

Departement Privaatreg

KOOP- EN HUURKONTRAK

Studiegids 2 vir LPL4018



Prof Tomas Floyd

Universiteit van Suid-Afrika, Pretoria

© 2002 Universiteit van Suid-Afrika

Hersiene uitgawe 2007

Alle regte voorbehou

Gedruk en gepubliseer deur die
Universiteit van Suid-Afrika
Muckleneuk, Pretoria

LPL401-8/2/2008-2010

98152092

3B2

Inhoud

<i>Studie-eenheid</i>	<i>Bladsy</i>
1 Kenmerke van 'n koopkontrak	1
2 Formaliteitsvoorskrifte vir die sluiting van 'n bindende koopkontrak	15
3 Die "afkoelreg" van sekere kopers van grond	33
4 Die verkoper se verpligtinge: die bewaringsplig	38
5 Die verkoper se verpligtinge: die leweringsplig	41
6 Die verkoper se verpligtinge: die verkoper se "waarborg" teen verborge gebreke in die koopsaak	47
7 Die verkoper se verpligtinge: die verkoper se verpligting om eiendomsreg oor te dra of om te waarborg teen uitwinning	67
8 Die koper se verpligtinge	82
9 Die risikoreëling by koopkontrakte	86
Bibliografie	97

STUDIE-EENHEID 1

Kenmerke van 'n koopkontrak

Thandi sien 'n tweedehandse BMW by 'n handelaar vir tweedehandse motors. Sy begeer die motor, maar teen R200 000 is dit 'n bietjie te duur. Die verkoops persoon en Thandi kom ooreen dat sy haar motor sal inruil en R40 000 vir die BMW betaal.

OORSIG

Die twee *essentialia* van die koopkontrak, naamlik lewering van 'n saak en betaling van 'n koopprijs word bespreek.

INHOUD

- 1 INLEIDING
- 2 DIE ONDERNEMING OM 'N SAAK TE LEWER
 - 2.1 Die onderneming om 'n oordragshandeling te verrig
 - 2.2 Die *emptio rei speratae* (verkoop van 'n toekomstige saak) en die *emptio spei* (verkoop van 'n verwagting)
 - 2.2.1 *Emptio rei speratae*
 - 2.2.2 *Emptio spei*
 - 2.3 Die *emptio ad mensuram* (die verkoop van 'n groep sake teen 'n prys per eenheid)
 - 2.4 Die alternatiewe koop en die genuskoop
- 3 DIE ONDERNEMING OM 'N PRYS TE BETAAL
 - 3.1 Die prys as 'n geldsom
 - 3.2 'n Ander prestasie tesame met die prys
 - 3.3 'n Koopkontrak vir 'n redelike prys
 - 3.4 'n Koopkontrak sonder prysvasstelling
 - 3.5 Prysvasstelling deur 'n derde party
 - 3.6 Prysvasstelling deur een van die kontrakpartye

LEERUITKOMSTE

Nadat u deur die studiemateriaal in hierdie studie-eenheid gewerk het, behoort u in staat te wees om

- die *essentialia* van 'n koopkontrak te verduidelik
- tussen die *essentialia* en die geldigheidsvereistes te onderskei
- tussen koop en huur te onderskei

- tussen *essentialia*, *naturalia* en *incidentalialia* te onderskei
- te verstaan dat vorderingsregte verkoop kan word
- die rol te verduidelik van die ware bedoeling van die partye by die vasstelling daarvan of die *essentialia* vir 'n koop bestaan
- tussen die onderneming om te presteer en die daadwerklike uitvoering van die prestasie te onderskei
- tussen 'n koopkontrak en 'n kontrak vir die verhuring en huur van werk te onderskei
- te verduidelik wat 'n *emptio rei speratae* en 'n *emptio spei* is
- tussen die *emptio rei speratae* en die *emptio spei* te onderskei
- te verduidelik wat 'n *emptio ad mensuram* is
- te verduidelik wat 'n *emptio per quantitatem* is
- te verduidelik wat 'n alternatiewe koop is
- te verduidelik wat 'n genuskoop
- te verduidelik hoe om vas te stel of 'n inruilooreenkoms 'n koopkontrak uitmaak
- te verduidelik of 'n koopkontrak vir 'n redelike prys geldig is
- te verduidelik of 'n koopkontrak waarby geen prys gestipuleer word nie, geldig is
- die vasstelling van die prys deur 'n derde party te verduidelik
- te verduidelik of 'n koopkontrak waarby die prys deur een van die partye bepaal word, geldig is
- die feite van die voorgeskrewe sake, die beslissings daarin en die redes daarvoor kortliks uiteen te sit
- die reëls vervat in die studiemateriaal van hierdie studie-eenheid en die voorgeskrewe sake op praktiese probleme toe te pas

VOORGESKREWE SAAK

SA Wood Turning Mills (Pty) Ltd v Price Bros Ltd 1962 (4) SA 263 (T)

1 INLEIDING

- omskrywing** 'n Koopkontrak is 'n spesifieke tipe kontrak, naamlik 'n wederkerige kontrak waarby een persoon, die verkoper, onderneem om aan die ander party, die koper, 'n saak te lewer, en die ander party onderneem om in ruil daarvoor, aan eersgenoemde 'n som geld te betaal.
- twee essentialia*** Volgens hierdie omskrywing van 'n koopkontrak bestaan daar twee *essentialia* vir 'n koopkontrak: aan die een kant moet die partye ooreenkom dat die een party 'n saak (Lat: *res*; Eng: *thing*) lewer en aan die ander kant dat die ander party 'n som geld (Lat: *pretium*; Eng: *price*) in ruil daarvoor sal betaal. Is dit die enigste *essentialia*?
- geldigheidsvereistes** Die **vereistes** gestel vir kontrakte in die algemeen moet nie verwar word nie met die **kenmerke** van 'n besondere soort kontrak nie. Vanselfsprekend kan die koopkontrak alleen

bindend wees indien daar, onder meer, wilsooreenstemming is, maar die aanwesigheid van wilsooreenstemming (of enige ander algemene vereiste) help 'n mens hoegenaamd nie om 'n kontrak te klassifiseer nie. Handelingsbevoegdheid en wilsooreenstemming kan dus nie as twee bykomende *essentialia* van 'n koopkontrak in die besonder geld nie. Maar is daar nie dalk tog nog ander *essentialia* nie?

**onderskeid
tussen koop en
verhuur**

Dit is van groot belang om 'n ware koopkontrak van 'n huurkontrak te onderskei. Soos reeds aangedui, vind 'n mens dat by die huurkontrak, net soos by die koopkontrak, een party onderneem om 'n saak te lewer en die ander party om 'n som of somme geld te betaal. Hoe kan onderskei word tussen 'n koop en 'n huurkontrak? By die huurkontrak tref 'n mens benewens die genoemde *essentialia* nog 'n verdere *essentiale* aan, naamlik dat die partye uitdruklik of stilswyend moet ooreenkom dat die huurder die saak die een of ander tyd aan die verhuurder moet teruggee. Die koopkontrak bevat egter nie 'n ooreenstemmende bepaling in hierdie verband nie. Hierin is die onderskeid tussen 'n huur- en 'n koopkontrak geleë. Dit is natuurlik wel moontlik dat 'n egte koopkontrak afhanklik gestel kan word van 'n opskortende of ontbindende voorwaarde of dat 'n terugtrekingsreg beding word sodat die betrokke saak in bepaalde omstandighede tog aan die verkoper teruggegee moet word. Anders as in die geval van die normale terugleweringverplichting by die huurkontrak, ontstaan so 'n verplichting tot teruggawe nie uit die sluiting van die kontrak nie, maar uit die kansellasië daarvan. By die huurkontrak daarteenoor, kan die kontrak nie as nagekom beskou word nie totdat teruggawe plaasgevind het. Hou 'n mens hierdie addisionele *essentiale* van 'n huurkontrak in gedagte, is dit onnodig om na 'n verdere *essentiale* by die koopkontrak te soek met die doel om tussen dié twee tipes kontrakte te onderskei. Die korrekte benadering tot bogenoemde *essentialia* van die koopkontrak sal 'n mens in werklikheid altyd in staat stel om 'n koopkontrak van ander kontrakte te onderskei.

titel

U sal opmerk dat dit nie 'n *essentiale* van 'n koopkontrak is dat die verkoper van 'n saak onderneem om in te staan vir sy titel nie. 'n Beding in 'n koopkontrak dat die verkoper instaan vir sy titel sou dus 'n blote *incidentale* wees. (Soos later verduidelik word, is dit bowendien ook nie 'n *naturale* van 'n koopkontrak dat die verkoper sy titel waarborg nie.) Solank die partye afsprek dat die verkoper, in ruil vir betaling van 'n prys die besit van die saak aan die koper moet gee (sonder die kwalifikasie dat dit voor ontbinding van die kontrak teruggegee moet word) is die transaksie regtens 'n koopkontrak, selfs al sou albei partye weet dat die verkoper nie die eienaar is nie. Dit is egter 'n *naturale* dat die verkoper instaan vir uitwinning van die koper. Sien hieroor studie-eenheid 7 oor uitwinning.

**verkoop van
vorderingsregte**

Hoewel dit voorkom of al die *essentialia* van 'n koopkontrak in bogenoemde definisie opgeneem is, is die beskrywing daarvan taamlik onnoukeurig. Dit is naamlik nie alleen moontlik om 'n saak (dws 'n liggaamlike) eenheid te verkoop nie; ook 'n persoonlike reg (vorderingsreg) mag verkoop word. So kan X byvoorbeeld onderneem om die vorderingsreg wat hy teen Y het teen 'n geldelike prys aan Z oor te dra, in welke geval ons met 'n suiwer koopkontrak te doen het. (Die verbintenisskeppende regshandeling moet net nie verwar word met die oordragshandeling of sessie nie, al is dit moontlik dat die twee regshandelinge tegelyk kan plaasvind.) Dit sou dus meer juis wees om te praat van 'n onderneming om 'n saak of ander vermoënsbestanddeel te lewer of oor te dra (in ruil vir 'n geldelike vergoeding). Heel dikwels word die onderhawige probleem egter oorkom deur regte ook as sake te beskou — weliswaar as onliggaamlike sake. Gevolglik is geen aanpassing van die definisie nodig nie. Hierdie gebruik is goed gevestig, maar afkeurenswaardig. Vervolgens word dié gebruik egter om praktiese redes behou, met die verstand-houding dat 'n reg nie werklik as 'n (onliggaamlike) saak beskou kan word nie.

simulasie

Let daarop dat die partye se voorstelling van die aard van hulle kontrak (simulasie) geensins die hof se beslissing hieroor behoort te beïnvloed nie. Daar hoef net kennis geneem te word van die verpligtinge waartoe die partye hulle verbind, en gevra te word of hierdie verpligtinge ooreenstem met die *essentialia* van 'n koopkontrak. Dit is veral belangrik indien daar in gedagte gehou word dat, afgesien daarvan dat die partye gewoonlik nie bevoeg is om uitsluitel oor hierdie belangrike vraag te gee nie, dit maklik kan gebeur dat 'n simulasie aanwesig is.

**vertrouens-
beskerming**

Die partye is alleen gemoed met die bestaan en inhoud van die verpligtinge ingevolge die kontrak. Indien hulle dit eens is oor die verpligtinge, maak dit geen verskil wat hulle hul kontrak noem nie. Dit kan egter gebeur dat die partye hul kontrak as 'n koopkontrak bestempel en dat dit 'n misplaaste vertrouwe oor die inhoud van die kontrak by een van die partye skep (bv dat die *naturale* dié van 'n koop is). Hoewel dit aanleiding gee tot 'n wesenlike dwaling, kan so 'n indruk in sekere omstandighede gehandhaaf word (die party se vertrouwe word óf deur die *justus error* óf die direkte-vertrouensbenadering beskerm), en die benaming wat 'n kontrak by die partye kry, kan soms wel ook *inter partes* 'n rol speel. sien die algemene beginsels van die kontraktereg vir 'n bespreking van dwaling.

**onderskeid:
verbintenis en
prestasie**

'n **Geldige** koopkontrak word gesluit wanneer die verkoper onderneem om 'n saak te lewer en die koper onderneem om 'n prys te betaal, en nie eers wanneer die verkoper die saak lewer of die koper die saak betaal nie. Die partye se ondernemings skep verpligtinge en deur uitvoering van hierdie verpligtinge

wat deur die ondernemings geskep is, word die verpligtinge uitgewis.

samevatting Daar is twee *essentialia* vir 'n koopkontrak, naamlik 'n onderneming aan die een kant om 'n **saak** (of ander vermoënsbestanddeel) te lewer of oor te dra in ruil vir 'n onderneming aan die ander kant om 'n **geldsom** te betaal. Elkeen van hierdie *essentialia* gaan nou in besonderhede bespreek word.

2 DIE ONDERNEMING OM 'N SAAK TE LEWER

2.1 Die onderneming om 'n oordragshandeling te verrig

lewering Daar kan alleen van 'n koopkontrak sprake wees as die verkoper se prestasieverpligting hoofsaaklik uit **lewering** bestaan, in teenstelling met 'n verpligting om iets te doen of nie te doen nie.

verpligting om iets te doen So sou 'n kontrak ingevolge waarvan A in ruil vir geldelike vergoeding teenoor B onderneem om 'n serwituuut ten gunste van B oor sy grond te laat registreer, nie 'n koopkontrak kan wees nie (vgl egter *Brink v Stadler* 1963 (2) SA 427 (K)). Dit is nie 'n ooreenkoms om 'n saak of 'n vermoënsbestanddeel te lewer nie, maar 'n ooreenkoms om saam te werk by die skepping van 'n reg.

locatio conductio operis 'n *Locatio conductio operis* (kontrak vir die verhuur en huur van werk) is 'n ooreenkoms ingevolge waarvan 'n onafhanklike kontrakteur onderneem om die resultaat van sy arbeid aan die ander party te lewer. Die koopkontrak kan van die *locatio conductio operis* onderskei word deurdat 'n verkoper se verpligting wesenlik 'n leweringsverpligting is, terwyl die aannemer van werk se verpligting wesenlik 'n doenverpligting is. As 'n kontrak dus betrekking het op die vervaardiging en lewering van 'n toekomstige saak, is die kontrak alleen 'n koopkontrak indien die vervaardiger ook die materiaal vir die vervaardiging van die saak verskaf (*SA Wood Turning Mills (Pty) Ltd v Price Bros Ltd* 1962 (4) SA 263 (T)). Die verpligting op die persoon wat die saak moet lewer, sou andersins wesenlik daarin bestaan dat hy die saak moet **vervaardig** (dws iets doen) en nie 'n verpligting dat hy 'n saak moet **lewer** nie.

2.2 Die *emptio rei speratae* (verkoop van 'n toekomstige saak) en die *emptio spei* (verkoop van 'n verwagting)

bestaan nog nie 'n Kontrak ingevolge waarvan een party onderneem om 'n **toekomstige saak** aan 'n ander party te lewer in ruil vir die betaling van 'n geldsom kan deurgaan as 'n koopkontrak ten spyte daarvan dat die saak nog nie by kontraksluiting bestaan nie. Die bekendste verskyningsvorme van koopkontrakte ten opsigte van toekomstige sake is die *emptio rei speratae* en die *emptio spei*.

verpligting om toe te sien dat die saak tot stand kom

By beide hierdie tipes verkope het die verkoper nie net die verpligting om die saak te lewer nie, maar ook om toe te sien dat die saak tot stand kom sodat dit gelewer kan word. Die verkoper word net van hierdie verpligting onthef indien die gebrek aan 'n saak wat gelewer kan word, deur die toeval veroorsaak is.

lewering moet moontlik wees

By kontraksluiting moet dit moontlik wees om die saak te lewer. Indien dit nie moontlik is nie, sou die kontrak ongeldig wees en geen uitwerking hê nie weens aanvanklike onmoontlikheid van prestasie.

2.2.1 *Emptio rei speratae*

prys net betaalbaar indien saak tot stand kom

'n *Emptio rei speratae* kom voor indien dit by die verkoping van 'n toekomstige saak die bedoeling van die partye is dat die prys net betaal sal word as die saak inderdaad tot stand kom. So kan V en K 'n *emptio rei speratae* ten opsigte van V se volgende oes sluit teen 'n prys per eenheid (bv R100 per sak) of ten opsigte van 'n kalf wat nog gebore moet word (teen 'n prys wat reeds by kontraksluiting bepaal is). Indien die saak, strydig met die partye se verwagtinge, nie tot stand kom nie, word gewoonlik gesê dat daar geen koop is nie.

opskortende-voorwaarde-konstruksie

funksie

Sommige skrywers beskou hierdie resultaat as die gevolg van die werking van 'n opskortende voorwaarde. Die volle werking van die koopkontrak word opgeskort totdat 'n onsekere, toekomstige gebeurtenis plaasvind, naamlik die totstandkoming van die saak. Indien die saak nie tot stand kom nie kom die koopkontrak tot 'n einde. Die funksie van die voorwaarde-konstruksie by dié soort koop is waarskynlik eerstens om te verduidelik waarom die koper nie die saak onmiddellik kan eis nie, en tweedens om te verduidelik waarom die risiko dat die verkoopte saak nie tot stand gaan kom nie deur die verkoper gedra word. Dit kom voor of die konstruksie van hierdie konsep as 'n opskortende voorwaarde komplikasies veroorsaak en boonop onjuis en onnodig is.

komplikasies

Kyk na die volgende illustrasie: Indien die konsep van 'n egte voorwaarde toegepas word, naamlik die voorwaarde dat die saak moet ontstaan, geld die leerstuk van die fiktiewe vervulling van die voorwaarde, en as die prys per eenheid beding is, kan dit probleme oplewer. As V in die voorbeeld van die oes hierbo die oes verhinder, moet die voorwaarde as vervul beskou word, dit wil sê die saak het wel tot stand gekom. Indien dit die geval is, kan gevra word wat die prys daarvan is, in die lig daarvan dat die aantal eenhede (sakke) wat tot stand sou gekom het, onbekend is.

onjuis en onnodig

Dit sou onjuis wees om in die onderhawige verband met 'n voorwaarde te werk omdat daar, in ooreenstemming met die bedoeling van die partye, 'n **verpligting** op die verkoper rus om

die saak tot stand te bring en dan te lewer. Byvoorbeeld, waar V aan K 'n huis verkoop wat hy nog moet bou of waar V aan K sy volgende kalf of sy volgende oes verkoop, moet die verkoper alles in sy vermoë doen om die geboorte van die kalf of die totstandkoming van die oes te bewerkstellig. Indien daar 'n verpligting op 'n kontrakparty rus om die "voorwaarde" te laat vervul, kan daar nie sprake wees van 'n egte voorwaarde nie.

**korrekte
konstruksie**

Hierdie konstruksie moet gevolglik verwerp word. Die gevolge van hierdie soort koop kan op 'n ander manier verduidelik word. Die koper kan eerstens nie die koopsaak onmiddellik eis nie omdat 'n prestasie alleen na verloop van 'n redelike tyd deur 'n kontrakparty geëis kan word — die koper moet dus die verkoper die redelike tyd gun om die saak voor te berei. Die verkoper dra tweedens die risiko dat die saak nie sal ontstaan nie, eenvoudig omdat die partye ooreengekom het dat die verkoper die risiko sal dra. Indien die partye nie so ooreengekom het nie (en die koper gevolglik die risiko dra) het 'n mens nie met 'n *emptio rei speratae* te doen nie, maar met 'n *emptio spei*. En dit bring ons juis by die bespreking van die *emptio spei*.

2.2.2 Emptio spei

**altyd
aanspreeklik vir
prys**

'n Mens het met 'n *emptio spei* te doen waar 'n toekomstige saak verkoop is en daar ooreengekom is dat die koper vir die prys verantwoordelik is, al sou die saak nie tot stand kom nie, byvoorbeeld waar V sy volgende jaar se oes aan K verkoop teen R10 000, ongeag die grootte van die oes.

'n Saak kan ook vir doeleindes van die *emptio spei* as toekomstige goedere beskou word waar die verkoper bloot beoog om 'n aantal bestaande sake saam te groepeer, byvoorbeeld waar V sy potensiële visvangs aan K verkoop vir R500 selfs al vang hy niks nie. Ons is egter van mening dat die ware *emptio spei* onderskei moet word van die geval waar 'n bestaande saak gekoop word in die verwagting dat dit waardevolle onderdele kan bevat, byvoorbeeld 'n sak gruis waarin die koper hoop om diamante te vind. Hier gaan dit nie om die koop van iets wat in die toekoms tot stand gaan kom nie; daar is inderdaad niks vreemds aan so 'n koop nie.

**verkoop van
verwagting**

Nieteenstaande die letterlike betekenis van die benaming van hierdie soort koop, is die koop van 'n hoop of verwagting 'n manier om te sê dat die koper daarvoor sal moet betaal, of die saak tot stand kom al dan nie. Die verkoper is klaarblyklik verplig om 'n saak te lewer ('n saak ten opsigte waarvan hy bowendien moet sorg dra dat dit ontstaan) en nie 'n leë dop nie, met die verstandhouding dat as die saak toevallig nie ontstaan nie, die verkoper geregtig bly op die prys. Dat die verkoper geregtig is op die prys en verskoon word van sy leweringsverpligting is niks vreemd nie en is goed bekend by koop-

kontrakte wat *perfecta* is. Sien hieroor studie-eenheid 9 oor risiko. Dit kom voor of hierdie soort koop nie meer in die handel voorkom nie.

2.3 Die *emptio ad mensuram* (die verkoop van 'n groep sake teen 'n prys per eenheid)

Die verkoper se onderneming om 'n saak te lewer, kan ook die vorm aanneem van 'n onderneming om 'n groep sake te lewer, byvoorbeeld 'n trop skape.

groep sake

Juis by die *emptio ad mensuram* vind ons dat die verkoper onderneem om 'n groep sake (of 'n bepaalde massa) te lewer en wel teen 'n prys per eenheid. So kan V sy steenoond aan K verkoop teen R400 per duisend stene of 'n hoeveelheid meel teen R100 per sak. Let daarop dat die prys in die geval van die *emptio ad mensuram* nie bepaal is nie, maar bepaalbaar. Die saak is natuurlik bepaal.

grond

In verband met die verkoop van grond is daar 'n soort koop en verkoop wat nou verwant is aan die koop *ad mensuram*. Grond word dikwels verkoop teen Rx per hektaar en dan word daar ook aangedui dat die grond Y hektaar of ongeveer Y hektaar beslaan en dat die prys gelyk is aan Rx vermenigvuldig met Y. Vervolgens kan eerstens gevra word of die partye beoog om die grond *per quantitatem* te koop en te verkoop, wat sou beteken dat die genoemde prys slegs 'n benadering van die ware prys is wat bereken moet word nadat die werklike aantal hektaar met Rx vermenigvuldig is. Tweedens kan gevra word of die bedoeling was om die grond *ad corpus* te verkoop, dit wil sê as 'n geheel vir die prys (Rx vermenigvuldig met Y), ongeag of daar miskien 'n fout is in die genoemde aantal hektare.

2.4 Die alternatiewe koop en die genuskoop

bepaalbare saak

Die verkoper se onderneming om 'n saak te lewer, hoef nie 'n onderneming om 'n bepaalde saak te lewer, te wees nie. Benewens die *emptio spei* en die *emptio rei speratae* dien die alternatiewe koop en genuskoop ter illustrasie hiervan.

alternatiewe koop

'n Alternatiewe koop is 'n koop waar die verkoper een van verskeie spesifieke sake moet lewer. Die alternatiewe sake moet individueel aangedui word en nie as deel van 'n spesie nie. Byvoorbeeld, V verkoop een van sy drie perde, Brave Moment, Melody Song of Big Donald aan K vir R10 000. Indien geen persoon in die kontrak aangedui word om die keuse te maak nie, mag en moet die skuldenaar dit doen.

generieke koop

'n Generieke koop is 'n koop waar die verkoper 'n saak moet lewer wat volgens sy aard beskryf word. Byvoorbeeld, V verkoop een skaap aan K vir R300 of 100 sakke mielies van 'n

spesifieke graad. Die genus kan ook beperk wees. Byvoorbeeld, V verkoop een van die skape uit sy trop vir R300. Indien geen persoon in die kontrak aangedui word om die keuse te maak nie, mag en moet die skuldenaar dit doen.

Bepaalbare sake as voorwerpe van koopkontrakte geniet besondere aandag by die risikoreëling hieronder. Raadpleeg die algemene beginsels van die kontraktereg oor alternatiewe en generieke verbintenis.

3 DIE ONDERNEMING OM 'N PRYS TE BETAAL

3.1 Die prys as 'n geldsom

vereiste vir koop	Soos reeds aangedui, kan daar slegs van 'n koopkontrak sprake wees indien die een party in ruil vir die onderneming om 'n saak te lewer, onderneem om 'n prys te betaal. As daar geen prys is nie, kan daar geen koopkontrak wees nie, wat egter nie noodwendig beteken dat daar hoegenaamd geen kontrak is nie. Daar kon miskien 'n skenkingskontrak of ander tipe kontrak tot stand gekom het. 'n Kontrak of skenking is 'n ooreenkoms ingevolge waarvan een persoon onderneem om aan 'n ander iets te gee, uit vrygewigheid, sonder om iets daarvoor te ontvang of sonder dat enige teenprestasie aangedui word. Verder spreek dit vanself dat daar alleen van 'n koopkontrak sprake kan wees indien daar 'n werklike prys beding is. 'n Gesimuleerde prys sal nie deug nie.
aanvaarde geldeenheid	In die Suid-Afrikaanse reg kan 'n prys en 'n koopkontrak net bestaan indien die koper se prestasie in 'n aanvaarde geldeenheid uitgedruk word, dit wil sê in rand en sent of in 'n geldeenheid wat omrekenbaar is na rand en sent.
prestasie van prys verander	As die prys oorspronklik in geld uitgedruk is en die partye daarna ooreenkom dat die koper in 'n ander vorm prestasie mag lewer of selfs dat die verkoper van sy prestasie kwytgeskeld word, kan dit natuurlik nie die aard van die oorspronklike regshandeling affekteer nie. (In lg geval sou die kwytskelding natuurlik terselfdertyd 'n skenking wees.)

3.2 'n Ander prestasie tesame met die prys

inruil	'n Interessante probleem ontstaan as die teenprestasie van die koper nie slegs uit die betaling van 'n geldsom bestaan nie. Dink maar byvoorbeeld aan die daaglikse voorkomende "inruil-kontrak" in die motorhandel. Hier bestaan die teenprestasie gedeeltelik uit geld en gedeeltelik uit die lewering van 'n saak.
faktore	Die bedoeling van die partye is die deurslaggewende faktor by bepaling van die kategorie van die kontrak. Indien die bedoeling nie bepaal kan word nie, gee die oorwegende deel van die

teenprestasie die deurslag. Bestaan daar hierna nog steeds onsekerheid, word geag dat die kontrak 'n koopkontrak is omdat laasgenoemde meer voorkom as die ander moontlikheid, naamlik 'n ruilkontrak.

'n Ruilkontrak is 'n ooreenkoms ingevolge waarvan een party onderneem om 'n saak aan die ander party te lewer in ruil vir die teenprestasie van 'n ander saak.

3.3 'n Koopkontrak vir 'n redelike prys

<p>gemenereg</p> <p>geldigheidsargu- mente</p>	<p>'n Koop "teen 'n redelike prys" was ondenkbaar in die gemenereg weens die onsekerheid van die prys. Die Engelse reg erken dat 'n koop "teen 'n redelike prys" kan plaasvind en dit is waarskynlik hoekom sommige van ons beslissings van die gemenereg verskil. In ander sake word egter die mening gehuldig dat 'n koop teen 'n redelike prys ongeldig is. In <i>Genac Properties JHB (Pty) Ltd v NBC Administrators CC</i> 1992 (1) SA 566 (A) verklaar die Appèlafdeling <i>obiter</i> dat dit moeilik is om te sien ooreenkomstig watter beginsel 'n koop teen 'n redelike prys as ongeldig beskou moet word. Baie skrywers is ook ten gunste van die geldigheid van so 'n koop. Die argument dat 'n koopkontrak teen 'n redelike prys onmoontlik is, oortuig nie. Ons werk tog met die bedoeling van die partye. Daar bestaan geen twyfel nie dat die partye ooreenkom dat 'n prys gestipuleer word; die enigste vraag is oor die omvang van die prys. Dit word bepaal met verwysing na 'n spesifieke norm of kriterium, naamlik 'n objektief redelike prys. Per slot van rekening is dit 'n kwessie van regsbeleid of so 'n kontrak 'n geldige koopkontrak behoort te wees.</p>
--	---

3.4 'n Koopkontrak sonder prysvasstelling

<p>uitdruklike of stilswyende prys</p>	<p>'n Kontrak kan as 'n koopkontrak geklassifiseer word, al het die partye nie uitdruklik op 'n bepaalde prys ooreengekom nie. 'n Stilswyende onderneming om 'n bepaalde prys te betaal, is net so geldig. Trouens, die uitdruklike of stilswyende prys hoef nie eers 'n bepaalde geldsom te wees nie — 'n uitdruklike of stilswyende onderneming om 'n bepaalbare geldsom te betaal, is ewe goed.</p>
<p>geen prys gestipuleer nie</p>	<p>Dit gebeur dikwels in die handel dat iemand iets "koop" sonder om te vra wat die prys is. Dit is onseker of 'n geldige kontrak in hierdie geval tot stand kom en of die gemeenregtelike gesag op die bestaan van 'n <i>naturalia</i> dui met die inhoud dat 'n redelike prys in so 'n geval betaal moet word. 'n Ander moontlikheid is dat die partye stilswyend op 'n bepaalbare prys ooreengekom het. Hierdie moontlikheid hou verband met die vereiste dat 'n kontrak bindend sal wees as die partye se onderskeie prestasies bepaald is of minstens bepaalbaar. Indien daar dus gesê kan</p>
<p>gewone prys</p>	
<p>redelike prys</p>	

word dat die partye stilswyend ooreengekom het op 'n bepaalbare prestasie aan die kant van die ontvanger van die saak, is die kontrak bo verdenking. Twee moontlikhede doen hulle hier voor. Eerstens, as die verkoper 'n handelaar is, kan gesê word dat daar stilswyend ooreengekom is dat die verkoper se gewone prys betaal sal word. Tweedens, waar die verkoper nie 'n gewone prys het nie, kan gesê word dat daar stilswyend ooreengekom is dat die markwaarde betaal sal word. Die geldigheid van 'n stilswyende ooreenkoms oor 'n redelike prys sal daarvan afhang of 'n uitdruklike beding geldig sou wees. Raadpleeg die bespreking in die vorige paragraaf.

