

VRYSTAATSE HOë HOF, BLOEMFONTEIN
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Saak nr: 4380/2007

In die saak tussen:

BEULA BEST h/a BEULA BEST EIENDOMME

Eiseres

en

NOREWAN INVESTMENTS (EDMS) BEPERK

Verweerder

UITSPRAAK:

CILLIé, R

AANGEHOOR OP:

14 AUGUSTUS 2009

GELEWER OP:

25 SEPTEMBER 2009

- [1] Wie was die effektiewe oorsaak van die verkoping van Erf 3512 geleë in die dorp Bethlehem deur die verweerder aan Vrystaat Koöp Beperk per die skriftelike ooreenkoms gedateer 22 Maart 2007? Dit is die kernvraag in hierdie geding. Eiseres beweer dat sy as eiendomsagent hierdie verkoping bewerkstellig het, daarom, so beweer sy, is sy geregtig op 6% kommissie op die verkoopprijs. Dit bedrae R249 056,60. Verweerder ontken dit en voer aan dat ene Gavin Burls die effektiewe oorsaak van die verkoping was.

- [2] In sy verweerskrif ontken verweerder ook die vraag of eiseres 'n mandaat gehad het om 'n koper te vind. Die getuienis tydens die verhoor het egter sodanig ontwikkel dat dit nie langer as 'n verweer aangevoer word nie. Ek benader die geskilpunt op die basis dat die eiseres die las dra om aan te toon dat daar bemoeiinge op 'n oorwig van waarskynlikhede die werklike oorsaak van die transaksie wat gevolg het was.
- [4] Die eiseres het getuig dat sy 'n behoorlik geregistreerde eiendomsagent te Bethlehem was. Dit het haar ter ore gekom dat Vrystaat Koöp Beperk (VKB) 'n nuwe perseel vir hulle handelstak te Bethlehem soek. 'n Gebou bekend as die Northmec Gebou het by haar as 'n moontlikheid opgekom. Sy het daarop 'n nasoek gedoen wie die eienaars daarvan is. Dit het geblyk die verweerder te wees. Verdere ondersoek het haar by ene Mnr Ralph Burls, 'n direkteur van verweerder uitgebring. Tydens 'n telefoniese gesprek met geseigde Burls is ooreengekom dat haar kommissie nie 10% soos gebruikelik nie maar 6% sou wees. 'n Koopprijs van in die omgewing van R3.5 miljoen is genoem maar omdat dit kommissie moes insluit is dit toe

na R4 miljoen opgeskuif. Sy het daarop bewysstukke A1 en A2 opgestel. Dit is in die aard van 'n beskrywing van die eiendom. Sy het daarna bewysstukke A3 en A4 aan Burls gerig. Dit is die bevestiging van die mandaat aan haar verleen om 'n koper te soek. Kort daarna ontvang sy bewysstuk A5 per e-pos. Dit is 'n skriftelike bevestiging deur Ralph Burls van haar mandaat. Sy was destyds siek met 'n hartprobleem en versoek toe ene Mielman, 'n vriend, om die eiendom vir VKB te gaan wys. Intussen het sy vloerplanne van die gebou gaan trek en dit op hul versoek by VKB se tak te Bethlehem afgegee. Sy het ook skriftelik met VKB gekontak soos per B6 tot B11. Haar kontak was deurgaans met Japie Smit en Kobus van Heerden van VKB. Die aangeleentheid het egter gesloer vanweë 'n verandering in die topbestuur van VKB. Volgens haar het sy eintlik 'n oorlas van haarself by VKB se amptenare gemaak ten einde die aangeleentheid te bespoedig. Teen 30 Mei 2006 het sy telefonies vir Ralph Burls ingelig dat die belangstellende koper VKB is. 'n Nota in haar dagboek soos per bewysstuk A13 bevestig dit. Ralph Burls het gevra met wie sy onderhandel by VKB. Sy het hom ingelig dit is Japie Smit en Kobus van Heerden. Later het sy

