omstandigheid wat behoort af te ding aan die bewyskrag van die getuienis op die onderhawige punt nie. Eisers het nie daarin geslaag nie om te bewys dat, volgens die ooreenkoms wat die opdrag behels, hul geregtig is op kommissie sonder dat 'n bindende koop

met Russo gesluit was.

Ek kom nou terug op die bevinding van die verhoorhof dat eisers in elk geval in hul eis moet slaag omdat „die verweerder die eisers se werksaamhede aanvaar het ter vervulling van hul verpligtings onder die kontrak". In hul uiteensetting van eis voer die eisers aan dat op 26 Julie verweerder mondelings vir Russo as 'n koper aanvaar het op voorwaardes soos uiteengesit in die konsepkoopbrief, en dat verweerder sodoende deur sy gedrag aanvaar het dat eisers hul mandaat uitgevoer het. Waar die bevinding meld, dat verweerder eisers se „werksaamhede" aanvaar het, sal ek aanneem dat daardeur bedoel word, soos eisers dit stel in hul uiteensetting van eis, dat verweerder deur sy gedrag Russo as koper aanvaar het, en sodoende aanvaar het dat eisers hul opdrag uitgevoer het. Deur hierdie latere gedrag van verweerder, so betoog eisers, het hy hom verbind om die kommissie te betaal al sou volgens die lasgewingsooreenkoms dit eers betaalbaar wees na die voltooiing van 'n bindende koopkontrak met Russo.

Skrif was 'n wetlike vereiste vir 'n geldige

verkoping van die grond. Tot tyd en wyl verweerder die koopbrief geteken het was hy ongebonde en steeds vry om te weier om te teken. Hy kon nie gedwing word om te verkoop nie. Vis-a-vis Russo is hy deur sy latere gedrag seker nie sy locus poenitentiae hier ontnem nie; en dit is moeilik om te begryp waarom die belofte wat hy aan Russo maak 'n nuwe belofte vir eisers sou inhou, wat neerkom op 'n wysiging van die bestaande ooreenkoms tussen die partye. Boonop sal so 'n wysiging ook tengevolge hê dat verweerder afstand doen van 'n bepaling in sy guns. Hier is myns insiens nie die minste grond^{nie} vir die betoog dat verweerder deur sy gedrag bedoel het om 'n nuwe regsband tussen hom en eisers te skep. Daar bestaan dus geen regverdiging nie vir 'n afleiding dat hy 'n nuwe verpligting op hom geneem het.

'n Verdere betoog namens eisers was dat, aangesien hulle alles gedoen het wat van hul verwag was, volgens die leerstuk van fiktiewe vervulling dit geag word dat die gebeurtenis waarvan betaling afhang plaasgevind het. Hierdie aangeleentheid is nie deur die plei^fstukke in geding gestel nie en die Hof a quo het, begryplik om die rede, ook nie daarmee gehandel nie; maar afgesien daarvan, met

die oog op die uitleg wat gegee is aan die ooreenkoms tussen die partye is uit die aard van die saak hier geen ruimte vir die toepassing van die leerstuk van fiktiewe vervulling nie, en kan hier ook geen sprake wees nie van 'n versweë bepaling wat verweerder belet om die verkoping te verhoed.

Die appèl word toegestaan met koste. Die uitspraak van die verhoorhof word verander na uitspraak ten gunste van verweerder met koste.

P.J. van der

SCHREINER A.R.

MALAN A.R.

OGILVIE THOMPSON A.R.

VAN WYK Wn.A.R.

Stem saam