3.5 Prysvasstelling deur 'n derde party

geldig	'n Kontrak om 'n saak te lewer teen 'n prys wat 'n derde party bepaal, word in ons reg erken as 'n kontrak met 'n bepaalbare inhoud (en gevolglik 'n geldige kontrak) mits die derde party bepaal of bepaalbaar is (<i>Reymond v Abdulnabi</i> 1985 (3) SA 348 (W)). Die derde party is bepaald waar die partye 'n spesifieke derde party in gedagte het. Die derde party is bepaalbaar as die partye ooreengekom het op 'n metode om die derde party aan te wys, wat kan lei tot die bepaling van 'n derde party.
bepaal of bepaalbaar	
opskortende voorwaarde	'n Kontrak om 'n saak te lewer teen 'n prys bepaal deur 'n derde party kwalifiseer as 'n koopkontrak onderworpe aan 'n opskortende voorwaarde, naamlik die vasstelling van die prys deur die derde party.
probleme	Probleme ontstaan waar een kontrakparty doelbewus die vervulling van die voorwaarde verhoed deur, byvoorbeeld, die verkoopte saak te vernietig. Daar is twee moontlike oplossings hiervoor: dié doelbewuste optrede kan beskou word as óf fiktiewe vervulling van die voorwaarde óf as 'n onmoontlik-making van prestasie.
fiktiewe vervulling	In die geval van die leerstuk van fiktiewe vervulling van die voorwaarde word die prys as vasgestel beskou hoewel dit nie die geval is nie. Die oplossing lê moontlik daarin dat die hof na die beste van sy vermoë moet probeer vasstel wat die derde se prys sou gewees het. Weliswaar sou dit prakties beteken dat die partye gebonde gehou word aan 'n prys wat op 'n ander wyse bepaal word as wat deur hulle beoog is — 'n gevolg wat gevaarlik naby kom aan 'n botsing met die beginsel dat die hof nooit vir die partye 'n kontrak mag maak nie. Daar is egter eerstens 'n verskil: die hof mag nie eenvoudig sy eie prys vasstel nie; intendeel, die hof moet so goed moontlik, volgens al die beskikbare getuienis, probeer uitmaak watter prys die derde sou vasgestel het. Dit is immers nie so vreemd dat die hof 'n mening moet gee oor toekomstige feite nie. 'n Voorbeeld hiervan is waar 'n persoon op die gebied van die deliktereg skadevergoeding eis vir verlies van toekomstige inkomste. Tweedens moet 'n mens

ook nie uit die oog verloor dat die hele leerstuk van fiktiewe vervulling van 'n voorwaarde, soos uit die benaming blyk, op 'n suiwer fiksie berus nie: die voorwaarde word geag vervul te wees al is dit in werklikheid nie vervul nie. So gesien, val dit ook nie so vreemd op dat die prys wat die hof namens die derde vasstel, geag word die prys te wees wat die derde in werklikheid vasgestel het nie.

**onmoontlikma-
king van
prestasie**

'n Alternatiewe oplossing vir die probleem, wat miskien ook nader aan die bedoeling van die partye sou kom, sou wees dat die kontrakparty wat dit vir die derde onmoontlik maak om die prys vas te stel, kontrakbreuk pleeg deur middel van onmoontlikmaking van prestasie. (Net soos 'n kontraktant hom aan onmoontlikmaking van prestasie skuldig maak wanneer hy sy volgende oes verkoop en dan niks doen nie.) Die onskuldige party se remedie is die gewone remedie wat in so 'n geval tot sy beskikking is, te wete skadevergoeding, hetsy hy die kontrak kanselleer of in stand hou. Vir doeleindes van die berekening van skadevergoeding moet die hof egter steeds 'n "prys" vasstel, sodat dit in werklikheid neerkom op blote sloerdery. Wanneer die hof die skade bereken, moet dit natuurlik die prys wat die derde sou betaal het, vasstel, net soos dit in die geval van die oes moet vasstel hoe groot die oes sou gewees het as die verkoper sy plig gedoen het.

**onredelike prys
vasgestel**

'n Interessante probleem duik op wanneer die derde party wel 'n prys vasstel, maar dit blykbaar 'n uiters onredelike prys is. Daar is vier moontlike oplossings hiervoor.

koop geldig

(1) Die koopkontrak is geldig nieteenstaande die onbillike prys. Sommige skrywers voer aan dat, in die afwesigheid van *mala fides* (kwade trou) en onregmatigheid, die kontrak geldig is ten spyte van die onbillikheid van die prys. Ons howe was aanvanklik geneig om die derde party in dieselfde lig te beskou as die waardeerder (*valuator*). In die Engelse reg is die prys wat deur die derde party vasgestel is in die afwesigheid van *mala fides*, bedrog, dwaling of same-spanning, bindend, ongeag hoe onbillik dit is.

ongeldige koop

(2) Die koopkontrak is ongeldig as die partye beoog dat die prys onredelik moet wees (Pothier *Treatise on the contract of sale* par 23).

**hof mag prys
bepaal**

(3) Die koop is geldig, maar die benadeelde party is nie gebind deur die ooglopend onbillike vasstelling van die prys nie aangesien die hof oor 'n algemene bevoegdheid beskik om sodanige vasstelling te korrigeer. (Die gemenerereg, moderne skrywers, asook 'n aantal hofuitsprake deel hierdie mening.) Die rede hiervoor word soos volg in *Dublin v Diner* 1964 (1) SA 799 (D) 804 uiteengesit:

party gebonde

... both parties presumably relied upon the ability, competence and integrity of the third party nominated by them, much in the same way as they might rely on an

arbitrator. Where such third party determines a value which is grotesquely inaccurate, it would be a harsh law which would necessarily bind the oppressed party to payment of the price determined.

'n Verdere vraag is nou of die partye deur die hof se vasstelling gebonde is. Net 'n enkele beslissing van die Hoë Hof het *obiter* die mening gehuldig dat beide partye deur die hof se vasstelling gebind word (*Van Heerden v Basson* 1998 (1) SA 715 (T) 719).

hof mag prys
bepaal

niebenadeelde
party kan kies

- (4) Die koop is geldig, maar die benadeelde party word nie gebind deur die ooglopend onbillike prysvasstelling nie. Die hof beskik oor 'n algemene bevoegdheid om sodanige vasstellig reg te stel, maar die ander party kan kies of hy die hof se vasstelling gaan aanvaar. Hierdie oplossing is aanvaar deur die Hoë Hof van drie jurisdiksies (*Gillig v Sonnenberg* 1953 (4) SA 675 (T); *Total South Africa (Pty) Ltd v Bonaiti Developments (Pty) Ltd* 1981 (2) SA 263 (D); *Bekker v RSA Factors* 1983 SA 568 (T); *Hurwitz v Table Bay Engineering (Pty) Ltd* 1994 (3) SA 449 (K)). Dit lyk asof dit die regte oplossing is hiervoor, omdat dit nie die howe toelaat om 'n nuwe kontrak vir die partye te skep nie.

3.6 Prysvasstelling deur een van die kontrakparty

ongeldig

reël
bevraagteken

Die vasstelling van die prys mag nie deur die partye aan een van die kontrakterende partye toevertrou word nie. Ons gemeenregtelike outeurs huldig almal die mening dat partye nie so 'n ooreenkoms, of selfs 'n ooreenkoms dat die genomineerde van een van die partye die prys kan vasstel, mag aangaan nie. Dit is ook die siening van ons howe. Die Hoogste Hof van Appèl het die geldigheid van hierdie reël bevraagteken deur *obiter* in *NBS Boland Bank v One Berg River Drive CC v Absa Bank* 1994 (4) SA 928 (HHA) 953 te verklaar dat die reël nie net onlogies is nie, maar ook uit pas is met ander moderne regstelsels. Die hof stel voor (936–937) dat 'n beding wat 'n diskresie toeken aan een van die partye om die prys vas te stel, geldig is mits dit nie 'n ongebonde diskresie is nie. Verder moet die party hierdie diskresie redelik en billik uitoefen.

AKTIWITEIT

- 1 Sibongile besit Kaapse geelhoutplanke. Sy sluit 'n kontrak met John om teen betaling van R10 000 'n sitkamerstel uit haar hout te vervaardig. Gaan die partye 'n koopkontrak aan?
- 2 Sibongile sluit 'n kontrak met John om teen betaling van R30 000 'n sitkamerstel uit haar hout te vervaardig. John versuim om die sitkamerstel na 'n maand te lewer, soos hy

- in die kontrak onderneem het, omdat sy fabriek afgebrand het en al die hout daarin verbrand het. John eis betaling van R30 000 van Sibongile. Adviseer Sibongile volledig.
- 3 Thandi koop 'n nuwe motor by XYZ Motorhawe vir R80 000. Sy ruil haar ou motor in wat deur die motorhawe vir R40 000 gewaardeer word. Gaan die partye 'n koopkontrak aan?
 - 4 Waarom onderskei ons tussen die verskillende soorte kontrakte?

TERUGVOERING

- 1 Nee. Die partye sluit 'n *locatio conductio operis* omdat Sibongile se materiaal deur John gebruik word vir die vervaardiging van die sitkamerstel.
- 2 Die partye sluit 'n koopkontrak omdat John sy eie materiaal gaan gebruik vir die vervaardiging van die sitkamerstel. Verder is dit 'n *emptio rei speratae* omdat die partye beoog dat Sibongile eers die prys gaan betaal wanneer die sitkamerstel tot stand gekom het en gelewer word. John sal gevolglik nie in staat wees om die koopprys by Sibongile te eis nie.

U moet in staat wees om die verskillende soorte kooptransaksies te identifiseer omdat dit later by die toepassing van die risikoreël baie belangrik kan wees. By sekere tipes kooptransaksies moet verdere stappe eers gedoen word voordat die prys vasgestel of die saak bepaal is. Dit beïnvloed die oorgang van die risiko op die koper. Raadpleeg die bespreking van risiko in studie-eenheid 9.

- 3 Ons moet eers vasstel wat die partye beoog het, voordat die ander stappe relevant word. Die partye het aangedui dat Thandi 'n nuwe motor by XYZ Motorhawe gekoop het. Dit is voldoende aanduiding daarvan dat die partye 'n kooptransaksie wou aangaan en dat daar nie bloot 'n simulatie van 'n koop is nie. Geen ander feite word by hierdie probleem gegee met betrekking tot die partye se bedoeling nie.
- 4 Ons onderskei tussen die verskillende soorte kontrakte omdat die regsgevolge van en -vereistes vir verskillende kontrakte kan verskil. Byvoorbeeld, sekere koopkontrakte moet voldoen aan sekere formaliteite en die *naturalia* van 'n kooptransaksie verskil van dié van 'n huurtransaksie.

STUDIE-EENHEID 2

Formaliteitsvoorskrifte vir die sluiting van 'n bindende koopkontrak

Chris verkoop sy huis mondeling aan Ann vir R500 000.

OORSIG

Verskillende statutêre formaliteite vir die sluiting van 'n bindende koopkontrak word óf bespreek, óf kortliks na verwys. Die Wet op die Vervreemding van Grond 68 van 1981 is die belangrikste wetgewing in hierdie verband.

INHOUD

- 1 INLEIDING
- 2 FORMALITEITSVOORSKRIFTE VIR KONTRAKTE IN-GEVOLGE WAARVAN GROND OF BELANGE IN GROND VERKOOP KAN WORD
 - 2.1 Die soorte kontrakte waarop die bepalings van die Wet op die Vervreemding van Grond van toepassing is
 - 2.2 Die begrip "grond"
 - 2.3 "Vervreemdingsakte"
 - 2.4 Die inhoud van die vervreemdingsakte
 - 2.4.1 Die identiteit van die partye
 - 2.4.2 Die *essentialia* van die vervreemding
 - 2.4.3 Ander wesenlike bedinge
 - 2.4.4 Die handtekeninge van die partye of hulle agente
 - 2.5 Rektifikasie
 - 2.6 Vervreemding deur middel van 'n agent (verteenwoordiger)
 - 2.7 Agente en verteenwoordigers van maatskappye
 - 2.8 Verkope van grond deur openbare veiling
 - 2.9 Die wysiging en herlewing van vervreemdingsaktes
 - 2.10 Die "afkoelreg" van die voornemende koper of koper om die aanbod te herroep of die koopkontrak te beëindig
 - 2.11 Die gevolge van nienakoming van formaliteitsvoorskrifte
 - 2.11.1 Versuim om te voldoen aan artikel 2(1) van die Wet op die Vervreemding van Grond

- 2.11.2 Versuim om te voldoen aan artikel 2(2A) van die Wet op die Vervreemding van Grond
- 3 FORMALITEITSVOORSKRIFTE VIR DIE VERKOOP VAN GROND OP AFBETALING
- 4 FORMALITEITSVOORSKRIFTE VIR DIE VERVREEMDING VAN TYDDEELBELANGE
- 5 FORMALITEITSVOORSKRIFTE VIR DIE KOOP VAN ROERENDE GOEDERE OP AFBETALING

LEERUITKOMSTE

Nadat u deur die studiemateriaal in hierdie studie-eenheid gewerk het, behoort u in staat te wees om

- te begryp dat formaliteite net een van die vereistes vir die totstandkoming van 'n geldige kontrak is
- die formaliteite voorgeskryf deur die Wet op die Vervreemding van Grond 68 van 1981 te verduidelik
- te bepaal op watter tipes kontrakte die bepalinge van die Wet op die Vervreemding van Grond van toepassing is
- die begrippe "grond" en "vervreemdingsakte" te beskryf
- die inhoud van die vervreemdingsakte te beskryf, wat vervat moet wees in enige dokument wat voorgee om oor die vervreemding van grond te handel
- tussen *essentialia*, *naturalia* en *incidentalia* te onderskei
- die vereistes vir die vervreemding van grond deur middel van 'n verteenwoordiger te beskryf
- om te bepaal wie vir doeleindes van die vervreemding van grond verteenwoordigers is
- te bepaal wie die verteenwoordigers van maatskappye is
- die formaliteite vir die verkoop van grond deur middel van openbare veiling uiteen te sit
- te verduidelik hoe die wysiging en herlewing van vervreemdingsaktes kan plaasvind
- die vereiste dat die kontrak moet verwys na die "afkoelreg" van sekere kopers of voornemende kopers uiteen te sit
- die gevolge van nienakoming van formaliteite te bespreek
- kortliks die ander wette te noem wat formaliteite vir koopkontrakte voorskryf
- die reëls vervat in die studiemateriaal van hierdie studie-eenheid op praktiese probleme toe te pas

1 INLEIDING

vereistes vir 'n geldige kontrak

Die vereistes waaraan 'n kontrak wat voorgee om 'n koopkontrak te wees, moet voldoen ten einde regte en verpligtinge te skep, is die bekende vereistes waaraan alle kontrakte moet voldoen, te wete handelingsbevoegdheid, wilsooreenstemming, moontlikheid van prestasie, geoorlooftheid en nakoming van

formaliteitsvoorskrifte. Die meeste van hierdie vereistes word uitvoerig bespreek in die kursus oor die algemene beginsels van die kontraktereg en ons herhaal dit dus nie hier nie. In hierdie hoofstuk behandel ons slegs die formaliteitsvoorskrifte wat gestel word ten opsigte van kontrakte ingevolge waarvan grond of belange in grond gekoop en verkoop word.

2 FORMALITEITSVOORSKRIFTE VIR KONTRAKTE INGEVOLGE WAARVAN GROND OF BELANGE IN GROND GEKOOP EN VERKOOP WORD

artikels 2 en 3

Sedert die begin van die twintigste eeu word formaliteitsvoorskrifte vir koopkontrakte van grond statutêr voorgeskryf. Artikels 2 en 3 van die Wet op die Vervreemding van Grond is gewysig om die huidige formaliteitsvoorskrifte te reël. Hierdie artikels lui soos volg:

2. (1) Geen vervreemding van grond na die inwerkingtreding van hierdie artikel is, behoudens die bepalings van artikel 28, van krag nie tensy dit vervat is in 'n vervreemdingsakte wat deur die partye daarby of deur hulle agente, handelende op hulle skriftelike gesag, onderteken is.
- (2) Die bepalings van subartikel (1) met betrekking tot ondertekening deur die agent van 'n party handelende op die skriftelike gesag van die party, doen nie afbreuk aan die bepalings van enige wet met betrekking tot die aangaan van 'n skriftelike kontrak deur iemand wat beweer dat sy as agent of trustee van 'n maatskappy wat opgerig, geïnkorporeer of geregistreer staan te word, optree nie.
3. (1) Die bepalings van artikel 2 geld nie met betrekking tot die verkoop van grond per openbare veiling nie.
- (2) Indien ingevolge 'n verkoping van grond per openbare veiling die koopprys of enige ander geld deur die koper betaalbaar is by wyse van meer as twee paaiemente oor 'n tydperk van meer as een jaar
 - (a) is die bepalings van hierdie Wet op daardie verkoping van toepassing asof dit 'n verkoping kragtens 'n kontrak was;
 - (b) moet, by sodanige toepassing van artikel 6, die verkoopsvoorwaardes daarvolgens bepaal, onmiddellik voor die veiling in die openbaar uitgelees word; en
 - (c) moet die verkoper onmiddellik na die veiling 'n afskrif van die kontrak aan die koper verstrek, by ontstentenis waarvan die koper die verkoping kan opsê.

doel

Die doel van die Wet op die Vervreemding van Grond 68 van

1981 is om sekerheid te verkry oor kontrakbedinge en om geskille en moontlike wanpraktyke uit te skakel.

2.1 Die soorte kontrakte waarop die bepalings van die Wet op die Vervreemding van Grond van toepassing is

vervreemdings-akte	Elke vervreemding van grond moet in 'n vervreemdingsakte vervat wees. "Vervreemdingsakte" word in artikel 1 van die Wet omskryf as "'n stuk of stukke waarkragtens grond vervreem word" en "vervreem" ("vervreemding") word omskryf as "verkoop, ruil of skenk, ongeag of so 'n verkoping, ruil of skenking onderworpe is aan 'n opskortende of ontbindende voorwaarde".
voorwaarde	Die verwysing na voorwaardelike kontrakte is waarskynlik ingevoeg vanweë die howe se houding (<i>Soya (Pty) Ltd v Tucker's Land and Development Corporation (Pty) Ltd</i> 1981 (3) SA 314 (A)) dat 'n koopkontrak wat onderworpe is aan 'n opskortende voorwaarde nie regtens 'n koopkontrak is nie totdat die voorwaarde vervul is.
ruil	Alhoewel die ou skrywers 'n mate van gesag verleen aan die siening dat "ruil" in die Romeins-Hollandse reg 'n baie beperkte betekenis gehad het (die ruil van een spesifieke saak vir 'n ander spesifieke saak — Voet 19.4.1; Grotius 3 31 6; Van der Keessel Praelectiones ad Gr 3 31 6), het "ruil" in die omskrywing van "vervreem" 'n wyer betekenis. Enige kontrak ingevolge waarvan een party onderneem om grond te lewer terwyl die ander party onderneem om 'n bate in 'n persoon se boedel as teenprestasie te lewer, kwalifiseer dus as 'n ruilkontrak (<i>Hoeksma v Hoeksma</i> 1990 (2) SA 893 (A) 897; Van Rensburg & Treisman 33). Indien die teenprestasie uit geld bestaan, is dit natuurlik 'n koopkontrak.

2.2 Die begrip "grond"

gewone betekenis bykomende betekenis	Ingevolge dié omskrywing (in a 1) dra die woord "grond" in die eerste plek sy gewone (gemeenregtelike) betekenis, maar beteken daarbenewens ook
--------------------------------------	---

- (1) enige eenheid (dws 'n eenheid soos omskryf in die Wet op Deeltitels 95 van 1986)
- (2) enige reg om oordrag van grond te eis
- (3) 'n onverdeelde aandeel in grond
- (4) enige belang in grond (behalwe 'n reg of belang wat kragtens die Wet op die Registrasie van Myntitels 16 van 1967 geregistreer is of vir registrasie geskik is)
- (5) aanvanklike eiendomsreg waarna in artikel 62 van die Wet op Ontwikkelingsfasilitering 67 van 1995 verwys word

Enige koop-, ruil- of skenkingskontrak ingevolge waarvan 'n stuk grond, 'n eenheid, die reg om oordrag van grond te eis, 'n onverdeelde aandeel in grond of 'n saaklike reg op grond vervreem word, moet dus in 'n vervreemdingsakte vervat wees.

2.3 "Vervreemdingsakte"

dokument(e) Ingevolge artikel 2(1) moet elke vervreemding van grond in 'n vervreemdingsakte vervat wees. 'n Vervreemdingsakte moet uit meer as een dokument bestaan.

2.4 Die inhoud van die vervreemdingsakte

vereiste inhoud Artikel 2(1) vereis dat elke vervreemding van grond vervat moet wees in 'n vervreemdingsakte wat deur die partye daarby of hulle agente onderteken moet wees. Dit kom daarop neer dat die volgende besonderhede vervat moet wees in elke dokument wat voorgee om 'n vervreemding van grond te wees:

- (1) die identiteit van die partye
- (2) die *essentialia* van die betrokke kontrak, hetsy dit 'n koop-, ruil- of skenkingskontrak is
- (3) die ander wesenlike bedinge waarop die partye ooreengekom het
- (4) die handtekening van elke party of sy agent by die kontrak

2.4.1 Die identiteit van die partye

blyk uit akte Wanneer ons sê dat die identiteit van die partye uit die vervreemdingsakte moet blyk, bedoel ons dat die dokument duidelik moet toon wie die vervreemder van die grond is en wie die persoon is aan wie vervreem word. Indien 'n mens dus buite die dokument moet gaan om die naam te bepaal van óf die vervreemder óf die persoon aan wie vervreem word, sal die vervreemding nietig wees.

kontrakteer met mekaar Boonop is dit nie voldoende dat een persoon die dokument as vervreemder (bv as verkoper) onderteken en 'n ander dit onderteken as die persoon aan wie vervreem word (bv as koper) nie. Dit moet ook uit die dokument blyk dat die betrokke partye inderdaad met mekaar wou kontrakteer. 'n Vervreemding sal dus ook ongeldig wees as dit uit die vervreemdingsakte blyk dat die aanbod wat daarin vervat is deur iemand anders as die geadresseerde aanvaar is. Indien K dus 'n skriftelike aanbod maak aan V om 'n plaas te koop wat sy meen aan V behoort en die aanbod "aanvaar" word deur die ware eienaar, E, wat die dokument as "verkoper" onderteken, kom daar nie 'n geldige kontrak tot stand nie (*Hersch v Nel* 1948 (3) SA 686 (A) 691–692; *Baker v Crowie* 1962 (2) SA 48 (W) 53. Sien egter *Godfrey v Paruk* 1965 (2) SA 738 (D)). In hierdie verband moet u egter in

gedagte hou dat dit moontlik uit die dokument kan blyk dat die aanbod eintlik aan iemand anders gemaak word as die persoon aan wie dit geadresseer is, en dat laasgenoemde se funksie slegs is om die aanbod oor te dra aan die persoon waarvoor dit bedoel is. So kan 'n mens 'n skriftelike aanbod om grond te koop aan 'n eiendomsagent adresseer, maar duidelik aantoon dat dit jou bedoeling is dat die agent die aanbod aan die eienaar van die grond moet voorlê vir aanvaarding. In so 'n geval kan die eienaar natuurlik geldig die aanbod aanvaar wat inderdaad vir haar bedoel is (*Hill v Faiga* 1964 (4) SA 594 (W) 597).

2.4.2 Die essentialia van die vervreemding

**beliggaam
essentialia**

Soos u reeds weet, kan 'n vervreemding van grond die vorm aanneem van 'n koop, ruil of skenking. 'n Vervreemdingsakte kan gevolglik net geldig wees as die *essentialia* van óf 'n koopkontrak, óf 'n ruilkontrak óf 'n skenkingskontrak daarin **vervat** word. Die *essentialia* van 'n koopkontrak word in hoofstuk 1 hierbo bespreek. Die *essentialia* van die ruil van grond is 'n onderneming deur die een party (die vervreemder) om grond aan die ander party te lewer en 'n onderneming deur die ander party om in ruil daarvoor enige saak (insluitend grond) wat 'n bate in 'n persoon se boedel kan wees aan die vervreemder te lewer. Die *essentialia* van 'n skenkingskontrak van grond is 'n onderneming deur die vervreemder om grond aan die begiftigde te lewer gepaard met die bedoeling van die partye dat die begiftigde geen teenprestasie sal lewer nie.

**prestasie
onduidelik**

Dat 'n vervreemdingsakte die *essentialia* van een van bogenoemde drie tipes kontrakte moet bevat, spreek vanself. As daar uit 'n vervreemdingsakte nie blyk dat daar 'n oënskynlike koop, ruil of skenking van grond was nie, kan daar geen geldige vervreemding en gevolglik geen geldige vervreemdingsakte wees nie. Die probleem wat gewoonlik in hierdie verband ontstaan, is egter of die prestasies wat deur die onderskeie partye onderneem word, duidelik en noukeurig genoeg in die akte uiteengesit word om aan die formaliteitsvoorskrifte te voldoen.

**beskrywing van
grond**

Betreffende die grond wat vervreem word, is die algemene beginsel dat dit op so 'n wyse in die vervreemdingsakte beskryf moet word dat dit objektief identifiseerbaar is sonder dat daar op ekstrinsieke getuienis staatgemaak moet word om die ware bedoeling van die partye vas te stel.

Holmes AR beskryf die toets soos volg in *Clements v Simpson* 1971 (3) SA 1 (A) 7:

The test for compliance with the statute, in regard to the *res vendita*, [die verkoopte saak] is whether the land sold can be identified on the ground by reference to the provisions of

the contract, without recourse to evidence from the parties as to their negotiations and consensus.

**objektiewe
identifikasie**

Objektiewe identifikasie kan bereik word

- (1) óf deur 'n beskrywing wat op sigself spesifiek genoeg is om met 'n bepaalde entiteit of onroerende eiendom in verband gebring te kan word
- (2) óf deur aanwysing van 'n persoon (wat een van die partye of 'n derde kan wees) wat die reg het om 'n spesifieke gedeelte van eiendom uit die groter geheel te kies of wat die reg het om een uit 'n aantal gedeeltes te kies, byvoorbeeld een erf uit al die erwe in 'n dorpsgebied.

**titelakte
voorbeelde**

Vanselfsprekend is dit altyd die veiligste om te vertrou op die beskrywing wat in die betrokke titelakte voorkom. Die volgende beskrywings is ook al as voldoende beskou om grond mee te identifiseer:

- (1) 'n vermelding van die ligging van 'n perseel, byvoorbeeld die straatnommer
- (2) 'n vermelding van die populêre naam van die betrokke entiteit, byvoorbeeld "die plaas Blaaubank" of "Ideal Bungalow, 1ste Strand, Clifton"
- (3) 'n vermelding van 'n objektief vasstelbare verhouding tussen die grond en 'n bepaalde persoon, byvoorbeeld "X se plaas"
- (4) 'n beskrywing wat verwys na 'n plan of diagram waarop die grense van die grond aangedui word
- (5) 'n beskrywing wat verwys na bestaande bakens
- (6) 'n verwysing na 'n beskrywing van die grond wat in 'n bepaalde titelakte of selfs in 'n ander kontrak voorkom — sodanige beskrywing word dan geag asof dit deur verwysing in die vervreemdingsakte geïnkorporeer is

**nie in vervreem-
dingsakte nie**

Identifikasie van die grond kan egter nie afhanklik wees van 'n ooreenkoms wat nie in die vervreemdingsakte weerspieël word nie en vanselfsprekend ook nie aan die hand van 'n ooreenkoms wat nog in die toekoms gesluit moet word nie. Sinsnedes soos "die gedeelte wat aan die koper gewys is" of "die gedeelte waarop ooreengekom is", is gevolglik onvoldoende.

teenprestasie

Net soos die grond wat vervreem word uit die vervreemdingsakte geïdentifiseer moet kan word, moet ook die aard en omvang van enige teenprestasie wat gelewer moet word (bv 'n som geld of 'n saak) uit die vervreemdingsakte self blyk of vasstelbaar wees met verwysing na objektiewe maatstawwe wat deur die vervreemdingsakte bepaal word. Weereens is ekstrinsieke getuienis om die ware bedoeling van die partye vas te stel nie toelaatbaar nie.

2.4.3 Ander wesentliche bedinge

skriftelike wesentliche bedinge	Ingevolge artikel 2(1) van die Wet op die Vervreemding van Grond moet al die wesentliche bedinge van 'n koop-, ruil- of skenkingstransaksie in 'n vervreemdingsakte vervat word, dit wil sê dit moet op skrif wees. Al die wesentliche bedinge moet dus in die dokument vervat wees. 'n Verdere vereiste is dat die betrokke bedinge in die dokument moet voorkom wanneer dit onderteken word; 'n vervreemdingsakte is ongeldig as dit geteken word voordat dit voltooi is.
onduidelik essentialia	Alhoewel dit onduidelik is wat 'n wesentliche beding is, is dit ten minste seker dat <i>essentialia</i> wesentliche bedinge is. 'n Dokument wat niks meer as die <i>essentialia</i> van 'n koop-, 'n ruil- of skenkingskontrak bevat nie en wat deur die partye onderteken is, sal 'n geldige vervreemdingsakte wees mits daar aan die algemene geldigheidsvereistes vir kontrakte (wilsooreenstemming, moontlikheid van prestasie, ens) voldoen is. Die verpligtinge van die onderskeie partye word in so 'n geval gedeeltelik bepaal deur die <i>naturalia</i> van die kontrak wat hulle gesluit het.
incidentalialia twee benaderings	In die meeste gevalle neem kontrakpartye egter nie daarmee genoë dat die reg hulle verhouding reël nie (dws deur middel van die <i>naturalia</i> van die betrokke kontrak) en verkies hulle om die besonderhede (<i>incidentalialia</i>) van hulle verhouding self uiteen te sit. Benewens die <i>essentialia</i> waarop hulle ooreenkom, kom hulle dus gewoonlik ook op 'n aantal <i>incidentalialia</i> ooreen. Daar is twee benaderings tot die vraag oor watter <i>incidentalialia</i> as wesentliche bedinge beskou moet word.
wye benadering alle ooreengekome bedinge	Die wye benadering beskou al die bedinge waarop die partye ooreengekom het as die wesentliche bedinge van hulle kontrak en sluit elke beding in wat betrekking het op <ol style="list-style-type: none"> (1) die inhoud en eienskappe van elke prestasie wat gelewer moet word (2) die tyd wanneer, plek waar en wyse waarop prestasie gelewer moet word (3) die samewerking wat van elke party verwag word met betrekking tot prestasie deur die ander party (4) die remedies wat 'n party sal hê indien die ander party kontrakbreuk pleeg, sowel as die vereistes vir afdwinging van die remedies
toets	In <i>Jones v Wykland Properties</i> 1998 (2) SA 355 (K) het die hof die volgende toets geformuleer om te bepaal of 'n beding wesentlik is: <ol style="list-style-type: none"> (1) Het die partye die beding oorweeg? (2) Het hulle uitdruklik of stilswyend ooreengekom <ol style="list-style-type: none"> (a) dat die beding deel van hulle kontrak moet vorm; en (b) dat die beding hulle moet bind?

slegs inligting 'n Niewesenlike beding is dus 'n beding wat net inligting bevat en wat nie beoog om die partye te bind nie, byvoorbeeld 'n adres.

beperkende benadering Die meer beperkende benadering beskou nie al die bedinge waarop die partye ooreengekom het as wesenlike bedinge nie. *Essentialia* word as wesenlik beskou. In *Trustees v Mitchells Plain Trust v Weeder* [2001] 2 All SA 629 (K) verklaar die hof soos volg:

In my view it is meaningful to speak of the requirement that all the material terms of a contract be reduced to writing only if the characteristic of materiality is amenable to objective determination, albeit subject to a value judgment by the court in borderline cases. Certain terms are well established as being material in sale of land agreements. Examples are terms going to date of transfer or possession, the contractual duty to renovate the premises or render them in a certain condition prior to transfer and terms fixing liability for certain costs, such as transfer or survey costs. It is however readily conceivable that there will be cases where the materiality of a particular term may be moot. In determining in such borderline cases whether a particular term is material or not, the court will have regard to the object of the formalities legislation and also weigh the apparent importance of the term in the context of the detailed scheme of the particular agreement under consideration.

Die hof is van mening dat 'n beding wat bepaal welke van die partye 'n aktevervaardiger mag aanstel niewesenlik is.