verneem Ralph Burls onderhandel nou direk met die voormelde persone. Gedurende ongeveer Julie 2006 het Ralph Burls haar telefonies versoek om na sy plaas te Clarens te kom. Aldaar lig Ralph Burls haar in dat sy seun ene Gavin Burls al lank tevore VKB aan die eiendom voorgestel het en hy wil nie hê sy seun moet verloor nie. Hy stel toe voor dat sy en Gavin Burls die kommissie 50/50 moet verdeel. Sy het daarop geantwoord dat sy die werk gedoen het en as hy iets vir sy seun wil laat kry moet hy die kommissie opskuif na 10% sodat sy seun die ekstra 4% kry. In Februarie 2007 het sy verneem dat die gebou vir 'n openbare veiling adverteer word. Sy het dadelik hierdie inligting oorgedra aan VKB se amptenare. Later het sy verneem dat die gebou toe vir R4,4 miljoen verkoop is aan VKB. Haar faktuur vir 6% van die koopprys gerig aan die verweerder het onbetaald gebly en is steeds onbetaald.

- [5] Voormelde Mielman het namens die eiseres getuig dat hy op haar versoek en vanweë haar siekte die tersaaklike gebou aan ene Olivier van VKB gaan wys het. Hulle het deur die gebou gestap. Gesegde Olivier het gesê dat hy die gebou ken omdat hy tevore in die gebou vir 'n ander

instansie gewerk het. Tydens die besoek het hy bewysstukke A1 en A2 saamgeneem. Op versoek van eiseres het hy toegesien dat Olivier teken op A1 en A2. Volgens die getuie was Olivier baie opgewonde oor die gebou en het dit as die ideale gebou vir VKB beskou. Hy is ook bekend met Japie Smit, die takbestuurder van VKB op Bethlehem. Dié het daarna deurlopend aan hom bevestig dat die transaksie steeds aan die gang is maar sloer vanweë 'n verandering in die bestuurstruktuur van VKB.

- [6] Voormelde Japie Smit, die takbestuurder te VKB op Bethlehem, het getuig dat VKB 'n behoefte gehad het vir 'n groter gebou vanweë groei in omset. Hy is deur Kobus van Heerden van VKB hoofkantoor te Reitz versoek om op die uitkyk te wees vir 'n meer geskikte gebou. Hy is genader deur eiseres met die mededeling dat haar agentskap moontlik die geskikte gebou het. Hy was in die hospitaal en het gereël dat sy tweede in bevel, ene André Olivier, met Mielman gaan kyk na die gebou. Olivier het hom in die hospitaal gebel en gesê dat hulle presies die regte gebou gekry het. Hy het toe die gebeure aan Kobus van Heerden rapporteer. Daarna was eiseres volgens hom eintlik

irriterend soos wat sy deurgaans inligting rondom die gebou aan hom deurgegee het. Hy het dit op sy beurt aan VKB hoofkantoor oorgedra. Hy het bevestig dat eieseres hom op 'n dag meegedeel het dat die gebou adverteer word om op 'n openbare veiling te kom. Dit was vir hom 'n skok aangesien hy bewus was daarvan dat VKB graag die gebou wou hê. Hy het onmiddellik vir Kobus van Heerden hiervan in kennis gestel. Dié was nie bewus daarvan nie en het onderneem om onmiddellik werk daarvan te maak. Veertien dae later het hy verneem dat VKB die gebou gekoop het.