2.4.4 Die handtekeninge van die partye of hulle agente

merk In *Van Niekerk v Smith* 1952 (3) SA 17 (T) het die hof die volgende gesê oor die kwessie van 'n handtekening:

Signature does not necessarily mean writing a person's Christian and surname but any mark which identifies it as the act "of the party". To sign, as distinguished from writing one's name in full, is to make such a mark as will represent the name of the person signing. Pencil signatures, signatures by initials or by means of a stamp or by a mark, or by a party's writing below a printed heading, are all sufficient.

aanbrenging Die Wet op die Vervreemding van Grond swyg oor die plek waar die handtekeninge op die dokument aangebring moet word en dit kan dus skynbaar op enige plek aangebring word mits dit maar duidelik blyk dat dit bedoel was om die hele dokument te dek. Gewoonlik teken die partye egter aan die einde. Waar die

vervreemdingsakte uit meer as een bladsy bestaan, is dit nie nodig dat elke bladsy geteken of geparafeer word nie, hoewel dit raadsaam is. Indien 'n verkoper per abuis in die ruimte teken wat vir die koper se handtekening gelaat is en omgekeerd, kan die akte gerektifiseer word — op die oog af is daar 'n geldige kontrak. Iemand wat 'n vervreemdingsakte as 'n agent namens 'n ander teken, moet aandui dat sy in 'n verteenwoordigende hoedanigheid optree.

2.5 Rektifikasie

prima facie
geldig

Ten spyte van wat so pas hierbo in 2.4 gesê is, mag 'n vervreemdingsakte nietemin gerektifiseer word indien dit nie die gemeenskaplike bedoeling van die partye weergee nie. Voordat dit egter gerektifiseer kan word, moet 'n *prima facie*-geldige vervreemdingsakte voorhande wees en om *prima facie* geldig te wees, moet dit ten minste

- (1) die *essentialia* van die betrokke kontrak bevat
- (2) die identiteit van die partye openbaar
- (3) deur die partye of hulle agente onderteken wees

toepassing

'n Dokument waaruit een of meer van die *essentialia* of die handtekening van een of albei partye weggelaat is, is *prima facie* ongeldig en kan nie gerektifiseer word nie. As 'n **wesenlike** beding bloot verkeerd gereproduseer word in die dokument (bv "erf 283" in plaas van "erf 238") is die kontrak natuurlik *prima facie* geldig en kan dit gerektifiseer word mits al die vereistes vir rektifikasie nagekom is. Indien 'n **nienoodsaaklike** (maar wesenlike) beding per abuis **weggelaat** of verkeerd gereproduseer word, is die kontrak weereens *prima facie* geldig en kan dit gerektifiseer word.

2.6 Vervreemding deur middel van 'n agent (verteenwoordiger)

betekenis van
"agent"

Artikel 2(1) van die Wet op die Vervreemding van Grond vereis dat 'n vervreemdingsakte onderteken moet word deur die partye daarby "of deur hulle agente, handelende op hulle skriftelike gesag". Die eerste vraag wat oor die term "agente" ontstaan, is oor die betekenis wat daaraan geheg moet word. Hoewel die term soms 'n ander (wyer) betekenis kan hê, beteken dit in die konteks van die betrokke wetgewing 'n persoon wat deur 'n ander, naamlik die prinsipaal, gemagtig is om namens haar 'n vervreemding aan te gaan. Ingevolge artikel 2(1) mag die agent die vervreemding net aangaan as die prinsipaal haar **skriftelik** gemagtig het om dit te doen.

persone nie
agente nie

Die volgende persone wat in die gewone gang van sake namens andere optree, is nie agente binne die bedoeling van artikel 2(1)

nie, en het dus nie die skriftelike magtiging van die persoon of instansie wat hulle verteenwoordig, nodig nie:

- (1) 'n vader as natuurlike voog van sy kind
- (2) die voog van 'n minderjarige
- (3) die man of vrou wat binne gemeenskap van goed getroud is
- (4) die vennoot wat namens sy medevennote optree
- (5) die kurator van iemand wat nie in staat is om haar sake te behartig nie
- (6) die eksekuteur van 'n bestorwe boedel
- (7) die kurator van 'n insolvente boedel
- (8) die likwidateur van 'n maatskappy

**magtiging
regtens verkry**

Die gemelde persone ontleen almal hulle bevoegdheid om namens 'n ander op te tree, óf aan die gemene reg, óf aan 'n statutêre bepaling. 'n Prokureur of advokaat het egter nie *ex lege*-bevoegdheid (bevoegdheid direk verleen deur die reg) om 'n vervreemdingsakte namens die kliënt aan te gaan nie en moet dus wel skriftelike magtiging hê.

aard en omvang

Wat die aard en omvang van die vereiste skriftelike magtiging betref, moet u op die volgende let:

**vorm van
magtiging**

- (1) Die agent se magtiging moet skriftelik wees, maar dit maak nie saak in watter vorm dit is nie. Solank die magtiging leesbaar geskryf, getik of gedruk is, word daar aan die vereistes van artikel 2(1) voldoen, ongeag die aard van die dokument waarin dit voorkom. Dit mag byvoorbeeld in 'n formele volmag vervat wees of in 'n informele dokument, 'n brief, 'n telegram, 'n radiotelegram, 'n fonogram, die drukstuk uit 'n teleksmasjien, 'n besluit van 'n maatskappy se direksie mits die besluit skriftelik genotuleer is, en skynbaar selfs in 'n aantekening in 'n kantoorlêer.

handtekening

- (2) Skynbaar hoef die dokument waarin die magtiging verleen word nie deur die prinsipaal onderteken te wees nie. Artikel 2(1) vereis nie uitdruklik dat die magtiging onderteken moet word nie, en daar skyn geen rede te wees om 'n stilswyende bedoeling dat ondertekening nodig is by die wetgewer te veronderstel nie.

**identiteit
bepaalbaar**

- (3) Die agent hoef nie by name genoem te word nie solank haar identiteit maar objektief vasgestel kan word, byvoorbeeld as lid van 'n prokureursfirma waarvan die naam vermeld word.

bewus

- (4) 'n Agent kan "op skriftelike gesag handel" slegs as sy daarvan bewus is dat die skriftelike gesag bestaan. Sy hoef die magtiging egter nie in haar besit te hê wanneer sy die vervreemdingsakte onderteken nie — trouens dit is nie eens nodig dat sy die magtiging gesien het nie. Dit is voldoende dat skriftelike magtiging bestaan en dat die agent weet dat dit bestaan.

**algemene of
spesifieke
magtiging**

- (5) Die agent kan haar bevoegdheid om namens die prinsipaal op te tree aan 'n algemene magtiging ontleen of sy kan

spesifiek gemagtig word om 'n bepaalde vervreemdingsakte aan te gaan. 'n Spesifieke magtiging hoof niks meer te bevat as die basiese inligting wat nodig is om die transaksie wat die agent namens die prinsipaal moet aangaan, te identifiseer nie. 'n Magtiging om grond te **verkoop**, moet die grond op so 'n wyse beskryf dat dit geïdentifiseer kan word, maar die beskrywing hoof nie so presies te wees as wat in geval van die vervreemdingsakte self vereis word nie. Die agent beskik oor die diskresie om die koopprys te bepaal en dit hoof nie in die magtiging vermeld te word nie. Indien die vervreemdingsakte die agent se magtiging oorskry, is die prinsipaal nie gebonde nie.

geen ratifikasie
nie

(6) Aangesien 'n agent op die skriftelike gesag van haar prinsipaal moet "handel", kan die prinsipaal nie 'n vervreemdingsakte ratifiseer wat namens haar aangegaan is deur 'n persoon wat tydens ondertekening van die akte nie skriftelike magtiging gehad het nie of wat by die ondertekening haar magtiging oorskry het.

ongeopenbaarde
prinsipaal

(7) Die leerstuk van die ongeopenbaarde prinsipaal (*undisclosed principal*) kan nie by die vervreemding van grond toegepas word nie. Dit beteken dat indien 'n agent 'n vervreemdingsakte onderteken sonder om aan te dui dat sy in 'n verteenwoordigende hoedanigheid optree, die ongeopenbaarde prinsipaal geen direkte voordeel uit die kontrak kan trek nie. Die rede hiervoor is dat die identiteit van die partye uit die vervreemdingsakte self moet blyk en dat ekstrinsieke getuienis met die oog daarop dat 'n ander persoon 'n party by die kontrak is, ontoelaatbaar is. Waar 'n agent dus nie aandui dat sy inderdaad 'n agent is nie, is sy persoonlik aan die vervreemdingsakte gebonde. Die prinsipaal is egter daarop geregtig om sessie te eis van die regte wat die agent verkry het, maar dan moet sy die agent vergoed vir die onkoste wat sy in verband met die transaksie aangegaan het.

2.7 Agente en verteenwoordigers van maatskappye

organe

Wanneer 'n maatskappy deur sy organe optree, is dit die maatskappy self wat handel — die organe van 'n maatskappy is nie agente van die maatskappy nie en hulle het gevolglik nie skriftelike magtiging nodig indien hulle namens die maatskappy 'n vervreemdingsakte van grond aangaan nie. 'n Maatskappy kan egter ook, net soos 'n natuurlike persoon, deur 'n agent optree en indien dit gebeur, het die agent wel die skriftelike magtiging nodig wat deur artikel 2(1) vereis word.

ongeïnkorporeerde
maatskappy

Soos u waarskynlik weet, is dit 'n algemene reël van die verteenwoordigingsreg dat iemand nie as verteenwoordiger van 'n niebestaende prinsipaal kan optree nie. Dit sou dan ook beteken dat dit onmoontlik is om as verteenwoordiger van 'n

ongeïnkorporeerde maatskappy op te tree — voor inkorporasie bestaan daar nog geen maatskappy nie. Artikel 35 van die Maatskappywet 61 van 1973 bepaal egter dat iemand wat optree as agent vir 'n maatskappy wat nog geïnkorporeer moet word, wel 'n kontrak mag sluit en artikel 2(2) van die Wet op die Vervreemding van Grond bepaal dat artikel 2(1) geen afbreuk doen aan die bepalinge van enige wet (wat eintlik die Maatskappywet beteken) met betrekking tot die aangaan van 'n skriftelike kontrak deur iemand wat voorgee om as die agent of trustee op te tree van 'n maatskappy wat nie opgerig, geïnkorporeer of geregistreer is nie. Dit beteken dat as 'n persoon wat 'n party is by 'n vervreemding van grond voorgee om as "agent" of "trustee" op te tree vir 'n maatskappy wat nog geïnkorporeer moet word, sy nie die skriftelike magtiging wat deur artikel 2(1) vereis word, nodig het nie. Dit spreek eintlik vanself — aangesien die maatskappy nog nie bestaan nie kan dit nie magtiging verleen nie.

2.8 Verkope van grond deur openbare veiling

mondeling	Artikel 3(2) van die Wet op die Vervreemding van Grond bepaal dat artikel 2 nie geld met betrekking tot die verkoop van grond deur openbare veiling nie.
afskrif van koopkontrak	Wet 68 van 1981 bevat verdere formaliteitsvoorskrifte vir die geval waar grond per openbare veiling op afbetaling verkoop word, dit wil sê waar die grond deur openbare veiling verkoop word, maar die koopprys of enige ander geld verskuldig deur die koper betaalbaar is by wyse van meer as twee paaiemente oor 'n tydperk van meer as een jaar. Een van dié formaliteite is dat die verkoper onmiddellik na die veiling 'n afskrif van die kontrak aan die koper moet verskaf. Dit beteken nie dat die kontrak eers geratifiseer word nadat dit op skrif gestel is nie. U weet reeds dat 'n koopkontrak op 'n veiling tot stand kom wanneer 'n bod op die koper toegeslaan word, en selfs al sou die verkoper agterna versuim om 'n afskrif van die kontrak aan die koper te verskaf, sal die (mondelling) kontrak steeds geldig wees. Die koper het egter in so 'n geval die bevoegdheid om die kontrak op te sê.

2.9 Die wysiging en herlewing van vervreemdingsaktes

wysigiging	Indien die partye by 'n vervreemdingsakte 'n latere ooreenkoms aangaan waardeur enige van die wesenlike bedinge van die vervreemdingsakte gewysig word, moet die later ooreenkoms ook op skrif gestel en deur die partye onderteken word. 'n Informele (mondelling) wysiging van so 'n vervreemdingsakte, behoort as kragteloos beskou te word en behoort nie die geldigheid van die oorspronklike akte te affekteer nie. Daar is
-------------------	---

egter enkele *obiter dicta* wat die siening steun dat so 'n (informele) wysiging tot gevolg sal hê dat die hele kontrak nie op skrif is nie en dat die vervreemdingsakte gevolglik ongeldig word.

**afstanddoening
kansellasië**

'n Eensydige afstanddoening deur een party by 'n vervreemdingsakte van 'n reg verkry uit die akte, is nie 'n wysiging van die akte nie en hoef gevolglik nie op skrif te wees nie. Insgelyks maak 'n ooreenkoms waardeur 'n vervreemdingsakte gekanselleer word of waardeur 'n party daarby sommige van haar verpligtinge kwytsgekeld word ook nie 'n wysiging van die akte uit nie. Sodanige ooreenkomste hoef gevolglik nie op skrif te wees nie.

herlewing

Die moontlikheid bestaan ook dat partye 'n gekanselleerde vervreemdingsakte op informele wyse kan laat herleef. Dit kan byvoorbeeld gebeur waar die party wat gekanselleer het, op versoek van die ander party afstand doen van die regte wat sy uit die kansellasië verkry het.

2.10 Die "afkoelreg" van die voornemende koper of koper om die aanbod te herroep of die koopkontrak te beëindig

**herroeping of
beëindiging**

Artikel 2(2A) van die Wet op die Vervreemding van Grond bepaal dat die vervreemdingsakte die reg van 'n koper of voornemende koper moet bevat om die aanbod te herroep of om die vervreemdingsakte ingevolge artikel 29A te beëindig. Hierdie artikel verleen aan sekere kopers of voornemende kopers van residensiële grond die reg om 'n vervreemdingsakte te beëindig of om 'n aanbod om grond te koop binne vyf dae na ondertekening van die vervreemding of aanbod, te herroep. Die afkoelreg word in studie-eenheid 3 bespreek.

2.11 Die gevolge van nienakoming van formaliteitsvoorskrifte

2.11.1 Versuim om te voldoen aan artikel 2(1) van die Wet op die Vervreemding van Grond

**nietig
gedeeltelike of
volle prestasie**

Artikel 2(1) van die Wet op die Vervreemding van Grond verklaar dat "geen vervreemding van grond van krag is nie tensy dit vervat is in 'n vervreemdingsakte wat deur die partye daarby of deur hulle agente handelende op hulle skriftelike gesag, onderteken is". Dit beteken dat 'n vervreemding wat nie aan die formaliteitsvoorskrifte voldoen nie, nietig is en dat geeneen van die partye daaraan gebonde is nie. Dit kan egter maklik gebeur dat een of albei van die partye geheel of gedeeltelik presteer voordat hulle agterkom dat die formaliteitsvereistes nie behoorlik nagekom is nie. Artikel 28 reël die posisie soos volg:

terugwerkend
geldig

(1) Indien die persoon aan wie die grond vervreem is **ten volle** presteer het **en** die grond aan haar oorgedra is, is die vervreemding in alle opsigte van die begin af (*ab initio*) geldig al is daar nie aan die formaliteitsvereistes voldoen nie. In so 'n geval kan geeneen van die partye dan haar prestasie terugvorder nie. 'n Nietige kontrak word nie afgedwing nie, maar 'n kontrak wat, ingevolge die Wet, met terugwerkende werking heeltemal geldig geword het.

statutêre
verrykingseis

(2) Indien die persoon aan wie die grond vervreem is slegs gedeeltelik presteer het of indien sy ten volle presteer het, maar die grond nog nie aan haar oorgedra is nie, is elkeen van die partye daarop geregtig om dit wat sy reeds presteer het van die ander party terug te vorder. Daarbenewens is die persoon aan wie vervreem is, geregtig op rente op enige bedrag wat sy moontlik ingevolge die vervreemdingsakte betaal het, bereken vanaf die datum van betaling tot die datum van verhaling teen 'n koers wat deur die minister by regulasie bepaal word, sowel as op redelike vergoeding vir noodsaaklike en nuttige uitgawes aangegaan met betrekking tot die grond. Die persoon wat vervreem het, is op haar beurt bykomend geregtig op 'n redelike vergoeding vir die okkupasie, gebruik of genot wat die persoon aan wie vervreem is moontlik van die grond gehad het, sowel as op vergoeding vir enige skade wat opsetlik of nalatig deur die persoon aan wie vervreem is, of deur 'n derde vir wie se dade sy aanspreeklik is, aan die grond veroorsaak is.

Dit is duidelik dat artikel 28 opgestel is met die oog op 'n koopkontrak. Die bepalings van hierdie artikel geld egter ten aansien van alle vervreemdings, en gevolglik ook vir ruil- en skenkingstransaksies.

2.11.2 Versuim om te voldoen aan artikel 2(2A) van die Wet op die Vervreemding van Grond

geen uitdruklike
reëling

Die Wet op die Vervreemding van Grond versuim om uitdruklik te bepaal wat die gevolge is indien die "afkoelreg" nie in 'n koopkontrak ingesluit is nie. Die wet maak ook nie artikel 28 (sien 2.11.1 hierbo) van toepassing op die situasie waar een of beide van die partye gedeeltelik of ten volle gepresteer het nie.

botsende beslissings

Die bedoeling van die wetgewer moet bepaal word deur die bewoording van die wet, sy aard en die omvang van die gevolge van nietigheid moet in ag geneem word. Die howe huldig botsende menings. In *Sayers v Khan* 2005 (5) SA 688 (C) het die hof beslis dat sulke kontrakte nietig is. Die normale posisie sou dan wees dat enige party wat 'n prestasie gelewer het ingevolge 'n nietige kontrak, haar prestasie mag terugvorder omdat dit onverskuldig is. In *Section Three Dolphin Coast Medical Centre CC v Cowar Investments (Pty) Ltd* 2006 (2) SA 15 (D) was egter

beslis dat die kontrak vernietigbaar is ter keuse van die koper. Die is skynbaar die korrekte standpunt, omdat die "afkoelreg" uitsluitlik in belang van die koper is. Waar die koper wel die kontrak kanselleer, kom die kontrak van daardie oomblik tot 'n einde en moet die partye die prestasies wat hulle ontvang het, teruggee.

3 FORMALITEITSVOORSKRIFTE VIR DIE KOOP VAN GROND OP AFBETALING

Die formaliteitsvoorskrifte wat hierbo bespreek is, geld ten opsigte van elke vervreemding van grond. Wanneer so 'n vervreemding egter die vorm aanneem van 'n koop op afbetaling (dws 'n koop ingevolge waarvan die koper 'n bedrag geld in meer as twee paaiemente oor 'n tydperk van meer as een jaar moet betaal) geld daar ook bepalinge met betrekking tot die taal (a 5) en inhoud (a 6) van die kontrak, ongeldige bedinge (a 15), die optekening van die kontrak teen die titelbewys van die grond (a 20) en die remedies wat die hof mag verleen as die kontrak nie wesenlik voldoen aan die bepalinge van artikels 5 en 6 nie (a 24).

4 FORMALITEITSVOORSKRIFTE VIR DIE VERVREEMDING VAN TYDDEELBELANGE

Die formaliteitsvoorskrifte vervat in artikel 2 van die Wet op die Beheer van Eiendomstydskedeling 75 van 1983 is gegrond op die Wet op die Vervreemding van Grond 68 van 1981. Ander belangrike bepalinge is: die gevolge van nienakoming van die formaliteitsvoorskrifte (a 9); die inhoud van die kontrak (a 4); die ongeldigheid van sekere bepalinge (a 5) en die beperkings van die ontvangs van teenprestasie ingevolge 'n kontrak (a 7(1)).

5 FORMALITEITSVOORSKRIFTE VIR DIE KOOP VAN ROERENDE GOEDERE OP AFBETALING

Sien studie-eenheid 2 van studie-gids 3 vir 'n bespreking hiervan.

AKTIWITEIT

- 1 Noem die twee gevalle waar 'n mondelinge kontrak vir die koop van grond regsgeldig sal wees.
- 2 Tomas verkoop sy huis aan Luanda vir R300 000. Die skriftelike koopkontrak identifiseer Tomas as die verkoper en Luanda as die koper. Luanda onderteken die kontrak met haar volle handtekening, maar Tomas parafeer dit net aan die einde. Die partye word korrek

geïdentifiseer as die koper en verkoper onderskeidelik. Die koopprys word verkeerdlik op die skriftelike kontrak aangedui as R290 000. Die huis word bloot beskryf as Tomas se huis. Daar is net een huis wat in Tomas se naam geregistreer is. Die skriftelike koopkontrak toon aan dat die koper oor 'n sogenaamde afkoelreg beskik. Dit bevat geen verdere bedinge nie hoewel die partye mondeling ooreengekom het op die datum waarop Tomas aan Luanda okkupasie moet gee.

- (a) Het 'n geldige koopkontrak tot stand gekom?
- (b) Kan Tomas aansoek doen om rektifikasie van die kontrak sodat dit die korrekte prys aantoon waarop die partye ooreengekom het en die datum waarop Tomas aan Luanda okkupasie moet gee?

- (3) Susan verkoop haar huis aan Peter vir R250 000. Hulle kontrak word nie skriftelik weergegee nie. Peter onderneem om onmiddellik R100 000 aan Susan te betaal en die res van die koopprys op die registrasiedatum. Peter betaal die R100 000 aan Susan en neem onmiddellik okkupasie van die huis. Voor die koop het Susan haar huis vir R2 000 per maand verhuur. Die huis se dak lek baie en Peter betaal 'n bouer R10 000 om die dak reg te maak. Susan beweer dat die mondelinge kontrak ongeldig is en stel 'n eis in teen Peter om hom uit die huis te sit. Adviseer Peter oor sy regsposisie.

TERUGVOERING

- (1) Die eerste geval is grond wat deur openbare veiling verkoop word en die tweede geval is verkope waar die persoon aan wie die grond verkoop is, ten volle gepresteer het en die grond aan haar oorgedra is.
- (2) (a) Hierdie vraag handel oor die twee formaliteitsvereistes voorgeskryf deur die Wet op die Vervreemding van Grond. Eerstens word vereis dat die kontrak skriftelik moet wees. Die partye word korrek in die skriftelike kontrak as koper en verkoper geïdentifiseer. Die skriftelike kontrak bevat albei *essentialia*. Hoewel die prys in die kontrak aangedui word, is dit verkeerd. Deur die saak wat verkoop word as Tomas se huis te identifiseer, identifiseer die partye dit deur middel van 'n objektief bepaalbare verhouding tussen die grond en die verkoper. Indien Tomas meer as een huis besit het, sou so 'n verhouding nie bestaan het nie en sou ons moes teruggaan na die partye se ooreenkoms om vas te stel watter huis hulle bedoel het. Beide handtekeninge is

aanvaarbaar. Albei benaderings tot die vraag of 'n beding weselik is al dan nie, sou die datum van okkupasie as weselik beskou. Die kontrak voldoen dus nie aan die vereiste dat dit skriftelik moet wees nie, maar voldoen wel aan die tweede vereiste deurdat dit 'n verwysing na die kopers se "afkoelreg" bevat.

(b) Rektifikasie is moontlik as die kontrak *prima facie* geldig is. Die kontrak bevat die *essentialia*, identifiseer die koper en verkoper korrek en is deur albei partye onderteken. Die kontrak is gevolglik *prima facie* geldig en mag gerektifiseer word.

(3) Die koopkontrak is nietig omdat dit nie skriftelik is nie en geeneen van die "partye" ten volle gepresteer het nie. Susan kan Peter dus uit die huis sit en redelike vergoeding van hom eis vir sy okkupasie van die huis. Die huurgeld wat Susan vir die huis gekry het, is 'n goeie aanduiding van sodanige vergoeding. Peter mag redelike vergoeding eis van Susan vir die herstel van die dak omdat dit 'n noodsaaklike uitgawe is. Verder mag hy rente eis op die R100 000 van Susan.

STUDIE-EENHEID 3

Die “afkoelreg” van sekere kopers van grond

’n Eiendomsagent wys ’n aantal huise aan Thabang. Hy kyk na een daarvan en besluit impulsief om die pragtige huis te koop. Thabang onderteken ’n koopkontrak. Sy vrou, Refilwe, is nóg met hom, nóg met die huis, in haar skik.

OORSIG

In die res van hierdie gids word grotendeels die *naturalia* van die koopkontrak bespreek. Die meeste hiervan is gemeenregtelike *naturalia*. In hierdie studie-eenheid bespreek ons ’n statutêre *naturale*, naamlik die koper se “afkoelreg”. Die vrae wat in hierdie studie-eenheid bespreek word, is: Wie beskik oor die “afkoelreg”? Hoe word die “afkoelreg” uitgeoefen? Wat is die gevolge van die uitoefening van die “afkoelreg”?

INHOUD

- 1 INLEIDING
- 2 AANSOEK OM DIE “AFKOELREG”
- 3 UITOEFENING VAN DIE “AFKOELREG”
- 4 UITWERKING VAN DIE UITOEFENING VAN DIE “AFKOELREG”

LEERUITKOMSTE

Nadat u deur die studiemateriaal in hierdie studie-eenheid gewerk het, behoort u in staat te wees om

- te verstaan dat die “afkoelreg” ’n statutêr gebiedende *naturale* is
- uiteen te sit wat die “afkoelreg” behels
- te beskryf wat die uitwerking is van afstanddoening van die “afkoelreg”
- die doel van die “afkoelreg” te verduidelik
- uiteen te sit watter kopers of voornemende kopers oor ’n “afkoelreg” beskik
- te verduidelik hoe die “afkoelreg” uitgeoefen word
- die gevolge van die uitoefening van die “afkoelreg” te beskryf

- die reëls vervat in die studiemateriaal van hierdie studie-eenheid op praktiese probleme toe te pas

1 INLEIDING

naturalia

Soos u weet, bevat 'n kontrak dikwels meer as net die bedinge waarop die partye uitdruklik of stilswyend ooreengekom het. Die reg as sodanig kan deur middel van regsreëls as 't ware bedinge by die kontrak insluit. Sulke bedinge wat die oorsprong, inhoud of voortsetting van die verpligtinge kan beïnvloed, word prakties deel van die kontrak en word net so beoordeel asof hulle van aanvang af deur die partye beoog is. Ons noem hulle die *naturalia* van die kontrak. Die reg heg verskillende *naturalia* aan verskillende soorte kontrakte. In die res van hierdie gids bespreek ons die *naturalia* van die koopkontrak. Die meeste van hierdie *naturalia* word deur die gemenerereg in die kontrak ingelees.

aanwysend of gebiedend

Die *naturalia* kan óf aanwysend óf gebiedend wees in hul werking. Die meeste van die *naturalia* van 'n koopkontrak is aanwysend in werking wat beteken dat dit die partye vry staan om 'n ander ooreenkoms aan te gaan. Die verkoper is byvoorbeeld aanspreeklik as die koper uitgesit word of as die verkoopte saak verborge gebreke toon. In die geval van 'n krediettransaksie kan die verkoper egter nie sodanige aanspreeklikheid deur middel van wedersydse ooreenkoms ontduik nie.

“afkoelreg”

In hierdie studie-eenheid bespreek ons 'n gebiedende *naturale* wat deur die wetgewer geskep is. Artikel 29A van die Wet op die Vervreemding van Grond 68 van 1981 ken aan **sekere kopers of voornemende kopers van residensiële grond** die reg toe om 'n vervreemdingsakte te beëindig of om 'n aanbod om grond te koop binne vyf dae na ondertekening van die vervreemdingsakte of aanbod (a 29A(1)) te herroep. 'n Koper of voornemende koper kan nie geldig afstand doen van die regte ingevolge artikel 29A aan hom toegeken nie en sodanige afstanddoening sal gevolglik ongeldig wees (a 29A(7)(b)).

2 TOEPASSING VAN DIE “AFKOELREG”

doel

Die doel van artikel 29A is om kopers te beskerm teen verkoopstegnieke wat baie druk op hulle uitoefen, hulle onervarenheid in eiendomstransaksies, sowel as hul eie irrasionele (dws emosionele) besluitneming. Die besluit om grond aan te koop, is 'n belangrike besluit wat groot langtermyn-finansiële implikasies inhou en 'n verkeerde besluit kan groot ekonomiese, finansiële en maatskaplike ellende veroorsaak. Aan die ander kant is dit 'n beginsel van ons gemenerereg dat alle kontrakte wat geldig gesluit is, nagekom moet word. Die

“afkoelreg” word dus beperk tot persone wat beskerming nodig het.

**residensiële
grond**

Artikel 1 definieer grond vir doeleindes van artikel 29A deur enersyds die betekenis daarvan te beperk tot grond vir bewoningsdoeleindes en andersyds uit te brei na alle vorme van bewoning. Landbougrond word spesifiek uitgesluit en omskryf as enige grond wat hoofsaaklik gebruik word of bestem is om gebruik te word vir kommersiële boerdery-bedrywighede (a 1). Grond sluit, naas sy gemeenregtelike betekenis, ook die volgende in:

- (1) grond, hetsy registreerbaar al dan nie, wat hoofsaaklik gebruik word of bestem is vir gebruik vir bewoningsdoeleindes
- (2) 'n behuisingsbelang soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone 65 van 1988 en enige voorgestelde behuisingsbelang
- (3) enige aandeel in 'n aandeleblokmaatskappy soos omskryf in artikel 1 van die Wet op die Beheer van Aandeleblokke 59 van 1980 en enige voorgestelde aandeel, wat aan die houer van sodanige aandeel die reg verleen om grond te bewoon wat deur die aandeleblokmaatskappy besit of verhuur word en wat hoofsaaklik gebruik word of bestem is vir gebruik vir bewoningsdoeleindes
- (4) 'n eenheid soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Deeltitels 95 van 1986, en dit sluit enige voorgestelde eenheid in

perke

Die “afkoelreg” is nie beskikbaar nie (a 29A(5)) waar

- (1) die koopprys van die grond of die prys aangebied vir die grond deur die voornemende koper R250 000 of die groter bedrag wat die Minister voorskryf, oorskryf
- (2) die koper of voornemende koper 'n trust of 'n ander persoon as 'n natuurlike persoon is
- (3) die koper die grond op 'n openbaar geadverteerde veiling gekoop het
- (4) die verkoper en koper vantevore 'n vervreemdingsakte wat wesenlik dieselfde bedinge bevat het, ten opsigte van dieselfde grond aangegaan het
- (5) die koper of voornemende koper ingevolge die vervreemdingsakte of aanbod, na gelang van die geval, die reg voorbehou het om 'n ander persoon aan te wys of aan te stel om die regte en verpligtinge van die koper soos in die betrokke aanbod of vervreemdingsakte bepaal, oor te neem
- (6) die koper die grond koop deur die uitoefening van 'n opsie wat minstens vir 'n tydperk van vyf dae oop was vir uitoefening

3 UITOEFENING VAN DIE "AFKOELREG"

skriftelike kennisgewing	Die koper of voornemende koper oefen sy reg uit deur 'n skriftelike kennisgewing aan die verkoper te lewer (a 29A(1)). Die skriftelike kennisgewing is slegs geldig indien dit deur die koper onderteken is, die aanbod of vervreemdingsakte wat herroep of beëindig word, identifiseer en onvoorwaardelik is (a 29A(3))
outomatiese uitoefening	'n Koper of voornemende koper wat 'n aanbod om grond te koop of 'n vervreemdingsakte ten opsigte van grond onderteken (die latere transaksie) binne vyf dae nadat hy 'n aanbod of vervreemdingsakte ten opsigte van grond onderteken het (die vroeëre transaksie) en voordat hy sy "afkoelreg" ten opsigte van die vroeëre transaksie uitgeoefen het, word by ondertekening van die latere transaksie geag sy "afkoelreg" om die vroeëre transaksie te herroep of te beëindig, uit te oefen het (a 29A(8)). So 'n koper of voornemende koper moet die verkoper by die vroeëre transaksie onverwyld skriftelik van die herroeping of beëindiging van daardie transaksie in kennis stel (a 29A(8)). Versuim om dit te doen, is 'n misdryf en die siviele remedies van die verkoper bly voortbestaan (a 29A(9)). Hierdie outomatiese uitoefening van die "afkoelreg" is nie van toepassing op 'n koper of voornemende verkoper wat te goeder trou van plan is om beide die grond waarop die vroeëre transaksie en die grond waarop die latere transaksie betrekking het, aan te koop nie (a 29A(10)).