- [7] Namens verweerder het voormelde Gavin Burls getuig dat hy in 2005 die destydse takbestuurder van VKB te Bethlehem, ene Paul van der Westhuizen, genader het in verband met die aankoop van die gebou. Gesegde Van der Westhuizen het gesê hy is net 'n takbestuurder en dat hy met sy hoofkantoor sou praat. 'n Paar dae later het hy 'n versoek ontvang van VKB om na die gebou te kyk. Omdat hyself nie in Bethlehem woonagtig was nie het hy sy broer Ralph Burls jnr versoek om VKB se amptenare daarheen te vergesel. Dit alles was in die eerste helfte van

2005. Later is hy versoek vir 'n kaart van die gebou. Dié kon hy nie kry nie maar het later ou kaarte by sy moeder gekry wat hy by sy broer gelos het. Hy het toe vir Paul van der Westhuizen laat weet die kaart is daar. Later is hy gevra vir 'n nuwer kaart maar die het hy nie gehad nie. Teen begin 2006 is hy meegedeel dat:

“Luister as jy 'n offer kry, 'n getekende offer, stel ons net in kennis dan weet ons ons kan net sê ja of nee is ons reg, is ons nie reg nie en ons het dit daar gelos.”

[8] Die getuienis van Ralph Burls snr was tot die effek dat hy 'n direkteur is van die verweerder maatskappy. Die direkteur van verweerder maatskappy het besluit dat as:

“Ons 'n goeie offer kan kry sal ons verkoop.”

Hy het vir sy seun Gavin Burls daarvan genoem. In 2005 het Gavin gemeld dat VKB belangstel. In 2006 het eiseres hom gekontak en

“ek dink ons het vir haar 'n mandaat gegee”.

Later toe hy hoor eiseres sê VKB is die koper het hy aan haar gesê:

“You must realise that my son, Gavin, has been marketing this place for quite a time already and that he has been negotiating with them continuously.”

Hy bevestig dat hy eiseres later versoek het om hom op die plaas te kom sien. Daar is eiseres ingelig dat Gavin die kommissie sal kry. Eiseres was ontsteld en het gesê sy is geregtig op die kommissie. Later het hy gesprek gevoer met Japie Smit en gemeld dat hy bereid sou wees om eiseres se koste te betaal want:

“I thought it was a gentleman’s agreement, a gentleman’s attitude.”

Mnr Kobus van Heerden, uitvoerende bestuurder, kommersiële dienste van VKB te Reitz getuig dat dit VKB se beleid is dat hulle nie kommissie betaal op transaksies nie. Dit was ook deurgaans hulle houding in die onderhawige onderhandelinge. In 2005 het VKB uitgekyk vir ‘n gebou te Bethlehem. Paul van der Westhuizen,

destydse takbestuur te Bethlehem, het opdrag gekry om op die uitkyk te wees. Van der Westhuizen het rapporteer van die Northmec gebou. Hy het toe na die gebou gaan kyk.

“... ek het nie hele gebou deurgegaan nie maar ek het wel die werkswinkel gedeelte en dan die vertoonlokaal... deurgestap.”

Hy het egter ook ander geboue te Bethlehem besoek. Veel later het hy direk met Burls snr gepraat en hom meegedeel VKB stel belang maar betaal nie kommissie nie. Burls snr het daarop geantwoord dat hy self die kommissie met die eiseres en sy seun, Gavin Burls, sal uitsorteer. Hy het 'n herinnering dat Gavin Burls hom op 'n stadium gekontak het maar

“Ek het hom net geantwoord ons is nie reg vir die besluit nie. ... Wanneer ons reg is vir 'n besluit sal ons dit oorweeg of die gebou oorweeg en die proses verder vat. ... Ek het vir hom gesê dat ons het nog nie 'n besluit gemaak nie. Ons het nog nie besluit op 'n gebou nie.”

Hy is toe op 'n dag deur Japie Smith geskakel en meegedeel dat die gebou adverteer word vir 'n openbare veiling.

[9] Mnr Ralph Burls jnr het ten slotte namens die verweerder getuig dat hy in Maart 2005 op versoek van sy broer, Gavin, die gebou vir Van der Westhuin en ene Reyneke van VKB gewys het. Hulle het vinnig deur die gebou geloop. Hy is versoek vir planne maar kon net verouderde planne bekom wat hy later vir hulle besorg het. Dit het die getuienis afgesluit.