4 UITWERKING VAN DIE UITOEFENING VAN DIE "AFKOELREG"

terugbetaling geen vergoeding nie geen skadevergoeding nie	Indien 'n aanbod herroep of vervreemdingsakte beëindig word, moet elke persoon wat enige bedrag van die koper of voornemende koper ten opsigte van die aanbod of vervreemdingsakte ontvang het die volle bedrag van sodanige betaling binne 10 dae vanaf die datum waarop die kennisgewing aan die verkoper gelewer is, aan die koper terugbetaal (a 29A(4)). Geen persoon is geregtig op enige vergoeding wat betaalbaar is ten opsigte van 'n aanbod of vervreemdingsakte wat die koper of voornemende koper herroep of beëindig het nie en geen sodanige persoon of agent is daarop geregtig om skadevergoeding van 'n persoon te eis op grond van sodanige herroeping van die aanbod of beëindiging van die vervreemdingsakte deur die koper of voornemende koper nie (a 29A(6)).
--	---

AKTIWITEIT

- 1 Vergelyk die drie beskrywings van grond vervat in die Wet op die Vervreemding van Grond 68 van 1981. Raadpleeg studie-eenheid 2 van hierdie studiegids en studie-eenheid 4 van studiegids 3 hieroor.

- 2 Vergelyk die gevolge van beëindiging van 'n koopkontrak deur uitoefening van die "afkoelreg" ingevolge artikel 29A van die Wet op die Vervreemding van Grond met die gevolge waar die koopkontrak nie voldoen aan formaliteitsvoorskrifte vervat in artikel 2 nie en waar daar net gedeeltelik gepresteer is ingevolge die ongeldige kontrak. Sien artikel 28 in studie-eenheid 2. Waarom verskil die gevolge?

TERUGVOERING

- (1) Nie een van die drie definisies is beperk tot die gemeenregtelike betekenis van grond nie. Die drie definisies van grond verskil van mekaar en u moet kennis neem van hierdie verskille. Die definisies bepaal die toepassingsgebied van die drie stelle statutêre reëls.
- (2) Vergelyk 4 hierbo met 2.11.1 van studie-eenheid 2. Die "afkoelreg" moet binne 'n baie kort periode uitgeoefen word. Die uitvoering van die kontrak kan nie so ver vorder as in die geval van 'n nietige kontrak nie. Artikel 28 bevat gevolglik 'n meer gedetailleerde uiteensetting as artikel 29A.

STUDIE-EENHEID 4

Die verkoper se verpligtinge: die bewaringsplig

OORSIG

In die afwesigheid van 'n uitdruklike of stilswyende ooreenkoms plaas die reg 'n aantal verpligtinge as *naturalia* op die verkoper. Hierdie *naturalia* is die volgende: die verkoper se bewaringsplig; die verkoper se waarborg teen verborge gebreke; die verkoper se waarborg teen uitsetting. In hierdie studie-eenheid bespreek ons die verkoper se bewaringsplig.

INHOUD

- 1 DIE VERKOPER SE VERPLIGTING OM DIE SAAK TE VERSORG TOTDAT DIT OORHANDIG WORD
- 2 DIE MATE VAN SORG
- 3 DIE KOPER SE REMEDIES

LEERUITKOMSTE

Nadat u deur die studiemateriaal in hierdie studie-eenheid gewerk het, behoort u in staat te wees om

- te verduidelik wat die bewaringsplig behels
- uiteen te sit hoe die saak versorg moet word
- die uitwerking van *mora creditoris* van die koper op die mate van sorg, te verduidelik
- die remedies van die koper uiteen te sit
- die reëls vervat in hierdie studie-eenheid op praktiese probleme toe te pas

1 DIE VERKOPER SE VERPLIGTING OM DIE SAAK TE VERSORG TOTDAT DIT OORHANDIG WORD

periode Tydens die periode 'n sluiting van die kontrak maar vóór lewering van die saak, rus die verpligting op die verkoper om die saak te versorg. Soos in studie-eenheid 9 aangetoon gaan word, dra die koper die risiko van die toevallige beskadiging of selfs vernietiging van die verkoopte saak (*res vendita*) nadat die koop *perfecta* is. Die verkoper is egter aanspreeklik as die beskadiging of vernietiging van die saak aan haar skuld te wyte is.

2 DIE MATE VAN SORG

redelike persoon	Die verkoper moet die saak versorg met die mate van sorg wat 'n redelike persoon daaraan sou bestee. Dit is egter heeltemal moontlik dat daar ooreengekom kan word dat die verkoper meer of minder sorg aan die saak moet bestee. Die bewyslas om te bewys dat sy wel die verskuldigde sorg aan die saak bestee het, rus in ieder geval by die verkoper.
<i>mora creditoris/debitoris</i>	Indien daar egter <i>mora</i> (versuim) aan die kant van die koper is om lewering van die saak te ontvang (<i>mora creditoris</i> — versuim aan die kant van die koper om prestasie te aanvaar), is die verkoper slegs aanspreeklik indien die saak beskadig word of tot niet gaan weens haar opset of growwe nalatigheid (<i>culpa lata</i>). Indien die verkoper <i>in mora</i> is wat lewering van die saak betref, is sy in alle gevalle aanspreeklik behalwe waar die saak in ieder geval tot niet sou gegaan het al was dit betyds gelewer.

3 DIE KOPER SE REMEDIES

kansellasië	Die koper mag die kontrak kanselleer indien die saak wat aangebied word weens die verkoper se verwaarlosing van haar bewaringsplig weselik verskil van die saak wat aan haar verkoop is. Die koper mag ook skadevergoeding eis vir haar volle " <i>id quod interest</i> " (verlies).
skadevergoeding	
derde party	Waar die skade aan of vernietiging van die saak aan 'n derde persoon toegeskryf kan word, doen die verkoper self geen aanspreeklikheid op nie. As die koper die risiko dra, moet die verkoper enige eis aan die koper sodeer wat sy teen sodanige derde party kan hê.

AKTIWITEIT

Anna verkoop op 1 April haar motor aan Pieter vir R30 000. Hulle kom ooreen dat sy op 5 April die motor by sy huis aan hom sal lewer. Een oggend voor die leweringsdatum besluit sy om hierdie motor te gebruik om vinnig brood by die kafee te gaan koop. Sy ry oor 'n rooi lig en die motor word in 'n motorongeluk beskadig. Die derde party het nagelaat om behoorlik te kyk voordat sy oorry. Die herstelkoste van die motor is R10 000. Pieter wil steeds die motor hê, maar wil by u weet by wie hy skadevergoeding mag eis. Adviseer Pieter hieroor. U kan aanvaar dat Pieter die risiko gedra het (die koop was *perfecta*) toe die motor beskadig is.

TERUGVOERING

Die skade aan die motor is veroorsaak deur Anna en die derde

party se nalatigheid. Anna is steeds eienaar van die motor, omdat dit nog nie aan Pieter gelewer is nie. Pieter kan dus die gedeelte van die skade wat deur Anna veroorsaak is, eis. Hierdie eis word gegrond op kontrakbreuk (positiewe wanprestasie), omdat Anna versuim het om die motor te versorg soos wat 'n redelike persoon dit sou gedoen het. Pieter kan nie by Anna die verlies veroorsaak deur die derde party eis nie. Hy mag wel sessie van Anna se eis teen die derde party eis. Sy eis teen die derde party is deliktueel van aard.

STUDIE-EENHEID 5

Die verkoper se verpligtinge: die leweringsplig

Johannes verkoop sy kleinhoewe aan Moghele vir R500 000. Voordat die kleinhoewe op Moghele se naam oorgedra word, neem sy okkupasie van die kleinhoewe. Tot haar ontsteltenis vind sy 2 000 plakkers daar.

OORSIG

Die leweringsplig van die koper is 'n essensie. Die verkoper moet die verkoopte saak aan die koper beskikbaar stel en moet aan haar ongestoorde of ongehinderde besit van die verkoopte saak gee.

INHOUD

- 1 DIE AARD VAN DIE KOPER SE VERPLIGTING
- 2 DIE VOORWERP VAN DIE VERPLIGTING
- 3 AAN WIE MOET LEWERING PLAASVIND?
- 4 SPESIALE LEWERINGSPLIGTE
- 5 ONUS

VOORGESKREWE SAKE

York & Co (Pty) Ltd v Jones NO (1) 1962 (1) SA 65 (SR)

LEERUITKOMSTE

Nadat u deur die studiemateriaal in hierdie studie-eenheid gewerk het, behoort u in staat te wees om

- te verduidelik wat die verkoper se verpligting by die verkoop van roerende sake is
- uiteen te sit wat die verkoper se verpligting by die verkoop van onroerende sake is
- die betekenis van ongestoorde besit uiteen te sit
- te verstaan dat die blote bestaan van 'n serwituut nie ongestoorde besit tot gevolg het nie
- te onderskei tussen die aanspreeklikheid van die koper op

grond van versuim om ongestoorde besit te gee en die aanspreeklikheid van die verkoper op grond van uitwinning

- te verduidelik wat die verkoper moet lewer
- uiteen te sit aan wie die verkoper moet lewer
- te verstaan dat die bewyslas op die verkoper rus
- die reëls vervat in hierdie studie-eenheid op praktiese probleme toe te pas

1 DIE AARD VAN DIE VERKOPER SE VERPLIGTING

roerende goed:
tot beskikking
stel

Die leweringshandeling is nie noodwendig positief van aard nie. In die algemeen kan gesê word dat die verkoper van roerende goed nie die koper hoef op te soek nie, maar dat hy die saak tot beskikking van die koper moet stel. Hy sal egter wel seker maak dat die saak gereed is vir lewering, byvoorbeeld waar dit geïndividualiseer, geweeg, gemeet of getel moet word. Sodoende rus die plig ook op die verkoper om waar nodig kennis aan die koper te gee ten einde sy samewerking te verkry.

onroerende
eiendom:
in besit stel
oordrag

Die leweringsplig by onroerende goed bestaan enersyds daaruit dat die verkoper die koper in besit van die saak moet stel en andersyds dat die verkoper die eiendom aan die koper moet transporteer (die verkoper moet dus die eiendom registreer in die naam van die koper in die aktekantoor). Die plig om oordrag te lewer, beteken dat die verkoper op eie koste moet reël vir registrasie van die eiendom op die naam van die koper. Indien daar 'n verband op die eiendom is, moet hy ook toesien dat dit gekanselleer word sodat oordrag van die eiendom kan plaasvind. In die praktyk kom die partye dikwels uitdruklik tot die teendeel ooreen, naamlik dat die koper vir die koste van die oordrag sal betaal. (Ingevolge relevante wetgewing moet die hereregte deur die koper betaal word.)

ongestoorde besit

Die leweringsplig van die verkoper van 'n onroerende saak, is gerig op 'n spesifieke resultaat, naamlik die verkryging *vacua possessio* (ongestoorde besit) van die saak deur die koper deur dit in ontvangs neem. Die verkoper van 'n onroerende saak moet dus alle roerende goed op die grond wat nie ingesluit word by die koop-ooreenkoms nie van die eiendom verwyder. Om dieselfde rede moet die verkoper alle wederregtelike sowel as regmatige besitters van die grond verwyder. In *York & Co (pty) Ltd v Jones (1)* 1962 (1) SA 65 (SR) 67 word dit soos volg gestel:

When the duty to give possession is to be considered, it appears to me that it is entirely irrelevant whether the so-called trespassers are there under colour of right or not. The mere fact of their physical presence, if it results in a deprivation of the purchaser's right to secure the enjoyment in possession of his purchase is enough to justify the purchaser in claiming that the seller has failed to carry out his obligation.

- serwituut** Die vraag is nou of die blote feit dat daar byvoorbeeld 'n serwituut teen die titelakte van die koopsaak geregistreer is tot gevolg het dat die verkoper nie ongestoorde besit kan gee nie. Anders gestel: Beteken die blote feit dat 'n ander persoon as die verkoper 'n reg op die koopsaak het dat die verkoper nie ongestoorde besit kan gee nie? Indien dit die geval was, sou dit noodwendig beteken dat die *bona fide*-verkoper (verkoper te goeder trou) van 'n *res aliena* ('n saak wat aan iemand ander behoort) nooit ongestoorde besit van die saak kan verskaf nie, en so 'n standpunt strook eenvoudig nie met dié van ons reg nie.
- Mostert se siening dicta in sake** In sy proefskrif, *Uitwinning by die Koopkontrak in die Suid-Afrikaanse Reg 404–405*, voer Mostert aan dat die begrip *vacua possessio* beteken dat daar **ten tyde van besitsoordrag geen daadwerklike steuring van die koper se fisieke besit** moet wees nie, en dat die bestaan van 'n serwituut (of natuurlik ook 'n ander las soos 'n verband) nie noodwendig tot gevolg het dat die koper in sy fisieke besit gesteur word nie. Sodanige steuring vind slegs plaas indien die reghebbende **besig is om sy reg uit te oefen** wanneer besit aan die koper gegee word. Dié standpunt lyk korrek en ons stem saam met Mostert dat dié *dicta* in sake soos *Theron and Du Plessis v Schoombie* 14 SC 192; *Lourenson v Swart* 1928 CPD 402; *Abdullah v Long* 1931 CPD 305; *Van der Westhuizen v Le Roux and Le Roux* 1947 (3) SA 385 (K); *Overdale Estates (Pty) Ltd v Harvey Greenacre & Co Ltd* 1962 (3) SA 767 (D), ensovoorts, wat die indruk wek dat die blote bestaan van 'n serwituut of ander las beteken dat die verkoper nie ongestoorde besit kan verskaf nie, verkeerd is.
- uitwinning onderskei** Ongestoorde besit ontbreek dus wanneer daar 'n "gebrek" (versteuring) is in die fisieke besit verkry deur die koper ten tyde van lewering. Uitwinning, aan die ander kant, kan net plaasvind as daar 'n gebrek is in **die titel** wat aan die koper oorgedra word. Uitwinning word volledig bespreek in studie-eenheid 7.

2 DIE VOORWERP VAN DIE VERPLIGTING

- spesifieke saak onbepaalde saak** Die saak wat die voorwerp van die leweringshandeling moet uitmaak, is natuurlik juis die saak wat verkoop is. Geen ander saak kan as plaasvervanger dien nie tensy, natuurlik, die koper hom dit laat welgeval. Indien die saak wat verkoop word nie 'n spesifieke nie maar 'n onbepaalde saak (wat egter wel bepaalbaar is) is, moet die verkoper hom hou aan die reëlings wat in die ooreenkoms getref is. Soms is dit ongelukkig moeilik om vas te stel of 'n spesifieke dan wel 'n onbepaalde saak verkoop is. Dit gebeur wanneer die voorwerp van die koopkontrak bloot volgens hoeveelheid aangedui word. Verder word daar dikwels ook nog kwalifiserende woorde bygevoeg, soos "ongeveer twee ton suiker", "omtrent 100 sakke koring"

en "min of meer 20 ton yster". Die howe het aangedui dat daar dan twee moontlikhede bestaan:

- (1) Wanneer so 'n beskrywing (met of sonder die kwalifiserende woorde) aangetref word en dit uit die omringende omstandighede duidelik is dat dit slegs beskrywend is van 'n bepaalde voorwerp, het ons te doen met 'n koopkontrak van 'n spesifieke saak ('n koop *ad corpus*). In so 'n geval neem ons howe die standpunt in dat die werklike hoeveelheid nie daarop aankom nie — mits die verkoper *bona fide* was (te goeder trou opgetree het). Volgens hierdie regspraak word die koper slegs 'n remedie gegun indien die verkoper hom skuldig gemaak het aan 'n opsetlike wanvoorstelling. Dit behoort ook die geval te wees waar die verkoper 'n nalatige wanvoorstelling gemaak het.
- (2) Wanneer geen afleiding van die omringende omstandighede gemaak kan word dat die beskrywing bloot dié van 'n spesifieke voorwerp is nie, bestaan daar twee verdere moontlikhede:
 - (a) Indien geen kwalifiserende woorde (soos "ongeveer") by die aanduiding van die hoeveelheid gebruik is nie, moet die vasstelling van die hoeveelheid beskou word as 'n waarborg en moet die verkoper die aangeduide hoeveelheid lewer.
 - (b) Indien kwalifiserende woorde wel gebruik is, kan daar in 'n geringe mate van die vasgestelde hoeveelheid afgewyk word.

voorwaarde

Die saak moet verder gelewer word in die toestand waarin dit was toe die kontrak aangegaan is.

bykomstighede en aanhegtings

Die verkoper moet ook tesame met die verkoopte saak alle bykomstighede, aanhegtings en bybehore lewer, behalwe vir sover dit volgens ooreenkoms uitgesluit is. In die geval van onroerende goed sal enige voorwerpe wat deur aanhegting hulle roerende geaardheid verloor het, as deel van die verkoopte saak beskou moet word. Selfs voorwerpe wat nie deur aanhegting onroerend geword het nie, maar "... which are intended for the permanent use of the house such as the covering of a well, bolts, hooks and keys" moet saam met die hoofsaak gelewer word. Aanhegtings tot roerende goed bly natuurlik roerend, maar ook hier is dit wel moontlik dat sulke aanhegtings op so 'n wyse verband hou met die hoofsaak, dat hulle saam as 'n eenheid beskou moet word. Voorbeelde hiervan is: die houer waarin 'n vloeistof verkoop word, die raam van 'n portret en die sleutels van 'n kas. Wat 'n bykomstigheid presies is, wissel na gelang van die aard van die saak en die bedoeling van die partye en dit is dus in wese 'n feitlike vraag.

vrugte en opbrengste

Hierbenewens moet die verkoper ook die vrugte en winste (die *commodum rei venditae*) wat die saak oplewer nadat die

koopkontrak *perfecta* is, aan die koper laat toekom. Vrugte sluit in burgerlike vrugte (bv huurgeld) sowel as natuurlike vrugte wat afgeskei is nadat die koopkontrak *perfecta* is. Hierdie reël berus daarop dat, aangesien die risiko na *perfecta*-wording by die koper setel, die voordeel die nadeel moet volg.

3 AAN WIE MOET LEWERING PLAASVIND?

koper of verteenwoordiger

Die saak hoef nie noodwendig aan die koper self gelewer te word nie, maar mag ook aan sy verteenwoordiger gelewer word, in welke geval lewering aan die agent geag sal word dieselfde te wees as lewering aan die koper self.

vervoer

Nadat die saak in die hande van die koper of sy verteenwoordiger is, is die verkoper se leweringsplig afgehandel. Indien die koper die saak na 'n ander plek wil vervoer en 'n vervoerkontraakteur daarvoor aanstel, is hierdie vervoerder sy lashebber of selfs sy verteenwoordiger. Dieselfde geld vir die geval waar daar reeds in die ooreenkoms daarvoor voorsiening gemaak is dat die saak na beskikbaarstelling vervoer sal word. Die vervoerder tree gewoonlik op as die lashebber, boodskapper, of selfs in 'n gepaste geval, as verteenwoordiger van die koper. In sulke gevalle kan niks meer van die verkoper verwag word nie as dat hy die saak aan die vervoerder moet besorg. Waar die verkoper egter in plaas daarvan om net die saak beskikbaar te stel, verantwoordelikheid aanvaar vir lewering van die saak op 'n ander plek, is enige vervoerder wat hy daarvoor aanstel natuurlik sy lashebber of selfs verteenwoordiger, sodat beskikbaarstelling van die saak aan die vervoerder nie die verkoper bevry nie. In so 'n geval duur die bewaringsplig van die verkoper natuurlik voort totdat lewering uiteindelik plaasgevind het. Of die verkoper hom verantwoordelik stel om die saak elders te lewer, is 'n feitlike vraag wat van die bedoeling van die partye afhang.

4 SPESIALE LEWERINGSVERPLIGTINGE

Waar en wanneer lewering moet plaasvind, word bepaal deur die algemene beginsels wat voldoening reël. Waar die verkoper spesiale leweringsverpligtinge onderneem het, moet hy daarooreenkomstig lewer. By VOS-verkope (Engels: FOR — *free on rail sales*) kan die kontrak lui "vry by 'n spesifieke stasie", of by die verkoper of die koper se stasie. Waar die stasie vermeld word of die betrokke stasie die verkoper se stasie is, is dit die plig van die verkoper om toe te sien dat die goedere op 'n trein kom en dit wil voorkom voor of die koper met die spoorweë 'n ooreenkoms moet aangaan en vir die vervoerkoste moet betaal. Die verkoper moet betaal vir die vervoerkoste na die koper se stasie as die stasie die koper s'n is. VAB-verkope (Engels:

FOR — *free on board sales*) is soortgelyk aan FOR-verkope. By 'n KAV-ooreenkoms (Engels: CIF — *cost, insurance, freight agreement*) onderneem die verkoper om die goedere te verskeep en te verseker, en om geldige vervoer- en versekeringskontrakte aan te gaan. Die koper betaal vir die vervoer en versekering.

5 ONUS

onus

Die verkoper wat ooreenkomstig al hierdie vereistes besit van die saak aan die koper oorgedra het, het sy verpligting nagekom om die *vacua possessio* van die saak aan die koper te verskaf. Die onus rus op die verkoper om te bewys dat hy hierdie vereistes nagekom het.

kontrakbreuk

Versuim om te lewer, maak kontrakbreuk uit (hetsy *mora debitoris* of positiewe wanprestasie) en die koper beskik oor die gebruiklike remedies vir kontrakbreuk. Die aksie is die *actio empti*.

AKTIWITEIT

Wolfgang koop 'n huis by Annemarie. Annemarie weet dat Wolfgang beoog om 'n woonstelblok op die perseel te bou. Na oordrag van die eiendom ontdek Wolfgang dat 'n deel van die huis as 'n nasionale monument verklaar is deur 'n goewermentskennisgewing en dat die huis gevolglik nie afgebreek mag word nie. Hierdie feit het nie uit die oordragakte geblyk nie. U kan aanneem dat 'n geldige koopkontrak gesluit is. Ontvang Wolfgang ongestoorde besit?

TERUGVOERING

Hierdie probleem handel oor die vraag of die blote bestaan van 'n serwituuut of ander las beteken dat die koper nie ongestoorde besit kan gee nie. Standpunte hieroor is teenstrydig. Ons mening is dat die blote bestaan van hierdie bevel beteken dat ongestoorde besit gegee kan word aangesien die regering nie sy bevoegdhede, voortspruitende uit die bevel, uitgeoefen het toe Wolfgang besit geneem het nie. Annemarie kan moontlik aanspreeklik wees vir wanvoorstelling (sien studie-eenheid 6), verborge gebreke (sien studie-eenheid 6) of selfs uitwinning (sien studie-eenheid 7).

STUDIE-EENHEID 6

Die verkoper se verpligtinge: die verkoper se “waarborg” teen verborge gebreke in die koopsaak

Pieter koop by die landboukoöperasie 'n insekgif om sy mielies mee te besproei, met die oog op mieliekewers. Hy volg die instruksies op die houer van die insekdoder en besproei sy mielies daarmee. Die insekgif dood nie net die mieliekewers nie, maar vernietig ook die mielies.

OORSIG

Daar is 'n aantal gronde vir aanspreeklikheid weens verborge gebreke. Die meeste hiervan is reeds bespreek by die algemene beginsels van kontraktereg, maar ons verfris u geheue deur dit weer te bespreek. Die aedilisiëse aanspreeklikheid vir verborge gebreke is die derde plig wat van regsweë op die verkoper geplaas word. Ons bespreek ook die vervaardiger en handelaar se aanspreeklikheid vir gevolgskaade.

INHOUD

- 1 INLEIDING
- 2 AANSPREEKLIKHEID OP GROND VAN WAARBORG-BREUK, DIT WIL SÊ KONTRAKBREUK
- 3 AANSPREEKLIKHEID OP GROND VAN WANVOORSTELLING BY KONTRAKSLUITING
- 4 AANSPREEKLIKHEID VIR *Dicta et Promissa*
- 5 AEDILISIESE AANSPREEKLIKHEID VIR VERBORGE GEBREKE
 - 5.1 Historiese ontwikkeling
 - 5.2 Vereistes vir aanspreeklikheid
 - 5.2.1 Daar moet 'n gebrek in die saak wees
 - 5.2.2 Die gebrek moet nie onbeduidend wees nie
 - 5.2.3 Die koper moes nie van die gebrek geweet het nie
 - 5.2.4 Die gebrek moet verborge wees
 - 5.2.5 Die gebrek moes by kontraksluiting bestaan het
 - 5.3 Die omvang van aanspreeklikheid vir verborge gebreke

- 5.4 Gevalle waar die aediliese remedies nie vir die koper beskikbaar is nie.
- 5.4.1 Afstanddoening by kontraksluiting
- 5.4.2 Afstanddoening van regte na kontraksluiting
- 5.5 Teoretiese uiteensetting van die aediliese aanspreeklikheid vir verborge gebreke
- 6 DIE AANSPREEKLIKHEID VAN VERVAARDIGERS EN HANDELAARS VIR GEVOLGSKADE VEROORSAAK DEUR VERBORGE GEBREKE
- 6.1 Aanspreeklikheid van die vervaardiger
- 6.2 Aanspreeklikheid van die handelaar

LEERUITKOMSTE

Nadat u deur die studiemateriaal in hierdie studie-eenheid gewerk het, behoort u in staat te wees om

- die gronde uiteen te sit vir die aanwending van die *actio empti* as die aangewese remedie
- die verkoper se aanspreeklikheid vir die verbreking van 'n uitdruklike of stilswyende waarborg te verduidelik
- die verkoper se aanspreeklikheid vir wanvoorstelling en die koper se remedies daarvoor uiteen te sit
- die koper se aanspreeklikheid vir *dicta et promissa* en die koper se remedies daarvoor uiteen te sit
- aan te toon of die koper by 'n inruiling vir *dicta et promissa* aanspreeklik kan wees
- die vereistes vir aanspreeklikheid vir verborge gebreke uiteen te sit
- te verduidelik wat die uitwerking daarvan is as 'n deskundige die koopsaak ondersoek
- uiteen te sit wat deur middel van die aediliese remedies geëis kan word
- aan te toon of die koper by 'n inruiling vir verborge gebreke aanspreeklik kan wees
- die omstandighede uiteen te sit waarin die verkoper nie aanspreeklik is vir verborge gebreke nie
- die moontlike grondslag vir die verkoper se aanspreeklikheid vir verborge gebreke te verduidelik
- die aanspreeklikheid van die vervaardiger en handelaar vir gevolgskaade veroorsaak deur verborge gebreke te verduidelik
- te verduidelik hoe die verskillende aanspreeklikhede van die verkoper kan oorvleuel
- kortliks die feite van die voorgeskrewe sake, die beslissings daarin en die redes daarvoor uiteen te sit
- die reëls vervat in hierdie studie-eenheid en relevante sake op praktiese probleme toe te pas

VOORGESKREWE SAKE

- Minister van Landbou-Tegniese Dienste v Scholtz* 1971 (3) SA 188 (A)
Glaston House Pty) Ltd v Inag (Pty) Ltd 1977 (2) SA 846 (A)
Dibley v Furter 1951 (4) SA 73 (K)
Bayer South Africa (Pty) Ltd v Frost 1991 (4) SA 559 (A)
Phame (Pty) Ltd v Paizes 1973 (3) SA 397 (A)
Janse van Rensburg v Grieve Trust CC 2000 (1) SA 315 (K)
Holmdene Brickworks (Pty) Ltd v Roberts Construction Co Ltd 1977 (3) SA 670 (A)
Kroonstad Westelike Boere Ko-operatiewe Vereniging Bpk v Botha 1964 (3) SA 561 (A)

1 INLEIDING

algemene aanspreeklikheid

Uit hoofde van die algemene beginsels van die kontraktereg sou mens dink dat 'n verkoper wat 'n saak lewer met die eienskappe wat dit gehad het by sluiting van die ooreenkoms, nie verder vir gebreke in die saak aanspreeklik sou wees nie, tensy sy haar aanwanvoorstelling skuldig gemaak het of die aan- of afwesigheid van sekere eienskappe uitdruklik of stilswyend gewaarborg het. Sodanige aanspreeklikheid, naamlik aanspreeklikheid op grond van wanvoorstelling en kontrakbreuk kan die algemene aanspreeklikheid van die verkoper genoem word.

besondere aanspreeklikheid

By koopkontrakte word verkopers egter in sekere omstandighede aanspreeklik gehou vir gebreke in die koopsaak, selfs al het hulle geen uitdruklike of stilswyende waarborge ten opsigte van die gebreke gegee nie en selfs al was hulle totaal onbewus van die gebreke. Hierdie vorm van aanspreeklikheid sal aangedui word as die besondere aanspreeklikheid van die verkoper vir verborge gebreke in die saak.

Om u 'n beter begrip van die hele gebied te gee, gee ons eerstens 'n kort oorsig van die algemene aanspreeklikheid van die verkoper vir sover dit die eienskappe van die saak betref. Daarna bespreek ons die verkoper se aanspreeklikheid vir verborge gebreke in die verkoopte saak.

2 AANSPREEKLIKHEID OP GROND VAN WAARBORGBREUK, DIT WIL SÊ KONTRAKBREUK

actio empti

Die verkoper kan met die *actio empti* (of *actio ex empto*) wat die algemene aksie vir kontrakbreuk is, aangespreek word. Let daarop dat, alhoewel die *actio empti* aanvanklik beskou is as 'n suiwer kontraktuele aksie, kontrakbreuk tans nie die enigste grond is ingevolge waarvan die *actio empti* ingestel kan word nie. Die Suid-Afrikaanse howe het in die verlede beslis dat die *actio empti* ook gebruik kan word deur 'n koper om skadevergoeding te eis van 'n verkoper wat 'n wanvoorstelling

van die eienskappe van die koopsaak gemaak het. In dié geval is die grond vir die *actio empti* deliktueel van aard en nie kontraktueel nie, dit wil sê dit is nie kontraktbreuk nie. Ons howe het voorts beslis dat die *actio empti* ook gebruik kan word om skadevergoeding te eis van fabrikante en handelaars wat gebrekkige produkte vervaardig en verkoop. Dit is egter nog onseker of die grondslag van die fabrikant en die handelaar se aanspreeklikheid op die verbreking van 'n *ex lege*-waarborg ('n waarborg van regsweë af) of op wanvoorstelling berus. Hoe dit ook al sy, die *actio empti* word ook in hierdie gevalle gebruik, of die aksiegrondslag nou kontraktueel of deliktueel van aard is al dan nie.

uitdruklike of
stilswyende
waarborg

Soos hierbo aangedui, mag die verkoper aangespreek word met die *actio empti* indien haar prestasie gebrekkig is. Die verkoper se prestasie sal wel gebrekkig wees indien sy 'n gebrekkige saak lewer nadat sy die afwesigheid van gebreke (uitdruklik of stilswyend) gewaarborg het, of 'n saak lewer sonder die goeie eienskappe wat sy gewaarborg het (*Minister van Landbou-Tegniese Dienste v Scholtz* 1971 (3) SA 188 (A)). Hierdie nie-nakoming van die bepalings van die ooreenkoms met betrekking tot die eienskappe van die saak is natuurlik gewone kontraktbreuk (positiewe wanprestasie). In so 'n geval het 'n koper dus die gewone remedies ten opsigte van skadevergoeding en, in gepaste omstandighede, terugtrede, tot haar beskikking. Dit maak natuurlik geen verskil of die waarborg uitdruklik of stilswyend gegee is nie.

3 AANSPREEKLIKHEID OP GROND VAN WANVOORSTELLING BY KONTRAKSLUITING

commissio
omissio

Die verkoper is ook deliktueel aanspreeklik vir wanvoorstellings. Die wanvoorstelling kan die vorm aanneem van 'n vals verklaring oor die aanwesigheid van positiewe eienskappe in die saak. Die onregmatige handeling is hier kennelik 'n *commissio*. Maar die wanvoorstelling kan ook die vorm aanneem van 'n *omissio* en wel 'n versuim om 'n bestaande wanindruk oor die afwesigheid van slegte eienskappe in die vorm van verborge gebreke te verwyder. Net soos elders in die deliktereg die geval is, kan die verkoper alleen onregmatig versuim het as daar volgens algemene gemeenskapsopvattinge 'n plig op haar gerus het om te handel. So 'n "plig om te spreek" rus volgens ons geldende reg wel op 'n verkoper wat bewus is van verborge gebreke in die koopsaak (*Glaston House (Pty) Ltd v Inag (Pty) Ltd* 1977 (2) SA 846 (A)). Die verkoper is aanspreeklik vir wanvoorstelling as sy opsetlik swak eienskappe in die koopsaak verberg, wat weliswaar nie verborge gebreke is nie, maar nietemin dieselfde uitwerking het, en tot gevolg het dat die partye nie op gelyke voet kontrakteer nie (*Dibley v Furter* 1951

(4) SA 73 (K)). Daar kan nie ontken word nie dat dit soms moeilik kan wees om te weet waar om die grens te trek. Sien hieroor byvoorbeeld *Von Mellenthin v Macdonald* 1969 (3) SA 471 (T) waarin die hof bevind het dat daar geen regsplig op die verkoper gerus het om die koper in te lig oor gebreke wat algemeen by perde voorkom nie, hoewel die verkoper van so 'n gebrek geweet het. In ander sake was die verkoper se stilswye daarvoor wel beskou as 'n wanvoorstelling wat tot die gewone deliktuele remedies aanleiding kon gee (*Glaston House (Pty) Ltd v Inag (Pty) Ltd* 1977 (2) SA 846 (A); *Dibley v Furter* 1951 (4) SA 73 (K)).

- delik** Anders as by waarborgbreuk het 'n mens by wanvoorstelling nie te doen met die nienakoming van bedinge in die kontrak self nie, maar met onware voorstellings wat kontraksluiting voorafgaan en waardeur 'n kontrakparty (in hierdie geval die koper) beweeg word, óf om hoegenaamd die kontrak te sluit óf om dit wel aan te gaan met die bestaande inhoud. 'n Wanvoorstelling is dus 'n delik.
- remedies** 'n Wanvoorstelling kan **opsetlik** of **nalatig** gemaak word. Die beslissing in *Bayer South Africa (Pty) Ltd v Frost* 1991 (4) SA 559 (A) het die remedies vir opsetlike en nalatige wanvoorstelling op gelyke voet geplaas. Daar word algemeen aanvaar dat die misleide persoon ingevolge ons reg die keuse het om op grond van sodanige wanvoorstelling óf die kontrak aan te veg óf dit in stand te hou. Boonop is sy in elk geval ook geregtig op skadevergoeding bereken volgens haar negatiewe interesse, dit wil sê sy moet deur die skadevergoeding geplaas word in die posisie waarin sy sou verkeer het indien die wanvoorstelling nie plaasgevind het nie. Waar die kontrak gekanselleer word, is die onskuldige party se skadevergoeding gewoonlik die koste wat sy aangegaan het in verband met kontraksluiting en -kansellering. Waar die kontrak in stand gehou word, word die onskuldige party se skadevergoeding op twee verskillende maniere bepaal.
- skadevergoeding**
- dolus dans** Eerstens indien dit voorkom of die party wat geflous is, hoegenaamd nie die kontrak sou gesluit het indien daar nie 'n wanvoorstelling was nie, moet die onskuldige party in die finansiële posisie geplaas word waarin sy sou gewees het indien daar nie 'n kontrak gesluit is nie. Tradisioneel word dit *dolus dans causam contractui* (kortliks *dolus dans*) genoem. Haar verlies word gewoonlik bepaal deur die waarde van die prestasie gelewer deur die wanvoorsteller af te trek van dié van die onskuldige party en deur enige gevolgskade by die verskil te voeg. *Tweedens*, wanneer dit voorkom of die onskuldige party, in die afwesigheid van die wanvoorstelling, steeds die kontrak sou aangegaan het, maar met ander bedinge, moet die onskuldige party in die finansiële posisie geplaas word waarin sy sou gewees het indien sy 'n kontrak met ander voorwaardes gesluit het. Laasgenoemde is tradisioneel bekend
- dolus incidens**

as *dolus incidens in contractum* (kortliks *dolus incidens*). Die onskuldige party se verlies word bepaal deur die waarde van die prestasie wat sy bereid was om te lewer as daar geen wanvoorstelling was nie, af te trek van die prestasie wat die onskuldige party inderdaad gelewer het, en daarby enige gevolgskaade te voeg wat die onskuldige party moontlik gelei het.

4 AANSPREEKLIKHEID VIR *Dicta et Promissa*

- omskrywing** In *Phame (Pty) Ltd v Paizes* 1973 (3) SA 397 (A) beslis die Appèlafdeling dat die aedilisiëse aksies (die *actio quanti minoris* en die *actio redhibitoria*) beskikbaar is vir die koper indien die verkoper tydens die onderhandelinge 'n wesenlik valse verklaring aan die koper gemaak het oor die kwaliteit van die koopsaak, wat nie bloot neergekom het op aanbeveling en aanprysing daarvan nie. Die feite van die *Phame*-saak toon dat "kwaliteit" nie beperkend vertolk moet word nie. Waar 'n *dictum et promissum* dus gemaak is, kan 'n koper óf eis dat die kontrak deur die *actio redhibitoria* tersyde gestel word, óf deur middel van die *actio quanti minoris* 'n prysvermindering eis. Wat geëis kan word met die aedilisiëse aksies sal later in 5.3 bespreek word.
- wyer toepassing** 'n Strafbare wanvoorstelling kan ook neerkom op 'n *dictum et promissum* indien die verklaring aan die omskrywing van 'n *dictum et promissum* voldoen. Die remedies wat in die vorige paragraaf verduidelik word, is dan vir die koper beskikbaar.
- inruiling** Die howe verskil oor die vraag of die aedilisiëse aksies ook beskikbaar is aan die koper vir *dicta et promissa* wat deur die verkoper gemaak is ten aansien van die saak wat as deel van die koopprys ingeruil word. In twee sake het die howe beslis dat die aedilisiëse aksies nie aan die verkoper beskikbaar is nie (*Mountbatten Investments (Pty) Ltd v Mahomed* 1989 (1) SA 172 (D); *Bloemfontein Market Garage (Edms) Bpk v Pieterse* 1991 (2) SA 208 (O)). In *Janse van Rensburg v Grieve Trust CC* 2000 (1) SA 315 (K) het die hof egter beslis dat die aedilisiëse aksies beskikbaar moet wees aan die verkoper vir *dicta et promissa* wat die koper met betrekking tot die ingeruilde saak gemaak het omdat dit 'n geval is waar die gemenerereg uitgebrei en aangepas behoort te word. Die hof verklaar verder (325–326):

It goes without saying that, in a trade-in agreement, it would be unjust, inequitable and unreasonable should the seller be liable for latent defects in, and misrepresentations relating to, the vehicle sold by him, while no such liability attaches to the purchaser in regard to the vehicle traded-in by him. The purchaser would in fact be at large, while proclaiming his innocence and good faith, to deliver a defective trade-in vehicle in the knowledge that the seller

will have no recourse against him by means of the aedilitian actions. If the aedilitian actions are available to the one, so also should they be available to the other. If this were not so, the law would be paying lip-service to the good faith required of parties to a synallagmatic contract, with its reciprocal rights and duties. It would also be in conflict with the behests of public policy, which represents the balanced interests of all members of a community, including those participating in commercial interaction with one another.

Verder beskou die hof die uitbreiding van die toepassing van die aedilisiëse aksies as in ooreenstemming met die gees en waardes vervat in die Handves van Regte van die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, Wet 108 van 1996. Die benadering van die hof in die *Janse van Rensburg*-saak is die mees aanvaarbare.

5 AEDILISIESE AANSPREEKLIKHEID VIR VERBORGE GEBREKE

Ingevolge die Suid-Afrikaanse reg is 'n verkoper ook aanspreeklik indien sy 'n saak met verborge gebreke verkoop, selfs al het sy nie 'n uitdruklike of stilswyende waarborg gegee nie.

5.1 Historiese ontwikkeling

Hierdie vorm van aanspreeklikheid dateer uit die Romeinse reg, toe die *aediles curules magistratus* (oa belas met die toesig oor die markverkeer) gedurende die tweede eeu vC by wyse van 'n spesiale wetgewende maatreël bepaal het dat die verkoper van slawe en vee (wat op die mark verkoop is) aanspreeklik is vir sekere omskrewe gebreke. As daar sulke verborge gebreke aanwesig was, kon die koper binne ses maande dagvaar met die *actio redhibitoria* om vernietiging van die koop te kry en binne een jaar met die *actio quanti minoris* om prysvermindering aan te vra. In die Justiniaanse reg is hierdie reëling uitgebrei tot alle koopkontrakte en alle verborge gebreke wat die nuttigheid van die saak aangetas het. Hierdie Romeinsregtelike reëling is in die Romeins-Hollandse reg behou en bestaan vandag steeds in 'n meer ontwikkelde vorm. Die aedilisiëse remedies is ook beskikbaar vir beide partye by 'n ruilkontrak. Ons bekyk vervolgens hierdie soort aanspreeklikheid van naderby.

5.2 Vereistes vir aanspreeklikheid

Voordat 'n verkoper aanspreeklik gehou kan word, moet sekere vereistes nagekom word, wat ons vervolgens bespreek.

5.2.1 Daar moet 'n gebrek in die saak wees

objektiewe toets

'n Gebrek is 'n abnormale eienskap in 'n saak wat dit minder nuttig maak vir sy normale doel. Die gebrek moet dus 'n gebrek in die saak self wees en nie afhanklik wees van die besondere behoeftes van die koper nie. Die koper van 'n motor kan gevolglik nie ontevrede wees as die voertuig nie geskik is vir ploegdoeleindes nie. In *Dibley v Furter* 1951 (4) SA 76 (K) haal die regter met goedkeuring aan uit Moyle se omskrywing van 'n verborge gebrek:

... they (redhibitory defects) are those defects which either destroy or impair the usefulness of the thing sold for the purposes for which things of that kind are ordinarily intended to be used.

Soos u kan sien, is dit 'n objektiewe toets, naamlik of die saak gebruik kan word vir die doel waarvoor dit normaalweg bestem is. Die vereiste impliseer nie dat daar net een gebrek kan wees wat die saak minder bruikbaar maak nie; dit kan gebeur dat 'n aantal klein gebreke gesamentlik die resultaat het dat die saak minder bruikbaar is vir die doel waarvoor dit normaalweg bestem is.

besondere doel van koper

Soos opgemerk kan word, is die toets objektief van aard, naamlik of die saak bruikbaar is vir die doel waarvoor dit normaalweg bestem is. In *Knight v Trollip* 1948 (3) SA 1009 (N) vind ons 'n gelykluidende omskrywing, dog daarin word bygevoeg dat as die saak nie beantwoord aan die besondere doel waarvoor dit met medewete van die verkoper gekoop is nie, dit as 'n gebrek beskou moet word. Sommige hedendaagse skrywers huldig dieselfde beskouing. Waar die saak met medewete van die verkoper vir 'n spesiale doel gekoop word, wil dit egter voorkom asof die veronderstelling is dat daar óf voorstellings gemaak is (wat, na gelang van die geval, 'n uitdruklike waarborg of 'n wanvoorstelling uitmaak), óf dat die partye stilswyend ooreengekom het dat die saak geskik is vir 'n spesiale doel. Hoewel dit ook tot die aedilisiese aksies aanleiding kan gee, is dit in werklikheid 'n geval wat onder aanspreeklikheid weens wanvoorstelling of wanprestasie moet val. Die howe het ten regte in 'n aantal sake beslis dat die verkoper stilswyend geskiktheid vir 'n spesifieke doel gewaarborg het.

ongeopenbaarde serwituut sake

Dit wil voorkom of ons regspraak die aanwesigheid van 'n serwituut wat nie by kontraksluiting aan die koper meegedeel is nie, as 'n verborge gebrek beskou. In *Southern Life Association v Segall* 1925 OPD 1 word 'n serwituut weliswaar as 'n gebrek beskou, maar na aanleiding van Voet 21 1 1 word verklaar dat die koper slegs met die *actio quanti minoris* kan optree. Verder word die vereiste gestel dat die verkoper die serwituut óf opsetlik moes verswyg het (dus 'n opsetlike wanvoorstelling

gemaak het), óf dat sy 'n waarborg moes gegee het dat die saak vry van enige serwitute is (wat op kontrakbreuk neerkom). In *Munnich v Botha* 10 PH A37 word beslis dat "... as in my opinion the existence of the servitude is a defect ... this is a case where the actio quanti minoris will lie ..." sonder om die verdere vereiste wat in die *Segall*-saak gestel is, te noem.

subjektiewe
vraag

Hierdie beslissings word tereg deur De Wet en Van Wyk (330 vn 97) gekritiseer. Hulle argumenteer dat daar gevalle is waar daar 'n gebrek in die eienaar se titel is en nie 'n gebrek in die saak self nie. Volgens hierdie skrywers is die verkoper aanspreeklik vir 'n gebrekkige titel in die geval van uitwinning en daarom moet hierdie geval daaronder tuisgebring word.

besware

Ook ander diverse beswarings van onroerende goed word blykbaar deur ons regspraak as verborge gebreke beskou.

5.2.2 Die gebrek moet nie onbeduidend wees nie

Hierdie vereiste is 'n uitvloeisel van die *de minimis non curat lex*-reël (dws die reg steur hom nie aan onbenullighede nie).

5.2.3 Die koper moes nie van die gebrek geweet het nie

subjektiewe
vraag

Dit is vanselfsprekend dat as die koper geweet het van die bestaan van die gebrek sy nie op die aediliese remedies geregtig is nie. Hierdie vraag moet subjektief beoordeel word en die antwoord daarop is afhanklik van die feite van die geval: die koper het daarvan geweet of sy het nie daarvan geweet nie. Hierdie kennis kon op velerlei maniere opgedoen gewees het: die verkoper kon die koper self daarvan vertel het; 'n derde persoon kon hierdie inligting verstrek het; die koper kon moontlik self die gebrek ontdek het; die verteenwoordiger van die koper kon oor die inligting beskik het; ensovoorts. Dit is dus suiwer 'n feitelike vraag.

5.2.4 Die gebrek moet verborge wees

objektiewe toets

Die toets wat in hierdie verband toegepas is, is objektief van aard: Daar word gevra of 'n redelike persoon in die posisie van die koper die gebrek sou opgemerk het as sy die saak ondersoek het. As die redelike persoon die gebrek sou ontdek het, word gesê dat die koper daarvan behoort te geweet het. Die aard van die ondersoek wat 'n redelike persoon sou ingestel het, sal nie altyd dieselfde wees nie. As daar byvoorbeeld omstandighede is wat daarop dui dat verborge gebreke redelikerwys verwag kon word, sal die redelike persoon baie noukeuriger ondersoek instel, byvoorbeeld by die koop van 'n baie ou motor. Die

redelike persoon sal altyd ooglopende gebreke opmerk; vandaar die stelreël "*caveat emptor*".

deskundige

Waar ons te doen het met 'n deskundige koper (of 'n deskundige wat namens die koper 'n ondersoek na verborge gebreke uitvoer), meen Voet 21 1 9 dat sy in ieder geval behoort te geweet het van die gebrek in die saak. Hierdie houding is in sekere sake aanvaar maar in ander verwerp. Byvoorbeeld, in *Knight v Hemming* 1959 (1) SA 288 (FC) 291 kom die volgende *dictum* voor:

The balance of authority seems to be against any rule that a purchaser who has employed an expert is taken to have known of a defect which should have been discoverable by that expert but the fact that there has been expert examination may in some cases go to show that there has in fact been knowledge of the defect.

Die hedendaagse skrywers stem saam met Voet. Die posisie is gevolglik dat as die gebrek redelikerwys deur 'n redelike persoon met dieselfde kennis as dié van die deskundige ontdek sou gewees het, kennis van die gebrek aan haar (of haar prinsipaal) toegeskryf word.

5.2.5 Die gebrek moes by kontraksluiting bestaan het

In wese het ons hier met 'n feitelike vraag te doen: Het die gebrek reeds by sluiting van die ooreenkoms bestaan of het dit pas daarna eers ontstaan? As dit eers na kontraksluiting ontstaan het, benadeel dit natuurlik die koper. Dit sal egter soms moeilik wees om te bewys dat die gebrek wel tydens sluiting van die ooreenkoms aanwesig was. Die bewyslas om hierdie feit te bewys, rus op die koper. As sy bewys dat die gebrek kort na sluiting van die ooreenkoms bestaan het, kan dit daartoe bydra dat sy haar bewyslas kwytsgekeld word, maar dit is geensins deurslaggewend nie.

5.3 Die omvang van aanspreeklikheid vir verborge gebreke

Die aedilisiere remedies is die *actio redhibitoria* en die *actio quanti minoris*.

actio redhibitoria (1) beskikbaarheid

Die *actio redhibitoria* is in die moderne reg *beskikbaar* indien die koper kan bewys dat 'n redelike persoon nie die saak sou gekoop het as sy van die gebreke bewus was nie. Waar meer as een saak gekoop is en een van hulle 'n ernstige gebrek het, moet restituisie nie alleen ten opsigte van die enkele saak nie maar ten opsigte van al die sake plaasvind, mits dit blyk dat dit die bedoeling was dat die artikels as 'n eenheid verkoop is en die koper kan bewys dat 'n redelike persoon dit nie sou gekoop het

as sy bewus was van die gebrek in die een saak nie. Andersins sal hoogstens restituisie van die enkele saak moet plaasvind.

(2) wat geëis mag word

Die koper mag die kontrak tersyde stel en *restitutio in integrum* met die *actio redhibitoria* eis. Die verkoper moet dus die koopprys tesame met rente daarop terugbetaal en vergoed vir alle redelike uitgawes aangegaan in verband met die saak vanaf ontvangs daarvan. Van haar kant moet die koper die saak terugbesorg behalwe as dit sonder haar skuld tenietgegaan het. As die saak wel tenietgegaan het of wesenlik beskadig is, en die koper daarvoor verantwoordelik is, is terugtrede nie moontlik nie. Dit is die posisie ingevolge die Suid-Afrikaanse reg. As daar slegs geringe skade berokken is, behoort dit nie in die weg van die koper te staan nie mits sy bereid is om vir die skade te vergoed. Normale slytasie moet egter deur die verkoper gedra word. Waar die koper op haar beurt die saak vervreem het, kan daar geen terugtrede wees nie indien die bedoeling om van haar terugtrede af te staan te doen, uit haar handelswyse afgelei kan word.

actio quanti minoris:

(1) beskikbaarheid

Die *actio quanti minoris* is bedoel vir minder ernstige gevalle, naamlik waar 'n redelike persoon tog die saak sou gekoop het maar net minder daarvoor sou betaal het indien sy van die gebrek bewus gewees het. Dit is ook beskikbaar wanneer die *actio redhibitoria* nie ingestel kan word nie omdat die koper die saak verwaarloos het of omdat sy afstand gedoen het van haar reg om terug te tree.

(2) wat geëis mag word

By die *actio quanti minoris* word prysvermindering op grond van die ooreenkoms geëis. Die bedrag wat verhaal kan word, is die verskil in waarde tussen die koopprys en die werklike waarde van die saak met die gebrek. Daar bestaan nie eenstemmigheid oor die tydstip van berekening nie. Dit kom voor asof die verkoopdatum die korrekte datum is.

verweer

Nie alleen mag die koper haar eis om restituisie of prysvermindering positief by wyse van die instelling van die *actiones redhibitoria* of *quanti minoris* afdwing nie, maar sy kan dit ook negatief afdwing deur op die waarborg te steun wanneer sy vir die koopprys aangespreek word. Indien sy haar as verweer op restituisie beroep, sal sy natuurlik die saak moet terugbesorg.

inruil

In *Wastie v Security Motors (Pty) Ltd* 1972 (2) SA 129 (K) word beslis dat nie net die koper nie, maar ook die verkoper haar in besondere gevalle op die aedilisië aksies kan beroep waar die ingeruilde saak 'n verborge gebrek het. Die feite was hier kortliks soos volg: SM het aan W 'n motor verkoop vir R1 250. Die koopsom het bestaan uit R400 kontant en vir die balans het W sy ou motor ingeruil. Nadat die koopkontrak gesluit is, ontdek SM dat die ingeruilde motor 'n verborge gebrek het. Om die gebrek te herstel, sou R120 kos. SM eis die R120 met die *actio*

quanti minoris op grond daarvan dat daar 'n verborge gebrek aanwesig was ten tyde van die sluiting van die koopkontrak. Die hof bevind dat waar 'n gedeelte van die koopsom uit iets anders as geld bestaan, dieselfde beginsel wat van toepassing is op die koopsaak (*merx*) ook van toepassing is op die niegeldelike gedeelte van die prys (*pretium*). Die rede hiervoor is dat in ruilkontrakte, beide kontrakterende partye deur die aediliese aksies teen verborge gebreke in sake wat geruil beskerm word word en dat dit onbillik en onlogies sou wees om nie soortgelyke beskerming aan die verkoper te verleen ten aansien van die ingeruilde saak nie.

Derhalwe bevind die regter dat die verkoper hom ook op die *actio quanti minoris* sou kon beroep indien die niegeldelike deel van die *pretium* 'n verborge gebrek het. Vir 'n oorsig van die botsende menings van skrywers en latere uitsprake oor hierdie beslissing, sien *Janse van Rensburg v Grieve Trust CC 2000 (1) SA 315 (K) 320–323*.

Die koper wat daarop geregtig is om die *actio empti* aan te wend weens die aanwesigheid van 'n wanvoorstelling of die afwesigheid van gewaarborgde goeie eienskappe, mag, indien sy dit verkies, die aediliese aksies benut indien daar 'n verborge gebrek in die koopsaak is.

5.4 GEVALLE WAAR DIE AEDILISIESE REMEDIES NIE VIR DIE KOPER BESKIKBAAR IS NIE

Die aediliese remedies is in die volgende gevalle nie vir die koper beskikbaar nie:

balju, voog of
curator bonis

(1) In die geval van geregtelike verkope soos verkope deur die balju, trustee of *curator bonis* van 'n insolvente boedel.

afstanddoening

(2) Waar die koper van sy regte afstand gedoen het. Hierdie afstanddoening kan stilswyend of uitdruklik wees, by sluiting van die ooreenkoms of daarna.

5.4.1 *Afstanddoening by kontraksluiting*

voetstoots

Die verpligting om in te staan vir verborge gebreke in 'n saak, is een van die *naturalia* van die koop-ooreenkoms wat net reëlend van aard is. Die partye is dus bevoeg om by sluiting van die ooreenkoms te bepaal dat die verkoper nie aanspreeklik sal wees vir verborge gebreke in die saak nie. So 'n beding staan bekend as 'n "voetstootsklousule". 'n Voetstootsklousule kan uitdruklik by 'n ooreenkoms ingevoeg word deur die klousule by naam te noem, of stilswyend deur byvoorbeeld te verklaar dat die artikel verkoop word "soos dit is", "met foute en al". Of so 'n ooreenkoms wel aangegaan is, is 'n feitelike vraag.

Van der Merwe

'n Voetstootsklousule kan geen beskerming aan 'n verkoper

verleen teen 'n wanvoorstelling nie omdat dit niks daarmee te doen het nie. Dit behoort verder geen verskil te maak of die wanvoorstelling opsetlik, nalatig of onskuldig is nie, en of dit 'n wanvoorstelling deur 'n handeling of 'n versuim is nie. Wat 'n versuim betref, beslis die Appèlafdeling in *Van der Merwe v Meades* 1991 (2) SA 1 (A) dat 'n verkoper die beskerming van 'n voetstoetsbeding slegs verloor indien die koper kan bewys dat die verkoper ten tyde van die sluiting van die koop daadwerklik bewus was van die bestaan van die verborge gebrek in die koopsaak en die verkoper die bestaan van die verborge gebrek *dolo malo* (opsetlik) verswyg het met die oogmerk om die koper te bedrieg. Konstruktiewe kennis aan die kant van die verkoper is nie voldoende nie; ook nie kennis van die gebrek waaroor die verkoper vroeër beskik het, maar waarvan sy nie meer bewus is nie. Sien *Glaston House (Pty) Ltd v Inag (Pty) Ltd* 1977 (2) SA 846 (A) 866–867 oor die afleidings wat in verband met bewuste kennis gemaak kan word.

waarborg

Dit is goed moontlik dat 'n voetstoetsklousule en 'n waarborg teen gebreke in dieselfde kontrak kan voorkom — mits die een nie inbreuk maak op die ander se gebied nie. Anders sou die party se bedoeling nie duidelik wees nie.

5.4.2 Afstanddoening van regte na kontraksluiting

Stilswyende afstanddoening van regte (uitdruklike afstanddoening behoef geen betoog nie) na kontraksluiting kan óf verband hou met die betaling van die koopprys, óf met aanvaarding van die saak.

prys

Die koper kan moontlik sy regte op sowel restitusie as prysvermindering verbeur indien sy vrywillig die koopprys betaal nadat sy bewus geword het van die gebreke in die saak. Dit is 'n vereiste dat betaling nie onder protes moes geskied het nie, want as dit onder protes geskied het, blyk die bedoeling om terug te tree en restitusie te eis of prysvermindering aan te vra, duidelik. In ieder geval bly dit 'n feitelike vraag of betaling met kennis van die gebreke neerkom op 'n afstanddoening van regte of nie.

aanvaarding

Wat afstanddoening van regte deur aanvaarding van die saak betref: daar word algemeen aanvaar dat die koper se remedies met betrekking tot ontbinding daardeur geraak word, maar nie wat prysvermindering betref nie. Blote ontvangs van die saak staan nie gelyk aan 'n afstanddoening van regte nie, maar dit is wel moontlik dat die aanvaarding van die saak daardie resultaat kan hê. Die aanvaarding van die saak kan daarin bestaan dat die koper die saak ondersoek, 'n gebrek toevallig of deur deskundige ondersoek ontdek (aangesien 'n verborge gebrek nie deur normale, redelike ondersoek blootgelê kan word nie) en nietemin besluit om die saak te behou deur die inhouds-

bevoegdheids van eiendomsreg daarvoor uit te oefen. Hiervan kan moontlik afgelei word dat afstand gedoen is van die reg om restituisie te eis, maar dit volg nie noodwendig hieruit dat die koper ook afstand gedoen het van haar remedie ten aansien van prysvermindering nie. Vroeër is gemeen dat indien die koper die saak nie binne redelike tyd na ontvangs daarvan aan 'n ondersoek onderwerp om enige verborge gebreke bloot te lê nie, sy daardeur haar remedies met betrekking tot ontbinding verloor. Aangesien 'n verborge gebrek egter nie deur normale ondersoek ontbloot kan word nie, sou dit vrugteloos wees om sodanige ondersoek in enige stadium uit te voer — die koper sal in ieder geval niks ontdek nie. As dit wel deur normale ondersoek (ingestel binne 'n redelike tyd) ontdek kan word, is dit om dié rede nie 'n verborge gebrek nie en die koper kan gevolglik nie slaag met haar aksie nie. Dit behoort die koper egter wel ten laste gelê te word indien sy nie binne 'n redelike tyd na ontdekking van die gebrek haar aksie instel nie, mits die enigste afleiding wat hieruit gemaak kan word, is dat dit die bedoeling van die koper was om daardeur afstand te doen van enige regte. Die posisie behoort dus nie analoog te wees met die geval waar 'n waarborg gegee is dat die saak sekere eienskappe sal hê nie. In laasgenoemde geval behoort die koper moontlik wel binne redelike tyd deur normale ondersoek vas te stel of die goedere aan die vereistes van die ooreenkoms beantwoord al dan nie.

5.5 Teoretiese uiteensetting van die aediliese aanspreeklikheid vir verborge gebreke

nie kontrakbreuk nie	Die verkoper is op grond van verborge gebreke in die saak hoogstens aanspreeklik vir restituisie of prysvermindering, en nie vir skadevergoeding nie. Ons kan dus nie sê dat die verkoper kontrakbreuk pleeg nie, eerstens omdat sy geen skuld het nie en tweedens omdat die koper se remedies ver te kort skiet wanneer dit opgeweeg word teen die remedies wat by kontrakbreuk te pas kom. Hoe kan ons dit regsistematies verklaar? Ons bespreek vervolgens 'n paar teorieë in hierdie verband.
waarborg	Ons howe is geneig om te praat van 'n waarborg teen verborge gebreke, net soos gepraat word van 'n waarborg teen uitwinning. Die beswaar kan geopper word dat dit sou beteken dat die verkoper wat 'n saak met verborge gebreke lewer, kontrakbreuk pleeg en wel in die vorm van waarborgbreuk. So 'n persoon behoort gevolglik aanspreeklik te wees vir die volle skade wat die koper ly, terwyl dit tog duidelik is dat ons reg alleen maar restituisie of prysvermindering toelaat en nie skadevergoeding nie. Dit is dus onaanvaarbaar om so ongekwalifiseerd van waarborge te praat.
Nienaber	Volgens Nienaber (1963 <i>THRHR</i> 19, 32) is die gemelde beswaar

teen die howe se siening nie onoorkomelik nie. Hy meen dat die reg, by onstentenis van 'n andersluidende bepaling, 'n waarborg teen verborge gebreke in die koopkontrak inlees, **maar dat dit ook die remedie voorskryf**, te wete herstel of prysvermindering, na gelang van omstandighede. Die verskillende situasies kan vergelyk word met uitdruklike waarborge: Gestel V verkoop aan K 'n yskas met 'n waarborg. Die waarborg kan lui: (1) "V waarborg dat die yskas vir 'n tydperk van een jaar nie sal breek nie"; of (2) "V waarborg dat die yskas vir 'n tydperk van een jaar nie sal breek nie, maar as dit wel gebeur, sal V die yskas terugneem en die koopsom met rente terugbetaal (of die yskas kosteloos herstel, of 'n ander yskas lewer, ens)." Breek die yskas wel, kan K in die eerste plek **alle** skade wat sy moontlik as gevolg van die fout kan ly van V verhaal, want V het kontrakbreuk gepleeg toe dit blyk dat sy nie haar onderneming dat die yskas nie sal breek nie, gestand kon doen nie. In die tweede plek kan K egter nie skadevergoeding weens kontrakbreuk eis nie, want V het nog geen kontrakbreuk gepleeg nie. Al wat V onderneem het, is dat as die yskas breek, sy dit sal terugneem (of herstel, of vervang), en dis al wat K kan eis. K se eis is hier nie gegrond op kontrakbreuk nie, maar op die kontrak self. (V pleeg eers kontrakbreuk as sy weier om die yskas terug te neem, reg te maak of te vervang, en dan kan K die skade verhaal wat sy moontlik weens dié versuim kan ly.)

**spesifieke soort
waarborg**

Net soos konsensuele waarborge dié twee vorme kan aanneem, kan die waarborge deur regswerking dié twee vorme aanneem. Die waarborg teen uitwinning stem ooreen met geval (1), en die waarborg teen verborge gebreke met geval (2). As dit lyk asof daar verborge gebreke in die saak is, eis die koper op grond van die kontrak self die regtens voorgeskrewe remedie, naamlik restituisie of prysvermindering, maar sy kan nie skadevergoeding eis nie.

evaluering

Dié konstruksie verklaar hoekom die verkoper aanspreeklik gehou kan word selfs al was sy heeltemal skuldloos en te goeder trou ten opsigte van óf die aanspraak van 'n derde óf die aanwesigheid van verborge gebreke in die saak — net soos afwesigheid van skuld geen verweer is teen 'n eis wat op grond van 'n konsensuele waarborg ingestel word nie, is dit geen verweer teen 'n eis ingestel op grond van 'n waarborg deur regswerking ('n *ex lege*-waarborg) nie. So gesien werk sowel die *ex lege*-waarborg teen uitwinning as die *ex lege*-waarborg teen verborge gebreke dus verbintenniskeppend: die verkoper is verplig om restituisie of prysvermindering toe te laat.

kritiek

Hierdie siening is al soos volg deur Olivier (1963 *THRHR* 173 180) gekritiseer: "Dit is alleen maar 'n ander manier om die huidige positiefregtelike reëling op 'n bra gekunstelde manier te konstrueer. As sodanig dra dit niks by tot 'n ondersoek na die ware grondslag van aediliesse aanspreeklikheid nie." Hierdie

fel kritiek is waarskynlik nie geregverdig nie. Die vraag ontstaan egter wel of die konstruksie in alle opsigte in ooreenstemming is met die positiefregtelike reëling. Sou 'n verkoper wat weier om prysvermindering toe te staan haar inderdaad aan kontrakbreuk (en wel repudiëring) skuldig maak met al die implikasies (dws terugtrede) wat dit inhou?

Olivier

Olivier (1963 *THRHR* 173) meen dat 'n mens in die onderhawige verband met ongeregverdigde verryking te doen het. Dit lyk asof hy redeneer dat 'n verkoper se versuim om die koper oor 'n verborge gebrek in te lig, in sekere omstandighede as 'n onregmatige wanvoorstelling beskou kan word. Volgens hom bevredig hierdie onregmatige wanvoorstelling die *sine causa*-vereiste by verryking en is die koper gevolglik weens verryking aanspreeklik. Die bedrag waardeur die verkoper verryk word, is óf die prys óf die bedrag wat die prys die waarde van die saak oorskry. Hierdie verklaring lyk op die oog af aanloklik maar die vraag ontstaan of dit nie 'n onnodige en kunsmatige poging is om 'n besondere geval van aanspreeklikheid onder 'n algemene hoof tuis te bring nie. Buitendien kan daar veral oor voldoening aan die *sine causa*-vereiste geargumenteer word. En sou die erkenning van verrykingsaanspreeklikheid in hierdie verband nie tot die (onhoudbare?) resultaat lei dat die verkoper wat argeloos die koopprys gaan verkwis het, nie meer (of gedeeltelik, in gevalle van gedeeltelike verkwisting) aanspreeklik is nie?

verryking

De Wet & Van Wyk

Volgens De Wet en Van Wyk is die aanspreeklikheid van die verkoper vir verborge gebreke 'n besondere aanspreeklikheid wat nóg op kontrakbreuk nóg op bedrog berus. Die aanspreeklikheid van die verkoper kan, in ooreenstemming hiermee, eenvoudig gesien word as 'n uitvloeisel van 'n **positiefregtelike reël wat bepaal dat 'n verkoper beperkte aanspreeklikheid opdoen** as sy 'n saak met 'n verborge gebrek verkoop het. Dié reël sou weliswaar slegs in werking tree waar partye 'n koopkontrak gesluit het, maar dit beteken geensins dat dit die bron van 'n egte kontraktuele of deliktuele verbintenis is nie. Al is so 'n beskouing nie baie opsienbarend nie, is dit waarskynlik in die praktyk bruikbaar.

6 DIE AANSPREEKLIKHEID VAN VERVAARDIGERS EN HANDELAARS VIR GEVOLGSKADE VEROORSAAK DEUR VERBORGE GEBREKE

Sowel die vervaardiger as die handelaar kan met die gewone aedilisiëse remedies vir verborge gebreke aangespreek word. Daarbenewens kan hulle met die *actio empti* aangespreek word vir gevolgskaade veroorsaak deur die verborge gebreke. Die aanspreeklikheid vir verborge gebreke is in die vorige paragraaf bespreek en ons gaan nou net na gevolgskaade kyk.

6.1 Aanspreeklikheid van die vervaardiger

Voet
*Holmdene
Brickworks*

Volgens Voet 21 1 10 is 'n vervaardiger weens die aanwesigheid van verborge gebreke in die koopsaak aanspreeklik vir gevolgskaade, selfs al was sy nie inderdaad bewus van die gebrek nie en al het sy nie 'n uitdruklike waarborg gegee nie. Die vervaardiger se aanspreeklikheid is deel van die Suid-Afrikaanse reg (*Holmdene Brickworks (Pty) Ltd v Roberts Construction Co Ltd* 1977 (3) SA 670 (A)). Die hof het in *D & H Piping Systems (Pty) Ltd v Trans Hex Group Ltd* 2006 (3) SA 593 (A) gebruik gemaak van die betekenis van "vervaardigingsproses" in die inkomstebelastingreg om te bepaal of 'n verkoper 'n vervaardiger is.

aanspreeklik-
heidsgrondslag

Die presiese grondslag van die vervaardiger se aanspreeklikheid word nie deur Voet of die howe vermeld nie. Die presiese aard van die eisorsaak is natuurlik belangrik vir doeleindes van die berekening van skadevergoeding. Waar die aanspreeklikheid 'n deliktuele grondslag het (wanvoorstelling) word skadevergoeding bereken ooreenkomstig die koper se negatiewe interesse, maar waar die aanspreeklikheid 'n kontraktuele grondslag het (waarborgbreuk), word skadevergoeding bereken ooreenkomstig die koper se positiewe interesse. **Raadpleeg weer die berekening van skadevergoeding in die delikte- en kontraktereg om seker te maak dat u daarmee vertrou is.** Ons howe beslis dan ook dat die *actio empti* die aksie is wat teen die vervaardiger gebruik word. Die aanspreeklikheidsgrondslag is duidelik nie die gewone aedilisiese aanspreeklikheid nie, vir sover gevolgskaade verhaalbaar is. Die aanspreeklikheid is waarskynlik gegrond, óf op die verbreking van 'n waarborg (deur regswerking), óf op 'n wanvoorstelling in die vorm van 'n versuim om die aanwesigheid van die gebrek te openbaar, weens kennis wat aan die vervaardiger van die gebrekkige saak toegeskryf word (*Holmdene Brickworks (Pty) Ltd v Roberts Construction Co Ltd* 1977 (3) SA 670 (A) 686–687). In *Holmdene Brickworks (Pty) Ltd v Roberts Construction Co Ltd* 1977 (3) SA 670 (A) 687 verklaar die hof dat daar op grond van die feite van die saak die aanspreeklikheidsgrondslag nie tot verskillende praktiese gevolge sou lei nie. Die hof benader dit gevolglik asof dit kontrakbreuk is.

6.2 Aanspreeklikheid van die handelaar

Pothier

Volgens die Franse skrywer Pothier (*Treatise* par 213) is 'n handelaar wat spesialiseer in die verkoop van 'n sekere soort goedere, ook aanspreeklik vir gevolgskaade veroorsaak deur gebreke in die goedere al was die handelaar nie inderdaad bewus van die gebreke nie. Alhoewel Pothier eintlik oor die Franse reg gepraat, is hierdie beginsel vir 'n aantal jare in die Suid-Afrikaanse reg toegepas. Hierdie posisie word duidelik gereël deur die Appèlhofbeslissing in *Kroonstad Westelike Boere*

Kroonstad

Ko-operatiewe Vereniging Bpk v Botha 1964 (3) SA 561 (A) 571. Die hof beslis dat 'n handelaar wat onbewus is van verborge gebreke in die koopsaak, wel vir gevolgskade veroorsaak deur die gebrek aanspreeklik is, dog slegs "... where he publicly professes to have attributes of skill and expert knowledge in relation to the kind of goods sold". Of 'n handelaar wel so voorgegee het, is volgens die hof 'n feitlike vraag. (Vir soortgelyke feite, sien *Sentrachem Ltd v Prinsloo* 1997 (2) SA 1 (A).)

**Langeberg
Voedsel Bpk**

In *Langeberg Voedsel Bpk v Sarculum Boerdery Bpk* 1996 (2) SA 565 (A) het die Appèlhof die *Kroonstad*-saak toegepas. Die verkoper was 'n verwerker en inmaker van vrugte en groente. Die verkoper het die kultivar van die vrugte of groente aan die kwekers voorgeskryf en die saad van die groente aan die kwekers verskaf. Die verkoper se veldwerkers het die kwekers gereeld besoek en was behulpsaam met advies oor die kweekproses. Die verstandhouding was dat die verkoper die onbewerkte oes later van die kwekers sou koop. Die verkoper het aan die koper suikermieliesaad verkoop, maar die koper se oes het misluk weens 'n verborge gebrek in die saad. Die hof bevind op die feite dat die verkoper 'n handelaar was wat hom teenoor die publiek voorgehou het as 'n handelaar wat oor vaardigheid en deskundige kennis ten opsigte van die verkoopte produk beskik en beslis dat die verkoper aanspreeklik was vir gevolgskade wat voortvloei uit die verborge gebrek waarvan die verkoper onbewus was. Die belang van hierdie saak is daarin geleë dat die hof *obiter* die toepaslikheid van die reël oor die handelaar se aanspreeklikheid in die moderne handel **bevraagteken** het.

bevraagtekening

**aanspreeklik-
heidsgrondslag**

Nóg Pothier nóg die howe het egter die presiese grondslag van die handelaar se aanspreeklikheid vasgestel. Al wat vermeld word, is dat die *actio empti* in so 'n geval beskikbaar is. Soos in die geval van die fabriek kan 'n mens hier veilig aanvaar dat die grondslag van die eis nie die gewone aedilisiëse aanspreeklikheid is nie (*Jaffe & Co v Bocchi* 1961 (4) SA 358 (T); *Kroonstad Westelike Boere Ko-operatiewe Vereniging Bpk v Botha* 1964 (3) SA 561 (A)). In *Jaffe & Co v Bocchi* 1961 (4) SA 358 (T) verklaar die hof, waarskynlik *obiter*, dat die aanspreeklikheid van die handelaar gegrond is op nienakoming van 'n egte stilswyende waarborg. In so 'n geval is dit waarskynlik meer korrek om met wanvoorstelling te werk, of, indien nodig, met 'n waarborg deur regswerking teen verborge gebreke. Dié aanspreeklikheid kan in elk geval maklik versoen word met aanspreeklikheid op grond van waarborgbreuk of op grond van 'n onregmatige versuim om die gebrek mee te deel, weens kennis van die verborge gebrek wat aan die vervaardiger van die gebrekkige produk toegeskryf word. (Sien in hierdie verband die opmerkings in *Holmdene Brickworks Pty Ltd v Roberts Construction Co Ltd* 1977 (3) SA 670 (A) 686–687 in verband met die fabrikant.)

AKTIWITEIT

- (1) Tom verkoop sy plaas aan Zinziwe. Daar is 80 ou, ongemerkte grafte op die plaas. Tydens kontraksluiting is Tom onbewus van die bestaan van die grafte. Zinziwe vind eers daarvan uit nadat die kontrak reeds gesluit is. Hierna is sy onwillig om op die plaas te bly omdat die aanwesigheid van grafte daarop haar bang maak. Neem aan dat 'n geldige koopkontrak aangegaan is en dat die kontrak aan die vereiste formaliteite voldoen.
- (a) Beskik Zinziwe oor 'n eis teen Tom?
 - (b) Sou u antwoord op vraag (a) anders gewees het as Tom ten tyde van kontraksluiting van die bestaan van die grafte geweet het?
 - (c) Sou u vraag (a) anders beantwoord het as Tom in die kontrak gewaarborg het dat daar geen grafte op die plaas is nie?
 - (d) Sou u vrae (a) en (b) anders beantwoord het as daar 'n voetstootsklausule in die koopkontrak was?
 - (e) Kom Tom se optrede neer op 'n *dictum et promissum*?

TERUGVOERING

- 1 (a) Nee. Hierdie probleem handel oor die verkoper se aanspreeklikheid vir verborge gebreke. Die enigste vereiste vir aanspreeklikheid vir verborge gebreke waarna gekyk moet word, is die vereiste dat daar 'n gebrek in die koopsaak moet wees, omdat alle ander vereistes vir aanspreeklikheid aanwesig is. 'n Gebrek is 'n abnormale eienskap in 'n saak wat dit minder bruikbaar maak vir die doel waarvoor dit gemaak is. In hierdie vraag bestaan die moontlikheid nie dat die koper die plaas vir 'n besondere doel gekoop het en dat die verkoper van die verborge gebrek geweet het nie. Die feite van hierdie vraag is soortgelyk aan die feite in *Dibley v Furter* 1951 (4) SA 76 (K). In hierdie saak bevind die hof dat ongemerkte grafte nie 'n gebrek uitmaak nie omdat hulle nie die plaas minder bruikbaar maak as 'n boerdery en woonplek nie.
- (b) Ja, dit sou. Daar is nou 'n bykomende grondslag vir aanspreeklikheid, naamlik nalatige wanvoorstelling ('n delik). 'n Wanvoorstelling is 'n onware voorstelling wat kontraksluiting voorafgaan en wat tot gevolg het dat 'n party by die kontrak óf die kontrak aangaan, óf dit met die bestaande inhoud aangaan. In ons probleem versuim

die verkoper om 'n feit bekend te maak wat tot gevolg het dat die koper die saak koop. Die feite van hierdie probleem is soortgelyk aan, maar nie presies dieselfde nie as dié van *Dibley v Furter* 1951 (4) SA 76 (K). In hierdie saak beslis die hof dat die verkoper verplig was om die aanwesigheid van die grafte te openbaar vanweë die groot aantal grafte, die feit dat die plaas klein is, dat die meeste mense nie op so 'n plaas sou wou bly nie en dat die aanwesigheid van die grafte die prys van die plaas beïnvloed het. Die hof het die volgende feitelike bevindinge gemaak: (1) Die koper het geweet van die aanwesigheid van die grafte. (2) Hy het nagelaat om die aanwesigheid van die grafte te bespreek omdat hy gemeen het dat as die koper daarvan geweet het, hy nie die plaas sou gekoop het nie. (3) Die koper sou nie die plaas gekoop het as hy geweet het van die grafte daarop nie. Die hof beslis gevolglik dat die verkoper 'n opsetlike wanvoorstelling gemaak het. Die feite van die probleem toon duidelik dat daar nie 'n feitelike bevinding, (2), in ons probleem is nie. Gevolglik kan dit nalatige wanvoorstelling wees, waarvoor daar dieselfde remedies is as vir opsetlike wanvoorstelling.

Ons probleem is 'n geval van *dolus dans* omdat dit duidelik is dat die koper nooit die plaas sou gekoop het as sy bewus was van die grafte nie. Sy mag dus kansellasië van die kontrak en skadevergoeding eis, of die kontrak in stand hou en skadevergoeding eis. In albei gevalle mag sy negatiewe interesse eis, naamlik skadevergoeding wat haar in die posisie sou plaas waarin sy sou gewees het as daar in die eerste plek geen wanvoorstelling was nie.

- (c) Ja, dit sou. Die koper onderneem in 'n beding van die kontrak dat daar geen grafte is nie en hy verbreek hierdie onderneming. Die normale remedies vir kontrakbreuk is hier van toepassing.
- (d) Dit sou geen verskil maak nie. Die verkoper se aanspreeklikheid vir verborge gebreke is een van die *naturalia* van die koopkontrak en die partye mag dus hierdie aanspreeklikheid deur middel van 'n voetstootsklausule uitsluit. Aangesien ons in vraag (a) besluit het dat daar nie 'n verborge gebrek is nie, sal 'n voetstootsklausule geen verskil maak nie. *Van der Merwe v Meades* 1991 (2) SA 1 (A) sou net van toepassing wees as ons in vraag (a) tot die gevolgtrekking gekom het dat daar 'n verborge gebrek aanwesig is.

Met betrekking tot vraag (b): 'n voetstootsklausule kan 'n verkoper geensins beskerm teen opsetlike, nalatige of onskuldige wanvoorstelling nie.

- (e) Nee. A het nie 'n feiteverklaring gemaak nie.

STUDIE-EENHEID 7

Die verkoper se verpligtinge: die verkoper se verpligting om eiendomsreg oor te dra of te waarborg teen uitwinning

Zola koop 'n motor by Jabulani vir R40 000. Zola betaal Jabulani R40 000 en ry weg met die motor. 'n Maand later word Zola by 'n padblokkade gestop en die polisie konfiskeer sy motor omdat dit gesteel is.

OORSIG

Die verkoper is normaalweg verplig om eiendomsreg van die saak wat hy verkoop, oor te dra, maar indien hy nie die eienaar daarvan is nie, waarborg hy die koper teen uitwinning. Hierdie verpligtinge is *naturalia* van die koopkontrak.

INHOUD

1	INLEIDING
2	OORDRAG VAN EIENDOMSREG
2.1	Abstrakte stelsel van eiendomsoordrag
2.2	Die verhouding tussen betaling van die koopprijs en oordrag van eiendomsreg
3	WAARBORG TEEN UITWINNING
3.1	Inleiding
3.2	Vereistes vir aanspreeklikheid weens uitwinning
3.2.1	Die koper moes uitgewin gewees het
3.2.2	Kennisgewing
3.2.3	<i>Virilis defensio</i> (behoorlike en bevoegde verweer)
3.2.4	Gebrekkige titel ontleen aan verkoper
3.3	Remedies op grond van uitwinning
3.3.1	Terugtrede weens uitwinning
3.3.2	Skadevergoeding vir uitwinning
3.4	Gevalle waar beperkte aanspreeklikheid vir uitwinning bestaan

3.5 Teoretiese verklaring van die verkoper se aanspreeklikheid vir uitwinning

LEERUITKOMSTE

Nadat u deur die studiemateriaal in hierdie studie-eenheid gewerk het, behoort u in staat te wees om

- te verstaan dat die koop geldig is, selfs al is die verkoper nie die eienaar van die koopsaak nie
- te verstaan dat die verkoper nie waarborg dat hy eienaar van die koopsaak is nie
- te verstaan dat die verkoper 'n verpligting het om elke reg en voordeel van die koopsaak aan die koper oor te dra
- kortliks die abstrakte stelsel van eiendomsoordrag te verduidelik
- die verkoper se verpligting om eiendomsreg oor te dra indien die verkoper eienaar is van die koopsaak, te verduidelik
- die verhouding tussen betaling van die koopprys en eiendomsoordrag te verduidelik
- te verstaan dat die waarborg teen uitwinning 'n *naturale* is
- wanvoorstelling en uitwinning te onderskei
- die tweevoudige aard van die verkoper se waarborg teen uitwinning uiteen te sit
- die vereistes vir aanspreeklikheid weens uitwinning te bespreek
- te onderskei tussen aanspreeklikheid vir versuim om ongestoorde besit te gee, verborge gebreke en uitwinning
- die remedies vir uitwinning te verduidelik
- die gevalle uiteen te sit waar beperkte aanspreeklikheid vir uitwinning bestaan
- 'n teoretiese verklaring te gee van die verkoper se aanspreeklikheid vir uitwinning
- kortliks die feite van, beslissings in en redes vir die beslissing van die voorgeskrewe sake uiteen te sit
- die reëls vervat in die studiemateriaal in hierdie studie-eenheid op praktiese probleme toe te pas

VOORGESKREWE SAKE

Lammers and Lammers v Giovannoni 1955 (3) SA 385 (A)

York & Co (Pty) Ltd v Jones NO (1) 1962 (1) SA 65 (SR)

Alpha Trust (Edms) Bpk v Van der Watt 1975 (3) SA 743 (A)

1 INLEIDING

Die verkoper hoef nie eienaar van die koopsaak te wees, om die kontrak geldig te maak nie. Die doel en strekking van die koopkontrak is natuurlik dat die koper eienaar moet word van

die koopsaak, in plaas van die verkoper. Die verkoper het 'n verpligting om elke reg en voordeel van die koopsaak aan die koper oor te dra. Die koper moet dus eiendomsreg van die koopsaak oordra as hy eienaar van die saak is. Indien die verkoper nie eienaar van die koopsaak is nie, is die koopkontrak steeds geldig, maar die verkoper waarborg ('n waarborg deur regswerking) dat niemand met 'n beter aanspraak die koper sal uitwin nie.

2 OORDRAG VAN EIENDOMSREG

Indien die verkoper eienaar van die koopsaak is, is hy verplig om die eiendomsreg daarvan aan die koper oor te dra. Die aksie vir die oordrag van eiendomsreg is die *actio empti*.

2.1 Abstrakte stelsel van eiendomsoordrag

sakereg	Die vraagstuk van eiendomsoorgang hoort streng gesproke tuis by 'n bespreking van die sakereg. Aangesien eiendomsoorgang egter in werklikheid so nou verband hou met sekere tipes kontrakte, soos skenkings, ruil- en veral koopkontrakte, is dit gerieflik om dit hier te vermeld.
kontrak saaklike ooreenkoms	U weet reeds dat ons reg onderskei tussen verbintenisskeppende ooreenkomste (kontrakte) en saaklike ooreenkomste. Ons reg erken nie blote kontraktuele oorgang van eiendomsreg nie — 'n saaklike ooreenkoms word vereis. Eiendomsreg word dus oorgedra as daar 'n geldige saaklike ooreenkoms is: 'n wedersydse bedoeling dat eiendomsreg moet oorgaan (ooreenkoms) tesame met lewering (roerende sake) of registrasie (onroerende sake).
abstrakte stelsel	Die Suid-Afrikaanse reg volg die abstrakte stelsel van eiendomsoorgang (<i>Commissioner of Customs and Excise v Randles Brothers and Hudson</i> 1941 AD 369). Dit beteken dat die ongeldigheid van die voorafgaande kontrak nie die geldigheid van die oorgang van eiendomsreg beïnvloed nie. Slegs 'n geldige saaklike ooreenkoms word vereis. Die kontrak kan aanleiding gee tot die saaklike ooreenkoms, maar is geensins 'n wesenlike element van die oorgang van eiendomsreg nie.
lewering aan 'n vervoerder	Lewering moet deur die koper self of deur sy verteenwoordiger geskied. Soms is dit belangrik om te bepaal of lewering aan 'n vervoerder neerkom op lewering aan die koper self omdat die vervoerder die agent van die koper is. Die vervoerder kan dus beskou word as die koper se verteenwoordiger, behalwe as die verkoper ingevolge die kontrak verantwoordelikheid aanvaar om die goedere elders te laat aflewer. Nou ontstaan die vraag of lewering aan die koper se verteenwoordiger noodwendig beteken dat eiendomsreg op die koper oorgaan. Die antwoord

hierop hang af van die bedoeling van die partye, wat 'n feitelike vraag is. Die verkoper se bedoeling moet wees dat die lewering aan die vervoerder moet lei tot die oorgang van eiendomsreg aan die koper. Hierdie bedoeling kan afgelei word van die blote feit dat die verkoper die saak aan die vervoerder gelewer het. Die koper moet egter 'n soortgelyke bedoeling hê wat nie eenvoudig afgelei kan word uit die feit dat die saak deur die verkoper aan die vervoerder (as verteenwoordiger van die koper) gelewer is nie. So 'n bedoeling bestaan net as die goedere wat aan die vervoerder oorhandig word, voldoen aan die vereistes vervat in die kontrakbedinge. Indien die goedere nie hieraan voldoen nie, is daar nie sprake van die wilsoorstemming wat vir die oorgang van eiendomsreg veronderstel word nie. Die kwessie van konsensus ontstaan net as die koper die bedoeling gehad het om die goedere asook hul eiendomsreg te ontvang en dit strook nie met die ontvangs van 'n ander artikel as die koopsaak nie, of ontvangs van goedere wat nie voldoen aan die bedinge van die ooreenkoms nie (in so 'n geval beïnvloed die feit dat die koper die saak in sy bewaring geneem het nie die saak nie).

2.2 Die verhouding tussen betaling van die koopprys en oordrag van eiendomsreg

prys betaal of krediet	In die afwesigheid van 'n uitdruklike of stilswyende ooreenkoms gaan eiendomsreg van roerende goedere, ten spyte van lewering, net op die koper oor as die koopprys betaal is of krediet gegee is. Die uitwerking van hierdie reël is dat, as goedere vir kontant verkoop en gelewer is, en as die prys nie betaal is nie, die verkoper die artikel mag terugvorder, selfs waar dit in die hande van 'n <i>bona fide</i> - derde party gekom het (onderworpe daaraan dat dit binne 'n redelike tyd moet geskied).
tjek	'n Tjek is nie gelykstaande aan kontant nie, omdat dit bloot 'n instrument is om kontant mee te bekom. Dit is goed moontlik dat dit later kan blyk dat hierdie instrument defektief is. Betaling by wyse van 'n tjek moet dus hoogstens as betaling onderworpe aan 'n ontbindende voorwaarde gereken word. Indien die tjek nie uitbetaal word nie, word beskou dat geen betaling plaasgevind het nie. Dit is egter heel moontlik dat die partye betaling deur middel van 'n tjek as onvoorwaardelik kon beskou het, en dat eiendomsreg in die saak gevolglik by lewering na die koper oorgegaan het.
kontantkoop veronderstel stilswyende ooreenkoms	Daar is 'n aanname dat alle transaksies kontranttransaksies is, maar hierdie veronderstelling kan weerlê word deur te bewys dat daar 'n uitdruklike of <i>stilswyende</i> ooreenkoms was dat krediet toegestaan is (dws dat lewering en betaling nie gelyktydig hoef plaas te vind nie), mits die bedoeling van die partye duidelik was. Die feit dat krediet verleen is, kan nie afgelei word van die blote feit dat lewering voor betaling geskied

het nie. 'n Stilswyende ooreenkoms dat krediet toegestaan is, is byvoorbeeld in die volgende gevalle afgelei:

- (1) Waar die koper sekuriteit bied vir betaling van die koopprys.
- (2) Waar die koper instem om rente op die koopprys te betaal.
- (3) Waar 'n datum vir betaling bepaal word na die datum waarop lewering moet geskied.
- (4) Waar die koop in werklikheid 'n kontantkoop is en 'n aansienlike periode verloop voordat die verkoper sy regte afdwing, kan afgelei word dat krediet toegestaan is. Wat 'n redelike tyd is, is 'n feitelike vraag wat afhang van die omstandighede van elke geval
- (5) Indien die partye voorheen konstant opgetree het asof daar altyd krediet verskaf word, of waar 'n handelsgebruik met hierdie strekking van toepassing is.
- (6) Alhoewel die partye kan ooreenkom dat die koper kan voldoen aan sy verpligting om die koopprys te betaal by wyse van die aanvaarding van 'n wissel of die gee van 'n tjek of promesse, sal dit nie noodwendig 'n bedoeling om krediet te verskaf, inhou nie. Dit sal egter in die volgende gevalle 'n bedoeling om krediet toe te staan, aandui:
 - (a) waar 'n verhandelbare instrument wat nie op aanvraag betaalbaar is nie, as betaling gegee word
 - (b) waar die koper onderneem het om 'n wissel wat betaalbaar is na sig as betaling van die koopprys te aanvaar by lewering

stilswyende ooreenkoms of wysiging

'n Stilswyende ooreenkoms oor krediet kan óf ten tye van kontraksluiting aangegaan word, óf by wysiging van die partye se oorspronklike ooreenkoms. Eiendomsreg gaan dus in die eerste plek oor wanneer die koopsaak gelewer word en tweedens oor wanneer daar 'n wysiging van die ooreenkoms aanvaar word, naamlik dat krediet verleen sal word as die koopsaak reeds gelewer is.

3 WAARBORG TEEN UITWINNING

3.1 Inleiding

geïmpliseerde waarborg

Dit is nie 'n vereiste vir die geldigheid van 'n koopkontrak nie dat die verkoper eienaar van die verkoopte saak moet wees. As die verkoper nie eienaar van die koopsaak is nie, moet die verkoper ingevolge ons reg daarvoor instaan sodat niemand met 'n beter regspraak die koper sy besit van die saak sal ontnem of hom sal steur in die uitoefening van daardie bevoegdhede wat hy normaalweg as eienaar sou gehad het nie. Hierdie waarborg is dus 'n *naturale* van die koopkontrak.

wanvoorstelling

Die feit dat die verkoper slegs vir uitwinning verantwoordelik is, beteken nie dat hy 'n ander se saak kan verkoop, wel wetende

dat hy nie eienaar van die saak is nie, want dan sou hy hom aan wanvoorstelling skuldig maak (sien De Villiers AR se uitspraak in *Kleynhans Bros v Wessels' Trustee* 1927 AD 271 en Kerr 179). Wessels AR het egter 'n afwykende uitspraak gelewer. Hy is skynbaar van mening dat die eis in so 'n geval op uitwinning gegrond is en dat die koper op uitwinning sou moes wag. Eersgenoemde siening lyk meer aanvaarbaar. (Sien ook *Eklund v Vorster* 1938 TPD 252.) Die verkoper mag dus nie swyg oor die aanspraak van 'n derde nie. Hierdie feit kan moontlik die koopprys van die saak beïnvloed indien die koper die saak weer van die hand wil sit.

**twee
verpligtinge:**

Die inhoud van die verkoper se waarborg deur regswerking (*ex lege*-waarborg) is tweërlei van aard:

waarborg

(1) Enersyds rus daar 'n negatiewe verpligting op die verkoper, naamlik dat hy daarvoor instaan dat niemand met 'n beter titel die koper sy gebruik en genot van die saak, geheel of gedeeltelik sal ontnem nie, of hom by die uitoefening van hierdie bevoegdhede waaroor hy normaalweg as eienaar beskik, sal stoor nie.

koper bystaan

(2) Nadat hy kennis gekry het van die bedreiging van die koper se besit, het die verkoper die positiewe plig om die koper met sy verdediging by te staan en sodoende die dreigende uitwinning af te weer.

**versuim om by te
staan**

Indien die koper nie bygestaan word met sy verweer teen die koper nie (nadat kennisgewing daarvan gegee is), moet die verkoper op grond van kontrakbreuk, óf die skade (dws waar die koper self suksesvol die eis van die derde bestry het) in verband met die bestryding van die derde se eis, óf die skade ten gevolge van die feit dat die verkoper nie (deur hulp te verleen of op die een of ander manier) uitwinning verhoed het nie, vergoed. Waar kennisgewing onnodig is en uitwinning plaasvind, moet die verkoper vergoed word vir die skade as gevolg van die uitwinning.

3.2 Vereistes vir aanspreeklikheid weens uitwinning

Voordat 'n verkoper weens uitwinning aanspreeklik gehou kan word, moes daar aan sekere vereistes voldoen gewees het. Ons bespreek vervolgens hierdie vereistes.

3.2.1 Die koper moes uitgewin gewees het

**oorspronklike
betekenis**

Uitwinning in sy ware betekenis beteken die daadwerklike ontneming van die besit van 'n saak deur 'n derde party wat in 'n regsproses 'n beter titel bewys as dié van die koper in die saak. Die volgende is voorbeelde van die algemeenste gevalle van uitwinning: die ware eienaar eis die saak van die koper op;

'n serwituuthouer oefen sy reg teen die koper uit; iemand met 'n tydelike reg op die saak (bv 'n huurder of verbandhouer) dwing daardie reg teen die koper af; ensovoorts.

uitgebreide betekenis

Die betekenis van uitwinning is egter uitgebrei sodat dit ook ander gevalle as daadwerklike geregtelike ontneming van die besit van die saak insluit. Die volgende kommentaar daaroor kan, in die woorde van Schreiner AR in *Lammers and Lammers v Giovannoni* 1955 (3) SA 385 (A) 390 gelewer word:

It should be observed that the warranty against eviction has in certain respects been modified in the direction of providing more effective help to the buyer.

Die volgende is voorbeelde van hierdie uitbreiding:

betaal geldsom

(1) Dit omvat nou ook gevalle waar die koper deur 'n hofbevel aangesê word om 'n geldsom te betaal indien hy die besit van die saak wil behou. Hier word dan beskou dat die koper uitgewin is tot die bedrag wat hy moes betaal om die saak te behou. Geregtelike besitsontneming het plaasgevind.

derde party eis vir uitwinning

(2) Dit sluit ook gevalle in waar die koper die saak op sy beurt aan 'n derde party verkoop, wat hierna deur die ware eienaar uitgewin word en dan die verkoper (dws die oorspronklike koper) dagvaar. Hierdie oorspronklike koper kan nou weens uitwinning teen sy verkoper optree (en dié weer teen sy verkoper, ens) alhoewel daar geen sprake daarvan is dat geregtelike besitsontneming plaasgevind het nie.

polisie-beslaglegging

(3) Waar die polisie beslag lê op die koopsaak, as synde vermoedelik gesteelde eiendom, word die koper uitgewin wanneer dit seker is dat die polisie nie die koopsaak ingevolge artikel 20 van die Strafproseswet 51 van 1977 (*Vrystaat Motors v Henry Blignaut (Edms) Bpk* 996 (2) SA 448 (A)) gaan terugbesorg nie. In hierdie geval het permanente besitsontneming regmatig plaasgevind, selfs al het die derde party nie 'n beter aanspraak op die koopsaak as die koper nie.

aanmaning en onaanvegbare aanspraak

(4) Die koper se aksie ingevolge uitwinning is selfs ook beskikbaar waar daar nóg besitsontneming van die saak was, nóg 'n regsproses ingestel is om 'n geldsom te verhaal. Sodra dit vasstaan dat uiteindelijke uitwinning nie meer afgeweer kan word nie, mag die koper teen die verkoper optree. Hierdie beginsel dat 'n onvermydelike gebeurtenis geantisipeer kan word, word in verskillende regsgebiede teëgekem. Die koper beskik dus oor 'n aanspraak vir uitwinning waar hy kan aantoon dat

- (a) die derde party hom aangemaan het ('n blote kennisgewing van sy reg deur die derde party is onvoldoende); en
- (b) die koper die saak vrywillig afgestaan het of hom verbind het om dit af te staan aan 'n derde party; en

- (c) die verkoper nie oor 'n reg beskik wat weerstand teen die ware eienaar moontlik maak nie; met ander woorde die derde party se aanspraak op die saak is regtens onaanvegbaar (*Olivier v Van der Berg* 1956 (1) SA 802 (K) 805; *Lammers and Lammers v Giovannoni* 1955 (3) SA 385 (A) 390).

Nóg 'n kennisgewing aan die verkoper van die eis deur die koper, nóg 'n *virilis defensio* is 'n vereiste voordat die koper op uitwinning kan aanspraak maak.

Van Staden

'n Beslissing wat skynbaar in 'n mate teen dié ontwikkelingsgang indruis, is *Van Staden v Pretorius* 1965 (1) SA 852 (T). 'n Koper van onroerende goed het besit geneem van die saak en daarvoor betaal. Voordat hy egter oordrag kon kry, het die skuldeisers van die verkoper op die eiendom beslag gelê ter eksekusie van 'n bedrag wat die verkoper aan hulle geskuld het. Die eiendom was nog nie in eksekusie verkoop nie. Eerder as om die saak af te staan, betaal die koper self die verskuldigde bedrae. Uiteindelik kry hy oordrag, maar toe hy probeer om die bedrae van die verkoper te verhaal as skade wat hy weens verbreking van die waarborg teen uitwinning gely het, beslis die hof teen hom (853–854):

... [T]he eviction in regard to which the warranty exists must be one in respect of a flaw in the title of the seller which either existed at the time of the sale or, if arising subsequent thereto is due to, some act on the part of the seller ... The threat that occurred to the ... [buyer] did not arise out of any flaw in the title of the seller. At no time was there any such defect. This was not a case, e.g. where subsequent to the sale to the ... [buyer] the ... [seller] had sold and transferred the property to some innocent third party. A buyer who fails to obtain *dominium* of the property purchased runs the risk of being unable to obtain transfer because of a *concursum creditorum* or of an attachment by a creditor followed by a sale in execution ... In such event the purchaser is entitled to a claim for damages against the seller because of the latter's failure to carry out his obligation to give transfer and repayment of any amount paid in pursuance of the sale, a comfort that may indeed be a cold one, particularly if, as in the present instance, he has already parted with the full price. This claim does not arise out of any guarantee against eviction, but simply because of the failure to implement the duty to effect transfer into the name of the purchaser.

kritiek

'n Gebrek in die titel beteken tog niks anders nie as dat 'n derde party 'n sterker reg op die saak het. In hierdie saak was dit 'n beslaglegging deur die skuldeisers wel die geval gewees. Die blote feit dat die verkoper boonop sy verpligting verbreek om

oordrag te gee, beteken nie dat sy optrede nie bowendien op uitwinning kan neerkom nie. In elke geval waar iemand met 'n beter reg op die saak sy reg uitoefen voordat die verkoper oordrag gegee het, sal dit die geval wees. Dit lyk dus asof hierdie beslissing vatbaar is vir kritiek.

**onregmatige
versteuring**

Daar moet daarop gelet word dat die verkoper geensins aanspreeklik is vir onregmatige versteuring van besit nie, byvoorbeeld vir diefstal nie. Die verkoper is net aanspreeklik as iemand regmatig inmeng met die gebruik en genot van die saak. Let daarop dat die posisie anders is waar die verkoper nog nie die koper in besit gestel het nie, in welke geval die verkoper sy verpligting moet nakom om ongestoorde besit te verskaf en gevolglik enige onregmatige besitters moet uitwin.

onderskeid

'n Gebrek in die reg wat op die koper oorgaan, onderskei die verkoper se aanspreeklikheid op grond van uitwinning van die verkoper se aanspreeklikheid weens versuim om ongestoorde besit te gee, waar daar 'n "gebrek" (stoornis) is in die fisiese besit wat die koper by lewering verkry en die verkoper se aanspreeklikheid vir verborge gebreke waar daar 'n gebrek in die saak self is wat dit minder bruikbaar vir normale gebruik maak.

ongestoorde besit

verborge gebreke

3.2.2 Kennisgewing

beskerm koper

Die koper moet aan die verkoper kennis gee van 'n derde se eis om besit van die saak (*York & Co (Pty) Ltd v Jones NO (1) 1962 (1) SA 65 (SR)*). Hierdie kennis moet egter betyds gegee word sodat die verkoper geleentheid kry om sy algemene verpligting om die koper in sy besit te beskerm, na te kom. Die verkoper kan moontlik onderhandelings met die ware eienaar aanknoop of hy kan self as 'n party deelneem aan 'n regsgeding wat teen die koper ingestel is, of net die koper gedurende die proses met raad en daad bystaan.

**geen
kennisgewing
nie**

Indien die koper nalaat om aan die verkoper kennis te gee, het hy geen verhaalsreg teen die verkoper nie — behalwe as hy kan bewys dat die derde party se eis in ieder geval regtens onaanvegbaar is of dat dit die verkoper se skuld is dat die kennisgewing hom nie betyds bereik het nie.

3.2.3 Virilis defensio (*behoorlike en bevoegde verweer*)

betekenis

Die betekenis van *virilis defensio* kan nie duidelik omskryf word nie. In *York and Co (Pvt) Ltd v Jones, NO (2) 1962 (1) SA 72 (SR) 83*, verwys Beadle HR na verskillende bronne en kom tot die volgende gevolgtrekking:

It seems to me, on reading these authorities, that nothing

more is expected of a purchaser than that he should conduct his case as a reasonable litigant.

redelike
maatreëls

Voorbeelde van maatreëls wat die regter as redelik beskou, is die volgende:

- (1) Die eiser ('n maatskappy) het 'n prokureur en advokaat aangestel om namens die maatskappy op te tree.
- (2) Die geding wat deur die maatskappy gevoer is, is op die korrekte wyse aangevoer.
- (3) Die tersaaklike feite is aan die hof voorgelê.
- (4) Geen ooglopende regsfout is gemaak by die aanbieding van die saak in die hof nie.
- (5) Geen verkeerde feite- of regstoegewings is gemaak nie.

uitwerking van
kennisgewing en
virilis defensio

Waar die verkoper na ontvangs van behoorlike kennisgewing besluit om nie betrokke te raak nie en die verkoper uitgewin word nadat hy 'n *virilis defensio* gevoer het, kan die verkoper nie die geldigheid van die derde party se reg op die koopsaak bevraagteken nie, aangesien dit voldoende bewys is dat die derde party se eis onaanvegbaar was (*York & Co (Pty) Ltd v Jones NO (1) 1962 (1) SA 65 (SR) 68–69*).

voorvereiste

Daar kan gevra word of die koper vandag nog 'n *virilis defensio* moes voer as vereiste vir sy eis teen die verkoper. Ons kan hier tussen die volgende twee situasies onderskei:

eis onaanvegbaar

- (1) Die derde party se eis is regtens onaanvegbaar en kennis is aan die verkoper gegee. Om in so 'n geval 'n *virilis defensio* te voer, sou neerkom op 'n vermorsing van tyd en kragte. In *Lammers and Lammers v Giovannoni* 1955 (3) SA 385 (A) is duidelik verklaar dat 'n *virilis defensio* in so 'n geval nie nodig is nie. Selfs al is daar nie kennis gegee nie, sal 'n *virilis defensio* nie nodig wees nie, maar dan moet die koper bewys dat die eis onweerlegbaar is voordat hy in sy eis teen die verkoper kan slaag.

eis nie
onaanvegbaar
nie

- (2) Die derde party se eis is **nie** onaanvegbaar nie. In so 'n geval moet kennis in elk geval gegee word voordat die koper teen die verkoper kan optree. Moet die koper steeds 'n *virilis defensio* voer? Die rede hierbo gaan natuurlik nie in dié geval op nie, maar daar kan geargumenteer word dat die verkoper na kennisgewing alleen homself te blameer het as die koper uitgewin word. Per slot van rekening is dit deel van die verkoper se kontraktuele verpligting om die koper by te staan in sy verdediging. Waarom moet die koper dit alleen op hom neem nadat hy die verkoper van die eis in kennis gestel het? As dit korrek is, wil dit voorkom of die vereiste van *virilis defensio* in werklikheid geen selfstandige bestaan het nie.

3.2.4 Gebrekkige aanspraak ontleen aan die verkoper

Die gebrek in die koper se titel wat tot die uitwinning aanleiding gegee het, moes aan die verkoper ontleen gewees het.

3.3 Remedies op grond van uitwinning

algemene
beginsels

Indien daar aan bovermelde vereistes voldoen is, pleeg die verkoper natuurlik kontrakbreuk teenoor die koper. 'n Mens sou dus verwag dat die gewone beginsels rakende die berekening van skadevergoeding weens kontrakbreuk en die moontlikheid van terugtrede op grond van kontrakbreuk, ook hier by uitwinning van toepassing sal wees.

Laat ons egter die posisie by uitwinning van nader beskou.

3.3.1 Terugtrede weens uitwinning

kansellasië
blykbaar
irrelevant

In *Alpha Trust (Edms) Bpk v Van der Watt* 1975 (3) SA 743 (A) het die Appèlhof beslis dat die koper, in die geval van algehele uitwinning, daarop geregtig is om by die verkoper terugbetaling van die koopprys te eis asook vergoeding vir skade wat hy ingevolge die *actio empti* gely het. Vroeër in die beslissing kom die regter tot die slotsom dat die *actio ex empto* in wese ten doel het om skadevergoeding te eis, met die koopprys as 'n minimum. Hierdie beslissing het tot gevolg dat 'n koper wat heeltemal uitgewin is minstens die koopprys by die verkoper kan eis. Dit skep die indruk dat die koper wat heeltemal uitgewin is, altyd die kontrak kan kanselleer (en die koopprys eis, benewens sy eis vir skadevergoeding). Dit is egter nie die geval nie omdat daar uitdruklik beslis is dat die koper nie die kontrak tussen homself en die verkoper hoef te kanselleer nie. Hy is in elk geval daarop geregtig om die koopprys te eis. Terugtrede word dus nie gebruik wanneer die koopprys geëis word nie, maar blykbaar kan die koopprys geëis word as 'n soort minimum skadevergoeding. In die lig van hierdie beslissing speel terugtrede oënskynlik nie meer 'n rol by uitwinning nie.

3.3.2 Skadevergoeding vir uitwinning

algemene
beginsels

Ooreenkomstig die algemene beginsels wat by kontrakbreuk ter sprake kom, behoort skadevergoeding, ook by uitwinning, bereken te word ooreenkomstig die koper se positiewe *interesse*, of hy nou die kontrak in stand hou of terugtree. Indien hy terugtree, behoort hy benewens die koopprys, sodanige skade as wat hy moontlik weens die uitwinning gely het, te kan verhaal, en indien hy die kontrak in stand hou, behoort hy slegs die skade wat hy weens uitwinning gely het, te kan verhaal. Dit sou beteken dat, indien die waarde van die

koopsaak sedert sluiting van die koopkontrak gestyg of gedaal het, slegs die waarde van die saak ten tyde van uitwinning verhaalbaar is indien die koper **nie** terugtree nie. Dit is immers die skade wat die koper ly as gevolg van uitwinning. Hierdie siening word deur sommige skrywers gehuldig en ons vind dit ook in ouer hofbeslissings.

**koopprysmini-
mum**

Alpha Trust v Van der Watt 1975 (3) SA 743 (A) het egter hierdie posisie ietwat verander. Daar word nie met terugtrede gewerk nie, en die koper wat geheel en al uitgewin is, is in elk geval daarop geregtig om, as minimum bedrag skadevergoeding, die koopprys deur middel van die *actio empti* te eis. Hierdie

**depresiërende
bate**

beslissing laat egter die moontlikheid oop dat indien die koopsaak snel verminderend of depresiërend is, die koper na die lang tydperk van ongestoorde besit en gebruik daarvan moontlik nie by uitwinning die volle koopprys sal kan verhaal nie. Die hof kan in so 'n geval moontlik die verkoper onthef van terugbetaling van 'n gedeelte van die koopprys. Benewens die koopprys kan nog enige verdere skade wat die koper moontlik gely het, geëis word. Hier sal steeds van die algemene beginsels gebruik gemaak word om die verdere vergoeding te bereken — naamlik dat slegs skade wat ten tyde van kontraksluiting redelikerwys voorsienbaar is, verhaal sal kan word. Die koper sal dan ook in gepaste gevalle geregtig wees op vergoeding van verbeurde wins en van uitgawes aangegaan in verband met bestryding van die derde party se eis.

**verdere skade-
vergoeding**

motor

Dit is onduidelik waarom die hof bloot die kwessie van 'n snel verminderende of depresiërende bate geopper het en nie op die feite van die saak toegepas het nie, omdat die motor wat verkoop is in 'n tienmaande-periode met omtrent die helfte van sy waarde verminder het. Ook in *Katzeff v City Car Sales (Pty) Ltd* 1998 (2) SA 644 (K) 655 het die hof geweier om 'n motor as 'n snel depresiërende bate te beskou.

verbeterings

As deel van sy skadevergoeding by uitwinning, kan die koper eis dat die verkoper hom vergoed vir verbeterings wat hy aan die koopsaak aangebring het. Sien in dié verband *Lammers & Lammers v Giovannoni* 1955 (3) SA 385 (A). Hier het die koper, na die wete van die verkoper, verbeterings aan die koopsaak — 'n motor — aangebring wat die saak se waarde van R50 tot R250 verhoog het. Toe die koper deur die ware eienaar gedreig word, staan hy die saak af nadat hy die verkoper daarvan verwittig het. Die verkoper doen egter niks nie, maar toe hy later deur die koper aangespreek word, beroep hy hom daarop dat hy alleenlik vir R50 verantwoordelik is. Hy voer aan dat wat die verbeterings betref, die koper sowel 'n verrykingseis as 'n retensiereg teen die ware eienaar gehad, sodat hy die saak nooit moes afgestaan het nie. As verkoper is hy gevolglik nie aanspreeklik nie aangesien die koper nie 'n *virilis defensio* gevoer nie. In appèl beslis die meerderheid egter dat die koper in

so 'n geval nie 'n *virilis defensio* hoef te voer nie: die verkoper is derhalwe op grond van waarborgbreuk aanspreeklik vir alle voorsienbare skade, te wete die waarde van die verbeterde produk.

gedeeltelike
uitwinning

Wat gedeeltelike uitwinning betref, sal die koper kan behou wat hy na uitwinning oor het, en vergoeding, bereken volgens sy positiewe *interesse*, kan eis vir daardie deel van die saak waarvan die besit hom ontnem is.

3.4 Gevalle waar beperkte aanspreeklikheid vir uitwinning bestaan

ooreenkoms sluit
aanspreeklikheid
uit

Die verkoper se aanspreeklikheid weens uitwinning behoort tot die *naturalia* van die koopkontrak, maar kan net gedeeltelik deur 'n wedersydse afspraak van die partye gewysig word. In *Vrystaat Motors v Henry Blignaut (Edms) Bpk* 1996 (1) All SA 449 (A) beslis die hof dat die partye die verkoper se aanspreeklikheid vir skadevergoeding mag uitsluit, maar nie vir teruggawe van die koopprys nie. 'n Klousule wat die verkoper se aanspreeklikheid vir uitwinning uitsluit, sou dus aanspreeklikheid vir skadevergoeding uitsluit, maar nie vir teruggawe van die koopprys nie. So 'n ooreenkoms kan nie uit 'n suiwer voetstootsklousule afgelei word nie.

sonder kwade
trou

Waar albei partye redelikerwys te goeder trou glo dat 'n saak te koop is wat na hulle wete nie die koper s'n is nie, en sonder dat die verkoper uitdruklik of deur sy optrede te kenne gee dat hy tevrede is om te koop, in die hoop dat hy nie uitgewin sal word nie (letterlik 'n *emptio spei* aangaan), is die koper daarop geregtig om by uitwinning vir die koopprys vergoed te word, maar nie vir sy verlies nie (*id quod interest*).

onseker regte
emptio spei

Waar die verkoper egter te goeder trou die saak met onseker regte verkoop (*incertum ius*) of as 'n *emptio spei* verkoop (dws waar die risiko by die koper berus) is die koper in die geval van uitwinning sonder remedie.

3.5 Teoretiese verklaring van die verkoper se aanspreeklikheid vir uitwinning

waarborg van
regswë

Daar word dikwels verklaar dat die verkoper teen uitwinning waarborg. Dit is waar dat skuld aan die verkoper se kant nie 'n vereiste vir aanspreeklikheid is nie omdat die verkoper vir uitwinning aanspreeklik is, selfs al het hy te goeder trou opgetree. Die koper se remedies vir uitwinning verskil egter in twee opsigte van die gewone remedies vir kontrakbreuk: kansellasië is irrelevant en die maatstaf vir die berekening van skadevergoeding is nie die waarde van die koopsaak tydens uitwinning nie, maar die koopprys as 'n minimum. Die siening dat die verkoper se aanspreeklikheid gegrond is op 'n waarborg

van regsweë kan aanvaar word omdat skadevergoeding in alle ander opsigte soos by gewone kontrakbreuk bereken word.

AKTIWITEIT

- 1 Waarom is dit belangrik om te bepaal of 'n koop van 'n roerende saak 'n kontant- of 'n kredietkoop is?
- 2 Kan 'n koper wat nog nie ongestoorde besit ontvang het nie, uitgewin word?
- 3 Peter koop 'n motor voetstoots by Rachel vir R7 000. Die motor word gelewer en die koopprys betaal. Daarna kom aan die lig dat die motor 'n gesteelde voertuig is en in werklikheid aan John behoort. John dreig Peter met regstappe as hy (Peter) nie die motor onmiddellik aan John teruggee nie. Peter skrik maklik en gee die motor terug. Rachel het nie geweet dat die motor gesteel was nie. Peter eis teruggawe van die koopprys van die motor van Rachel. Rachel opper die volgende verwerre teen sy eis:
 - (a) Peter het haar nooit gesê dat Peter deur John met regstappe gedreig is nie.
 - (b) Hy het eenvoudig die motor sonder meer teruggegee.
 - (c) Die kontrak is voetstoots.

Bespreek Peter se eis en Rachel se verwerre.

TERUGVOERING

- 1 Daar is twee redes:
 - (a) 'n Koop is 'n wederkerige kontrak waar lewering van die koopsaak en betaling van die koopprys tegelykertyd plaasvind, tensy die partye tot die teendeel ooreengekom het. Dit is die geval by 'n kontantkoop. By 'n kredietkoop vind lewering voor betaling plaas.
 - (b) Eiendomsreg gaan by die saaklike ooreenkoms oor en nie wanneer die kontrak gesluit word nie. Indien die partye nie hul bedoeling uitdruklik verklaar nie, werk ons met hulle stilswyende bedoeling. Dit beteken dat die partye die bedoeling het om eiendomsreg by 'n kontantkoop te lewer en te ontvang as die koopprys betaal is. By 'n kredietkoop gaan eiendomsreg egter by lewering oor tensy die partye tot die teendeel ooreenkom.
- 2 Versuim deur die verkoper om ongestoorde besit aan die koper te gee, kom neer op verbreking van sy verpligting om die koopsaak te lewer. In die meeste gevalle kry die koper eers ongestoorde besit voordat hy uitgewin kan word. In *York & Co (Pty) Ltd v Jones NO (1) 1962 (1) SA 65 (SR)* het die

koper nooit ongestoorde besit van die plaas ontvang nie, maar nogtans beslis die hof dat hy uitgewin was. Die eksekuteur van die gesamentlike boedel van 'n eggenoot en sy eggenote wat agterna oorlede is — getroud binne gemeenskap van goedere — het sy bevoegdhede oorskry en 'n plaas verkoop wat 'n bate in die gesamentlike boedel was, sonder om eers die toestemming van die eksekuteur van die eggenote se boedel te verkry. Die koopprys is betaal en die koper het oordrag gekry. Die koper het egter nooit ongestoorde besit van die plaas verkry nie omdat daar mense op die plaas gewoon het. Die koper het probeer om hierdie bewoners uit te sit nadat hy aan die verkoper kennis gegee het dat hy beoog om dit te doen, maar die verkoper het verkies om nie in te meng nie. Die koper se aksie misluk omdat dit nie kan bewys dat die koper nie bewus was van die vorderingsregte van die derde partye om die plaas te bewoon nie. Die verkoper se verweer was dat die koper se aanspraak op uitwinning geen eisorsaak openbaar het nie omdat die derde partye geen saaklike reg gehad het nie, maar net vorderingsregte om die plaas te bewoon, en verder dat die derde partye geen regs aanspraak gehad het op hul versteuring van die koper se besit nie. Die hof beslis dat die koper kan steun op die uitspraak (versuim om uit te win) as voldoende bewys dat die derde partye se aanspraak onaanvegbaar was en dat die koper uitgewin is.

Let asseblief daarop dat die feite van hierdie saak 'n tweede moontlike grond vir 'n aksie bevat, naamlik versuim om ongestoorde besit te verleen.

- 3 Peter se eis teen Rachel is op uitwinning gebaseer. John se dreigement van litigasie sal kwalifiseer as 'n aanmaning vir teruggawe van die motor. So 'n aanmaning kom neer op uitwinning. Peter hoef nie kennis te gee aan Rachel of 'n *virilis defensio* te voer nie as hy kan bewys dat John se reg onaanvegbaar is. In hierdie geval is dit 'n gegewe dat John die eienaar is. 'n Voetstootsklousule sluit gewoonlik die verkoper se aanspreeklikheid vir verborge gebreke uit en nie vir uitwinning nie. Peter sal slaag met sy eis en Rachel se verwere sal misluk.

STUDIE-EENHEID 8

Die koper se verpligtinge

Fezile koop 'n yskas by XYZ-handelaar vir R2 000. XYZ-handelaar onderneem nie om die yskas by haar huis af te lewer nie. Sy betaal die koopprys maar versuim om die yskas af te haal.

OORSIG

Drie van die koper se verpligtinge waarvan twee *naturalia* is, word kortliks bespreek.

INHOUD

- 1 INLEIDING
- 2 DIE KOPER SE VERPLIGTING OM DIE KOOPPRYS TE BETAAL
- 3 DIE KOPER MOET DIE SAAK IN ONTVANGS NEEM
- 4 DIE KOPER MOET DIE VERKOPER VERGOED VIR ALLE NOODSAAKLIKE UITGAWES AANGEGAAN IN VERBAND MET BEWARING VAN DIE SAAK

LEERUITKOMSTE

Nadat u deur die studiemateriaal in hierdie studie-eenheid gewerk het, behoort u in staat te wees om

- die koper se verpligting om die koopprys te betaal, te verduidelik
- die koper se verpligting om die saak in ontvangs te neem, te verduidelik
- die koper se verpligting om die verkoper te vergoed vir alle noodsaaklike uitgawes aangegaan in verband met bewaring van die saak, te verduidelik
- die reëls vervat in hierdie studie-eenheid op praktiese probleme toe te pas

1 INLEIDING

naturalia

Benewens die konsensuele verbintenisse tussen die koper en verkoper, het die koper ook sekere verpligtinge van regsweë (*naturalia*), naamlik om die koopsaak in ontvangs te neem en om

die verkoper te vergoed vir die bewaring van die saak. Die partye is natuurlik bevoeg om hier, soos elders, hulle eie andersluidende reëlings in te voer. Hoewel die verpligtinge van die koper nie soveel aandag regverdig as die verpligtinge van die verkoper nie, vermeld ons tog kortliks 'n paar relevante aangeleenthede.

2 DIE KOPER SE VERPLIGTING OM DIE KOOPPRYS TE BETAAL

die belangrikste Die verpligting om die koopprys te betaal, is die belangrikste verpligting van die koper.

prestasie Betaling van die koopprys moet geskied in ooreenstemming met die bepalinge van die kontrak. Byvoorbeeld: die koper mag nie 'n kleiner som aanbied nie; sy mag nie betaling in paaiemente aanbied nie (tensy so ooreengekom); sy mag nie 'n groter som aanbied en kleingeld eis nie. Die koper moet die koopprys met wettige betaalmiddele betaal. Die verkoper is geregtig op kontantgeld, maar die koper mag bewys dat dit hulle bedoeling was dat 'n tjek of ander verhandelbare dokument as wettige betaalmiddel sal dien. In dié verband sal getuienis dat die partye gereeld by vorige onderhandelinge tjeks gebruik het, toelaatbaar wees. Aangesien die hof nie veel bewys van so 'n uitdruklike of stilswyende ooreenkoms verg nie, kan 'n koper nie maklik verras word nie.

deur wie aan wie Betaling kan geskied deur die koper self of sy verteenwoordiger of selfs iemand wat teen die sin van die koper handel, mits die bedoeling is dat die skulde van die spesifieke skuldenaar daardeur gedelg word. Betaling moet geskied aan die verkoper of 'n persoon wat volmag het om betaling namens haar te ontvang. 'n Persoon wat volmag het om namens die verkoper te verkoop, het nie noodwendig volmag om betaling te ontvang nie. Betaling aan 'n ongemagtigde persoon is van nul en gener waarde, behalwe waar die voordeel daarvan inderdaad die verkoper bereik het.

rente Benewens die koopprys moet die koper ook rente op die koopprys betaal wanneer sy laat is met haar betaling (*mora debitoris*).

gelyktydige prestasie Die gewone reël is dat betaling teen lewering geskied. Waar die verkoper betaling eis sonder om lewering aan te bied, kan sy afgeweer word met die *exceptio non adimpleti contractus* ('n verweer beskikbaar aan 'n party om prestasie terug te hou totdat die eiser behoorlike prestasie gelewer het, mits die eiser eerste of gelyktydig met die verweerder moet presteer — raadpleeg die algemene beginsels van die kontraktereg hieroor). Partye kan natuurlik anders afsprek, en soos in *Wehr v Botha* 1965 (3) SA 46(A), 60 gesê is,

... it must be remembered that such a provision is a

qualification of the normal rule that a payment and delivery take place *pari passu* (gelyktydig). There may be very good reasons in some cases for the seller to make sure at an early stage that he will in any event be paid his price. Particularly is that so where he, for instance, parts with any possession before transfer or does some other act which may cause him prejudice if he is not eventually paid. It is always open to the seller to acquire for himself advance security for the purchase price and it may be politic in some cases for him to do so.

bankwaarborg

In hierdie saak het die kontrak bepaal dat die koper van onroerende goed 'n bankwaarborg betaalbaar by registrasie vir die balans van die koopsom sou verskaf. Die hof beslis dat die gewone reël oor betaling geld en verklaar verder soos volg (59):

In a normal case of this nature, in which no time is fixed within which the stipulated guarantee must be provided, the date upon which the purchaser is obliged to provide the guarantee depends upon when the seller will be able to lodge with the Registrar of Deeds the necessary documents required to affect the transfer; the purchaser is entitled to ignore any demand made before that date without running any risk of being placed in *mora*.

(*Mora* verwys na *mora debitoris*, dit wil sê wanneer die skuldenaar versuim om betyds te betaal.)

ontvangs

Die koper wat die koopprys betaal, is daarop geregtig om 'n kwitansie van die verkoper te ontvang.

actio venditi

Indien die koper versuim om die koopprys te betaal, mag die koper ingevolge die *actio venditi* sowel die koopprys as skadevergoeding eis.

3 DIE KOPER MOET DIE SAAK IN ONTVANGS NEEM

Die koper moet die saak gaan afhaal (indien dit 'n roerende saak is) op die plek waar en tyd wanneer lewering moet plaasvind. Indien geen tyd genoem word nie, moet die koper die saak binne redelike tyd in ontvangs neem. Indien die saak gelewer moet word volgens instruksies wat deur die koper gegee moet word, moet die koper sodanige instruksies voorlê. Dit is egter nie die plig van die koper om die saak wat sy moet ontvang, eers van ander sake af te sonder nie, of om 'n ander saak te ontvang as die spesifieke een wat sy gekoop het, of 'n saak wat wesenlik nie ooreenstem met die ooreenkoms nie. Sy hoef ook nie lewering in paaimente te aanvaar nie, behalwe as sy so ooreengekom het. Indien die koper meer ontvang as waarop sy geregtig is, maar nie die oorskot terugbesorg nie, moet sy die verkoper vir die oorskot vergoed. Die koper wat versuim om die saak te ontvang,

verval in *mora creditoris* (versuim van die skuldeiser om prestasie te aanvaar) wat onder die algemene beginsels van die kontrakreg bespreek is.

4 DIE KOPER MOET DIE VERKOPER VERGOED VIR ALLE NOODSAAKLIKE UITGAWES AANGEGAAN IN VERBAND MET BEWARING VAN DIE SAAK

Die versorgingsplig rus op die verkoper, wat inhou dat sy al die nodige stappe moet doen wat 'n redelike man sou doen om die saak teen vernietiging of beskadiging te beskerm. Uitgawes wat die verkoper ingevolge hierdie plig moes aangaan, moet egter deur die koper betaal word en die verkoper beskik dus selfs oor 'n retensiereg waarmee betaling van sulke uitgawes afgedwing kan word. Raadpleeg die sakereg om u geheue oor 'n retensiereg te verfris.

AKTIWITEIT

Shaun koop 'n stoof by XYZ-handelaar vir R3 000. Wanneer hy dit met 'n tjek wil betaal, weier die kassier om die tjek te aanvaar en dring daarop aan dat hy in kontant of met 'n kredietkaart betaal.

- (a) Adviseer Shaun.
- (b) Veronderstel die kassier aanvaar betaling met 'n tjek. Die tjek word deur die bank geweier. Het Shaun eienaar van die stoof geword? Sien studie-eenheid 7 hieroor.

TERUGVOERING

- (a) Die prys moet in kontant betaal word omdat die partye nie uitdruklik of stilswyend tot die teendeel ooreengekom het nie.
- (b) Dit is 'n kontantkoop. Blote aanvaarding van 'n tjek as betaling dui nie aan dat krediet verleen is nie. Die tjek is nie uitbetaal nie en eiendomsreg het gevolglik nie op Shaun oorgegaan nie.

STUDIE-EENHEID 9

Die risikoreëling by koopkontrakte

Tsakane koop 'n motor by Thembinkosi vir R10 000; lewering gaan die volgende dag plaasvind. Daardie nag word die motor waar dit nog by Tsakane se perseel staan, deur weerlig raakgeslaan en vernietig.

OORSIG

Die koper bly aanspreeklik om die koopprys te betaal selfs al word die koopsaak toevallig vernietig nadat die koop *perfecta* geword het.

INHOUD

- 1 DIE GEVOLGE VAN DIE RISIKOREËL
- 2 TOEVALLIGE ONHEIL EN VOORDEEL
- 3 VEREISTES VIR *PERFECTA*-WORDING
 - 3.1 Die koopprys moet bepaal wees (of moet deur middel van 'n eenvoudige berekening bepaal kan word)
 - 3.2 Die koopsaak moet bepaal wees
 - 3.3 Die ooreenkoms moet onvoorwaardelik wees
- 4 UITWERKING VAN DIE KOPER SE VERSUIM OP DIE RISIKOREËL
- 5 KAV-, VAB- en VOS-ooreenkomste

LEERUITKOMSTE

Nadat u deur die studiemateriaal in hierdie studie-eenheid gewerk het, behoort u in staat te wees om

- die gevolge van die risikoreël te verduidelik
- te verduidelik hoe die risikoreël verskil van die normale reëls oor onmoontlikwording van prestasie
- die verhouding te verduidelik tussen die verkoper se bewaringsplig, die *res perit domino*-reël en die risikoreël
- te verstaan dat die risikoreël 'n arbitrêre maatreël is
- te verduidelik wat toevallige onheil is
- te verstaan dat die voordeel die risiko volg
- die voordele uiteen te sit

- die vereistes vir *perfecta*-wording van 'n koopkontrak uiteen te sit
- die toepassing van die risikoreël op sekere tipes koopkontrakte te verduidelik
- die gevolge te verduidelik van die verkoper se versuim om lewering van die koopsaak te gee en die koper se versuim om lewering daarvan te ontvang
- die reëls vervat in hierdie studie-eenheid op praktiese probleme toe te pas

1 DIE GEVOLGE VAN DIE RISIKOREËL

gevolg van risikoreël	Sodra die koopkontrak <i>perfecta</i> (perfek) is, gaan die risiko vir enige toevallige onheil wat die saak moontlik kan tref, op die koper oor. Dit beteken dat die koper die koopprys verskuldig bly alhoewel die verkoper die saak óf glad nie, óf slegs in 'n beskadigde toestand kan lewer. U sal sien dat 'n koopkontrak <i>perfecta</i> word voordat lewering van die koopsaak aan die koper plaasgevind het.
uitsondering op onmoontlikwording	Hierdie risikoreël by koopkontrakte is in stryd met die algemene beginsel insake onmoontlikwording van prestasie. By wederkerige ooreenkomste het die onmoontlikwording van een prestasie juis die uitwerking dat die verpligting tot teenprestasie uitgewis word. By die koopkontrak is dit egter nie die geval nie — slegs die verkoper word deur onmoontlikwording van prestasie bevry van sy verpligting om die saak te lewer terwyl die koper steeds verplig is om die koopprys te betaal. Let daarop dat die normale reëls oor onmoontlikwording van prestasie van toepassing is op koopkontrakte wat nog nie <i>perfecta</i> is nie.
<i>res perit domino</i>	Let daarop dat die koper hierdie risiko dra selfs al is die koopsaak nie aan hom gelewer nie en daar gevolglik geen moontlikheid is dat hy reeds eienaar van die koopsaak geword het nie. Dit is dus nie 'n geval van <i>res perit domino</i> (die eienaar dra die risiko) nie. Hou altyd in gedagte dat eiendomsreg van 'n koopsaak, nóg wanneer 'n kontrak gesluit word, nóg wanneer 'n kontrak <i>perfecta</i> word, van die verkoper na die koper oorgaan. Eiendomsreg gaan eers oor wanneer lewering (roerende sake) of registrasie (onroerende sake) geskied.
arbitrêre maatreël	Volgens Van den Heever AR in <i>Pahad v Director of Food Supplies and Distribution</i> 1949 (3) SA 703 (A) 709 is die risikoreëling by koopkontrakte 'n arbitrêre maatreël wat afkomstig is van "an accident of history", en kan dit nie op billikheidsgronde geregverdig word nie.
bewaring	Soos vantevore aangetoon, moet die verkoper, voordat lewering plaasvind, die saak versorg soos wat 'n redelike persoon dit sou doen. Indien hy nie hieraan voldoen nie, is hy aanspreeklik vir die volle verlies (<i>id quod interest</i>) van die koper.

2 TOEVALLIGE ONHEIL EN VOORDEEL

onheil

Word die saak egter getref deur die een of ander onheil waarvoor die verkoper nie aanspreeklik gehou kan word nie, is dit die koper se skade. Die aard van die onheil en die saak wat dit tref (bv of dit roerend of onroerend is) is nie ter sake nie. So noem Voet 18 6 1 die dood of verwonding van 'n slaaf en die afbrand of ineenstorting van 'n huis. Die skade wat 'n aardbewing aan 'n onroerende saak veroorsaak, die skipbreuk van 'n seevaartuig, storm- of brandskade aan 'n saak, en uiteindelik enige ander waardevermindering of vernietiging van die koopsaak, word as 'n onheil beskou wat die koper moet verduur. Hierby word ook ingesluit onteiening van grond deur die staat, belasting en ander laste wat die saak opgelê word.

voordeel

Nie slegs die onheil wat die saak tref nie, maar ook enige voordeel wat die saak toeval (dws die *commodum rei venditae*) nadat die koop *perfecta* is, kom die koper toe. Sodra die koop *perfecta* is, val alle afgeskeide burgerlike sowel as natuurlike vrugte, aanhegtings, ensovoorts aan die koper toe. Nie net voordele wat aanwas by die saak nie, maar ook voordele wat in die plek daarvan tree (die sg plaasvervangende *commodi*, byvoorbeeld skadevergoeding en vorderingsregte teen derde partye, kom die koper toe. In *Van Deventer v Erasmus* 1960 (4) SA 100 (T) beslis die hof dat die verkoper van 'n huis nie verplig is om die versekeringsgeld wat hy ontvang het nadat die verkoopte huis afgebrand het, aan die koper te besorg nie. Die versekeringsgeld word nie beskou as *commodum* nie, maar as 'n persoonlike voordeel vir die verkoper. (Dit is geen voordeel nie want die verkoper het die premies aan sy versekeraar betaal.)

3 VEREISTES VIR *PERFECTA*-WORDING

Die risiko setel by die koper sodra die koopkontrak *perfecta* is. Die term *perfecta* het 'n spesifieke regsbetekenis wat net vir doeleindes van risiko-oorgang van belang is. Dit is goed moontlik dat daar 'n geldige koopkontrak bestaan wat tot regte en verpligtinge aanleiding kan gee, maar dat daardie koopkontrak nog nie *perfecta* is vir doeleindes van die risikoreëling nie. Die genuskoop is byvoorbeeld 'n regsgeldige kontrak, maar dit is nog nie *perfecta* nie. Nou kan gevra word wanneer die koopkontrak as *perfecta* beskou kan word. Normaalweg sal die koopkontrak reeds by sluiting daarvan *perfecta* wees, dog daar is sekere uitsonderings. Vir doeleindes van die risiko-oorgang is die koopkontrak *perfecta* (dws die risiko het oorgegaan) wanneer daar aan die vereistes wat hieronder uiteengesit word, voldoen is.

3.1 Die koopprys moet bepaal wees (of moet deur middel van 'n eenvoudige berekening bepaal kan word)

koop *ad mensuram* Die koopprys is onbepaald in die geval van 'n koop *ad mensuram* (die koop van 'n groep sake teen 'n prys per eenheid). Dit kan egter deur middel van 'n eenvoudige berekening bepaal word aangesien 'n spesifieke massa teen 'n prys per eenheid verkoop word. Byvoorbeeld: hierdie steenoond teen R500 per 100 stene; hierdie hooimied teen R100 per baal van 100 kg; of hierdie stuk grond teen R2 000 per hektaar; ensovoorts. In elk van hierdie gevalle kan die koopprys eers vasgestel word nadat die massa geweeg, gemeet of getel is. Die oorwegende opinie van die skrywers oor die Romeins-Hollandse reg is dat tot tyd en wyl die meting, weging of telling plaasvind, die risiko van vernietiging van die saak deur die verkoper gedra word. Terselfdertyd lyk dit of sommige skrywers meen dat waar die saak bloot in waarde verminder of beskadig word, die meting, telling of weging nog steeds kan plaasvind (anders as waar die saak tot niet gaan) en dat die koper in so 'n geval die risiko moet dra. Dit kom daarop neer dat solank die prys onbepaald is, die verkoper die risiko vir die tot niet gaan van die saak dra en die koper die risiko vir die agteruitgang van die saak. Laasgenoemde uitsondering is verstaanbaar, maar kan op die volgende twee punte gekritiseer word:

- (1) Dit kan nie versoen word met die vereiste dat die prys bepaal moet wees voordat die risiko oorgaan nie.
- (2) Dit bring ook komplikasies mee: Wie moet die voordeel kry wat moontlik aan die saak kan toeval? Die algemene reël is dat die voordeel die nadeel volg, maar hier is twee persone wat ter sprake kan kom en daar sal uitgemaak moet word wie op die voordeel geregtig is.

koop *per aversionem* Die koop *ad mensuram* moet nie verwar word met die koop *per aversionem* (koop in groot maat) nie, waar 'n saak in sy geheel teen 'n enkelbedrag verkoop word, byvoorbeeld, "die inhoud van hierdie steenoond teen R1 000". In so 'n geval is die prys van die saak reeds bepaal, die risiko gaan dus onmiddellik oor.

prys nie bepaal Dieselfde opmerking wat by die koop *ad mensuram* gemaak is, geld by ander koopkontrakte waar die prys nog bepaal moet word, byvoorbeeld waar die bepaling van die koopprys opgedra is aan 'n derde.

3.2 Die koopsaak moet bepaal wees

bepaalde saak Hierdie vereiste beteken dat 'n bepaalde saak as die voorwerp van die koop aangetoon moet kan word.

alternatiewe koop By die alternatiewe koop is die saak onbepaald totdat die persoon wat die saak moet aanwys, dit doen of totdat net een

oorbly nadat die ander tot niet gegaan het. Voet 18 6 3 meen dat indien beide alternatiewe gelyktydig vernietig word, die koper steeds die risiko vir die een saak dra en dus die prys moet betaal. De Wet en Van Wyk (349 vn 221) toon aan dat alhoewel dit nie versoen kan word met die vereiste dat die saak bepaal moet wees nie, dit verdedigbaar is op grond daarvan dat dit in elk geval vasstaan dat, welke saak ook al aan die koper toegewys sou gewees het, die voorwerp van die koop tot niet gegaan het.

genuskoop

By die genuskoop is die saak ook bepaald, dit wil sê waar 'n hoeveelheid artikels van 'n bepaalde klas, graad of beskrywing verkoop word, byvoorbeeld twaalf dosyn eiers of eenhonderd merinoskape. In sodanige gevalle word die voorwerp van die koop eers bepaal as afsondering of individualisering plaasgevind het, byvoorbeeld waar die verkoper 100 sakke mielies (wat beantwoord aan die omskrywing daarvan in die kontrak) opsyt sodat die koper dit kan kom afhaal. Met ander woorde, sodra die regte kwaliteit en kwantiteit artikels afgesonder is, word die generieke verbintenis verander in 'n eenvoudige verbintenis waar die prestasie van die verkoper die lewering van 'n spesifieke saak is, naamlik die afgesonderde saak. Voordat individualisering plaasgevind het, is die algemene reël dat 'n genus nie kan vergaan nie, maar dat 'n beperkte genus kan vergaan.

eensydig of tweesydig

'n Belangrike vraag in verband met individualisering is of dit eensydig kan plaasvind en of dit tweesydig moet wees. In laasgenoemde geval moet daar 'n mate van samewerking tussen die koper en verkoper wees. Die regsposisie is tans onseker — ons hedendaagse skrywers en regspraak verskil van mekaar oor die aangeleentheid. Tweesydigse individualisering is onprakties waar die partye ver van mekaar af woon en is ook in stryd met die algemene reël dat die skuldenaar die saak wat gelewer moet word, moet aanwys as die partye nie op iemand anders ooreengekom het nie. Dit lyk asof eensydige individualisering vereis moet word, tesame met 'n kennisgewing van individualisering aan die koper. Eensydige individualisering hou in dat daar 'n besluit aan die kant van die verkoper is om die saak af te sonder, gekoppel aan 'n uiterlike handeling wat ten doel het om sy bedoeling na buite te laat blyk, byvoorbeeld deur eenkant te sit, te merk of te tel. Waar 'n kontrak om onbepaalde sake te verkoop, bepaal dat aan 'n vervoerder gelewer moet word, is lewering aan sodanige vervoerder van goedere wat voldoen aan die vereistes van die kontrak, voldoende individualisering vir doeleindes van oorgang van die risiko. Die vereiste dat 'n uiterlike handeling moes plaasgevind het, is voldoende om te verseker dat die oorgang van die risiko nie met bedrog gepaardgaan nie, omdat dit nie van die willekeur van die verkoper afhang nie. 'n Kennisgewing aan die koper sou hom in

staat stel om reëlings te tref om dekking teen die risiko te verkry.

3.3 Die ooreenkoms moet onvoorwaardelik wees

voorwaarde	<p>'n "Voorwaarde" is 'n beding van 'n kontrak wat die werking van die verbintnisse afhanklik maak van die plaasvind van 'n onseker toekomstige gebeurtenis. Daar is twee soorte voorwaardes: 'n opskortende voorwaarde wat die volle werking van die verpligtinge ingevolge die kontrak opskort en dit afhanklik maak van 'n onseker toekomstige gebeurtenis; 'n ontbindende voorwaarde wat die voortgesette bestaan van die verpligtinge ingevolge die kontrak of die werking daarvan van 'n onseker toekomstige gebeurtenis afhanklik maak.</p> <p>Hoewel dit voorkom of hierdie vereiste sowel opskortende as onbindende voorwaardes dek, moet onthou word dat die Romeins-Hollandse reg net die opskortende voorwaarde geken het. 'n Koop onderworpe aan 'n opskortende voorwaarde wat nog nie vervul is nie, is dus nie <i>perfecta</i> nie.</p>
opskortende voorwaarde	<p>Indien die koop onderworpe is aan 'n opskortende voorwaarde wat nie vervul word nie, dra die verkoper die risiko vir sowel die toevallige vernietiging as die toevallige beskadiging van die koopsaak. Hy kan gevolglik nie die koopprys van die koper verhaal nie. Indien die voorwaarde vervul word, dra die verkoper die risiko vir die toevallige vernietiging van die koopsaak totdat die voorwaarde vervul word, op welke tydstip die risiko op die koper oorgaan. In hierdie geval (vervulling van die voorwaarde) dra die koper egter die risiko vir die toevallige beskadiging van die saak vanaf die oomblik van kontraksluiting. Indien die voorwaarde vervul word, kan die verkoper dus die beskadigde saak lewer en die volle koopprys verhaal.</p>
kritiek	<p>Dit is glad nie duidelik waarom dié onderskeid vandag nog erken moet word nie. Dit is in stryd met die vereiste dat die koopkontrak onvoorwaardelik moet wees voordat dit <i>perfecta</i> is en bowendien bring dit komplikasies mee, soos: Wie is geregtig op die voordeel wat die saak toeval?</p>
ontbindende voorwaarde	<p>Indien die koop onderworpe is aan 'n ontbindende voorwaarde wat nie vervul word nie, dra die koper die risiko vir sowel die toevallige vernietiging as die toevallige beskadiging van die koopsaak vanaf die oomblik van kontraksluiting, wat beteken dat die verkoper in albei gevalle op die volle koopprys geregtig is. Indien die voorwaarde vervul word, dra die koper die risiko vir vernietiging van die saak tot die tydstip van vervulling, op welke tydstip die risiko teruggaan op die verkoper (as die saak dan nog bestaan). In hierdie geval (vervulling van die voorwaarde) dra die verkoper egter die risiko vir die toevallige beskadiging van die saak vanaf kontraksluiting. Die koper kan</p>

dus die beskadigde saak teruggee en is dan geregtig op teruggawe van die volle koopprys.

*pactum
displicentiae*

In hierdie geval verg die sogenaamde *pactum displicentiae* aandag. Hiervolgens verkry die koper die reg om die saak binne 'n bepaalde (of 'n redelike) tydperk aan die verkoper terug te besorg as hy nie meer daarmee tevrede is nie. Wie dra nou die risiko as die saak inmiddels tenietgaan? In *Fitwell Clothing v Quorn Hotel* 1966 (3) SA 407 (RA) word met verwysing na Moyle gesê dat die risiko by die verkoper berus. So 'n *pactum displicentiae* kan natuurlik opskortend ingeklee word, in welke geval die risiko normaalweg by die verkoper berus. In die meeste gevalle werk hierdie *pactum* egter ontbindend en in sulke gevalle is daar geen goeie rede waarom afgewyk moet word van die gewone reël dat die risiko van vernietiging op die koper oorgaan nie. Dit is dan ook die houding van sommige hedendaagse skrywers. Waar die saak net beskadig word, is die situasie anders: die koper kan die saak steeds terugbesorg en as die beskadiging ernstig is, sal hy dit waarskynlik ook doen. Dit kom daarop neer dat die verkoper in werklikheid die risiko vir sodanige beskadiging dra.

koop "op sig"

In *Florida Rand Shopping Centre (Pty) Ltd v Caine* 1968 (4) SA 587 (N) sê die hof dat as die koper nie die goedere by 'n koop "op sig" goedkeur nie, daar geen koop is nie omdat die voorwaarde nie vervul is nie. Sommige hedendaagse skrywers beskou dit as 'n aanduiding dat die gewone koop "op sig" onderworpe is aan 'n opskortende voorwaarde en dat die onseker toekomstige gebeurtenis goedkeuring van die koper is. Ander weer is van mening dat sodanige kope ook aan ontbindende voorwaardes onderworpe kan wees.

4 UITWERKING VAN DIE VERKOPER SE VERSUIM OP DIE RISIKOREËL

Die koper se versuim beïnvloed die oordrag van die risiko. Indien die verkoper *in mora* is wat lewering van die koopsaak betref (*mora debitoris* — versuim van die skuldenaar), moet hy die risiko dra vanaf die oomblik dat hy in *mora* verval (indien hy dit nie in elk geval gedra het nie), tensy hy kan bewys dat die saak in elk geval tot niet sou gegaan het of in elk geval beskadig sou geraak het, al het hy betyds gelewer. Die koper se versuim om die saak te ontvang, raak nie die risikoreëling nie; die versorgingsplig van die verkoper word bloot daardeur vermindert.

5 KAV-, VAB- EN VOS-OOREENKOMSTE

naturalia

Die risikoreëling is een van die *naturalia* van die koopkontrak. Soos by die ander *naturalia* van die koopkontrak, is die partye

bevoeg om by wyse van 'n onderlinge afspraak 'n anders-luidende reëling in te voer — mits hulle bedoeling duidelik blyk.

KAV-, VOS- en
VAB-ooreen-
komste

Die bestaan van so 'n bedoeling kan nie werklik bloot van die feit dat die verkoper onderneem het om die goedere op 'n ander plek te lewer as waar die partye hulle tydens sluiting van die ooreenkoms bevind het, afgelei word nie. Na aanleiding van 'n stelling deur Van Leeuwen (*CF* 1 4 19 5) vind ons die standpunt in ons regspraak dat 'n KAV-ooreenkoms (Koste-Assuransie-Vrag-ooreenkoms; Engels — *CIF-agreement*) 'n ooreenkoms onderworpe aan 'n opskortende voorwaarde is en dat die risiko eers by werklike lewering oorgaan. Dit is onseker wat 'n voorwaarde hier beteken, behalwe dat dit beslis nie 'n ware opskortende voorwaarde is nie. Ten aansien van 'n VOS-ooreenkoms (Vry op Spoor; Engels — *FOR-agreement*) word ook verklaar dat die ooreenkoms voorwaardelik is en dat die risiko eers oorgaan wanneer die goedere inderdaad vry op spoor geplaas is, dit wil sê gelaai is. Hamman (*Die risiko* 281) meen dat mens by die KAV-, FOR- en VAB-ooreenkoms ("VAB" staan vir "vry aan boord"; Engels — FOB) wel 'n stilswyende afspraak moet aanvaar dat die verkoper die risiko sal dra totdat die goed aan boord of op spoor geplaas is.

risiko gaan oor
bewaringsplig

'n Beter oplossing kan bereik word deur 'n ander benadering: Hoewel die saak elders gelewer moet word, raak dit nie die vraag of die kontrak *perfecta* is al dan nie en die risiko gaan by sluiting van die kontrak dadelik oor. Die bewaringsplig van die verkoper duur egter voort totdat hy (of sy verteenwoordiger) die saak aan die koper of sy verteenwoordiger gelewer het. Intussen moet die verkoper of sy verteenwoordiger (bv die spoorweë) die saak versorg op die wyse wat 'n redelike persoon dit sou doen. Hierdie gevolgtrekking word gesteun deur *Tiran v Eales and Harris* 1916 CPD 529 waarin die hof beslis dat die bewaringsplig van die verkoper tot by lewering voortduur, maar ongelukkig word niks gesê oor die risiko-oorgang nie. Die Regter gee die volgende voorbeeld: 'n Kruidenier voer 'n bestelling van 'n kliënt uit deur vyf kilogram tee aan haar te stuur met sy afleweringdiens — hy onderneem dus om op 'n ander plek te lewer. By die kliënt se huis oorhandig die werknemer slegs drie kilogram tee. Die Regter sê dat die bewyslas op die kruidenier rus om te bewys dat sy verteenwoordiger nie nalatig was nie:

In my opinion, if there was any loss in the interval, it lies upon the grocer and his agent, the boy to prove that they have done everything to preserve the five [kilogram] of tea and that the diminution to three kilogram was something for which they were not in any way liable.

By implikasie beteken dit dat as die kruidenier sorgvuldig is, hy nie aanspreeklik sal wees nie en dat die risiko vir toevallige tot

niet gaan deur die koper gedra word. Ongelukkig was dit nie nodig om 'n uitspraak op hierdie punt te gee nie. Hierdie saak is nagevolg in *Western Produce Co v Cedarmonst Store* 1929 TPD 741. In die lig van ons afleiding uit hierdie twee beslissings, tesame met 'n duidelike beslissing in *Thomas and Co v Whyte and Co* 1923 NPD 413 (gevolg deur *Wright v Corticas BCM Ltd* 1948 (4) SA 456 (K)), dat in die geval van die KAV-ooreenkoms die risiko dadelik oorgaan, lyk dit of die stand van die positiewe reg tans wel is soos hierbo uiteengesit. In elk geval, waar die verkoper dit op hom geneem het om die saak na 'n ander plek te vervoer, kan hy ook as vervoerder aanspreeklik wees. Die bewyslas rus dan op hom om te toon dat die nadeel wat die saak getref het, te wyte is aan *casus fortuitus* (toeval), *damnum fatale* (onvermydelike verlies) of *vis maior* (handeling van God). Alleen as hy kan bewys dat die onheil hieronder val, sal die koper die risiko dra.

AKTIWITEIT

- 1 John verhuur sy woonstel aan Mary vir R1 500 per maand. Daarna verkoop John sy woonstel aan Mike vir R150 000, op voorwaarde dat Mike sy (Mike se) motor binne 'n maand verkoop. U kan aanneem dat die koopkontrak voldoen aan die formaliteitsvoorskrifte vir koopkontrakte van grond.
 - (a) Kan John betaling van die koopprys van Mike eis indien die woonstel deur weerlig beskadig word voordat Mike sy motor kan verkoop? Veronderstel dat Mike dit regkry om sy motor binne 'n maand te verkoop.
 - (b) Veronderstel dat Mike daarin slaag om sy motor binne twee weke te verkoop en dat die woonstel na twee maande in Mike se naam geregistreer word. Kan Mike betaling van die twee maande se huurgeld wat John van Mary ontvang het, eis?

- 2 Eve, die eienaar van XYZ Motorhawe, verkoop op 3 Maart 'n nuwe Fiat Uno Mia aan Sam vir R50 000. Hulle kom verder ooreen dat lewering van die motor en betaling van die volle bedrag op 10 Maart by Sam se huis sal plaasvind.
 - (a) Eve merk een van die Fiat Uno Mia's in haar vertoonlokaal met "Verkoop aan Sam" en lig Sam in dat sy dit gedoen het. Op 5 Maart vernietig 'n brand wat deur weerlig veroorsaak is die gemerkte Uno Mia. Sal Eve slaag met haar eis vir betaling van die R50 000?
 - (b) Sou u 'n ander antwoord op (a) hierbo gegee het as die

gebeure op 4 Maart plaasgevind het voordat Eve een van die motors in die vertoonlokaal kon merk met, "Verkoop aan Sam"?

- (c) Sou u antwoord op (a) verskil het as die brand op 12 Maart ontstaan het, op welke tyd Eve nog nie Sam se motor gelewer het nie?
- (d) Sou u 'n ander antwoord op (a) hierbo gegee het as Eve een van die tien nuwe Fiat Uno's wat in die vertoonlokaal staan, verkoop het en al die ander motors in haar vertoonlokaal deur die brand beskadig is?

TERUGVOERING

- 1 (a) Ja. Hierdie vraag handel oor die risikoreël. Die skade wat deur weerlig veroorsaak is, is toevallige verlies. John sal net betaling van die koopprys kan eis as Mike die risiko van beskadiging van die woonstel dra. Die prys en die koopsaak is beide bepaal. Die koopkontrak is egter onderworpe aan 'n onvervulde opskortende voorwaarde. Die verkoop van Mike se motor is 'n onseker toekomstige gebeurtenis. Mike dra die risiko van beskadiging van die koopsaak omdat die opskortende voorwaarde later nagekom word.
- (b) Nee, Mike sal nie die volle twee maande huurgeld kan eis nie, maar net die huurgeld vir een-en-'n-halwe maand. Huurgeld is 'n burgerlike vrug en 'n voordeel wat onmiddellik nadat die kontrak *perfecta* is op die koper oorgaan. Die kontrak word *perfecta* wanneer die opskortende voorwaarde na twee weke vervul word.
- 2 (a) Dit is onseker. Die vernietiging is toevallige verlies. Daar kan gevra word of die risiko op Sam oorgegaan het. Die koopprys is bepaal en die kontrak is nie onderworpe aan enige voorwaarde nie. Dit is 'n genuskoop, omdat 'n genus ('n nuwe Fiat Uno Mia) verkoop word. 'n Genus is nie 'n bepaalde saak nie. Daar kan dus gevra word of die koopsaak geïndividualiseer is. Dit is onseker of ons reg 'n eensydige (met of sonder kennisgewing aan die koper) of tweesydige individualisering vereis. Indien 'n tweesydige individualisering vereis word, is dit duidelik dat die motor nie geïndividualiseer is nie, omdat die motor eensydig geïndividualiseer is met kennisgewing aan die koper. Indien individualisering plaasgevind het, sal Eve die prys kan eis sonder om 'n Fiat Uno Mia te lewer. Indien individualisering nog nie geskied het nie, sal Eve nie die prys kan eis sonder om 'n Fiat Uno Mia te lewer nie, omdat die reël is dat 'n genus nie kan vergaan nie en

die koopkontrak nie weens onmoontlikwording beëindig word nie.

- (b) Ja, dit sou. Dit is duidelik dat individualisering nie plaasgevind het nie; die saak is nie bepaal nie en die kontrak nie *perfecta* nie. Eve kan nie die prys eis sonder om 'n Fiat Uno Mia te lewer nie. Die kontrak word nie beëindig nie, omdat 'n genus nie vernietig kan word nie.
- (c) Ja, dit sou, as die kontrak by (a) *perfecta* geword het. Die risiko gaan terug na Eve, omdat sy in *mora debitoris* verval het deur te versuim om die motor op 10 Maart aan Sam te lewer by sy huis. Indien die kontrak by (a) nie *perfecta* geword het nie, bly die posisie dieselfde as by (a).
- (d) Nee, dit sou nie 'n verskil gemaak het as individualisering by (a) plaasgevind het nie. Indien individualisering nie by (a) plaasgevind het nie, sou dit 'n verskil gemaak het. Soos by (a) geld die normale gevolge van onmoontlikwording, maar nou word 'n beperkte genus (die tien Fiat Uno Mia's in Eve se vertoonlokaal) vernietig. Eve word dus vrygestel van die lewering van 'n Fiat Uno Mia, maar Sam word ook vrygestel van betaling van die koopprys. Die koopkontrak word dus deur onmoontlikwording van prestasie beëindig en Eve kan nie die prys eis nie.

Bibliografie

- De Wet & Van Wyk *Die Suid-Afrikaanse kontraktereg en handelsreg* (1992) 5 uitg vol 1 Butterworths Durban
- Hackwill *Mackeurtan's sale of goods in South Africa* (1984) Juta Kaapstad
- Hamman *Die risiko by die koopkontrak in die Suid-Afrikaanse reg* (1938) Van Schaik Pretoria
- Kerr *The law of sale and lease* (2004) Lexis Nexis Butterworths Durban
- Mostert *Uitwinning by die koopkontrak in die Suid-Afrikaanse reg* (1965) ongepubliseerde tesis
- Mostert, Joubert & Viljoen *Die koopkontrak* (1972) Butterworths Durban
- Nienaber "Enkele beskouinge oor kontrakbreuk in anticipando" 1963 *THRHR* 19
- Olivier "Die aedilisiere aksies weens verborge gebreke" 1963 *THRHR* 173
- Pothier *Treatise on the contract of sale* vol 2 1839 Charles C Little and James Brown Boston
- Van Rensburg & Treisman *Practitioner's guide to the Alienation of Land Act* (1982) Butterworths Durban
- Van Warmelo *Vrywaring teen gebreke by koop in Suid-Afrika* (1941) Luctor et Emerge Leiden
- Voet *Commentarius ad pandectas* (1902): Juta Kaapstad