[10] Ek het die eiseres asook Japie Smit as goeie getuies ervaar. Hulle getuienis was logies en gestaaf deur dokumentasie. Ralph Burls snr was 'n erg onsekere en ontwykende getuie. 'n Blote nalees van sy getuienis sal dit bevestig. Hy kan nie onthou teen watter prys Gavin die gebou moes bemark nie, weet nie watter kommissie Gavin sou kry nie, kan nie verklaar waarom in die kontrak nie voorsiening gemaak word vir Gavin se kommissie nie, die tjek waarmee dit betaal sou wees word nie as bewysstuk beskikbaar gemaak nie, die kommissie word nie in die

maatskappy se finansiële state gereflekteer nie en hy ontken valslik sy aanbod van 50% van die kommissie aan eiseres terwyl dit klop met wat hy aan andere sê hy beplan het om te doen. Ek aanvaar die getuienis van Gavin Burls en Ralph Burls jnr. Daardie getuienis dui aan dat Gavin Burls waarskynlik verantwoordelik was vir die eerste voorstelling van die gebou aan VKB.

- [11] Dit is egter eweneens duidelik dat na hierdie eerste voorstelling die transaksie weens verskeie redes gesloer het, dermate dat dit vir alle praktiese doeleindes op die lange baan geplaas was. Eintlik het Gavin Burls daarna heeltemal van die toneel verdwyn. Dit was die eiseres se bemoeiinge wat weer die koper se belangstelling laat opvlam het. Die getuienis dui aan dat Japie Smit die eiser se takbestuurder en verteenwoordiger op Bethlehem gretig was om die transaksie deur te hak. Sy onderhandelinge was uitsluitlik met eiseres. Die eiseres het ook baie moeite gedoen om die koper se belangstelling lewend te hou. Haar uiteindelijke uitwysing aan Japie Smit dat die eiendom op 'n veiling gaan kom was die finale vonk wat VKB naartiglik die transaksie laat finaliseer het.

[12] Dit is duidelik uit die getuienis dat Ralph Burls snr ook aangevoel het dat die eiseres geregtig is op kommissie. Vandaar sy mededeling aan Kobus van Heerden en andere tot dien effekte. Waarom hy toe nie onmiddellik toe hy aan eiseres 'n mandaat verleen het aan haar gesê het dat Gavin Burls ook 'n mandaat het en reeds 'n belangstellende koper aan die lyn het nie, bly onbeantwoord. Die afleiding is egter voor die hand liggend: Hy het Gavin Burls se vroeëre betrokkenheid as afgeleë en onsuksesvol beskou.

[13] Mnr Zietsman, namens die verweerder, het klem gelê op die belangrikheid van Gavin se eerste voorstelling van VKB aan die eiendom. Natuurlik is die eerste voorstelling belangrik en ek neem dit ag. Dit is tereg as volg gestel in **BARNARD & PARRY, LTD v STRYDOM** 1946 AD 931 op 936:

“Often the first introduction of the seller’s property to the purchaser will be the decisive factor; this will be so in the ordinary case when nothing intervenes to prevent the introduction from leading straight onto the sale. But sometimes the purchaser does not act immediately on the

introduction; there may be lengthy negotiations and other events may happen that may tend to promote the sale or discourage the parties from entering into it. In such cases the decisive factor may be some exercise of the art of persuasion, or the removal of financial or other obstacles, or the like.”

- [14] Die onderhawige feite is egter meer in ooreenstemming met wat in **WEBRANCHEK v L. K. JACOBS & CO., LTD** 1948 (4) SA 671 as volg op 681 en verder gestel is:

“Where the contact made by an agent with a prospective purchaser is broken off and after a long interval the same purchaser re-opens negotiations to acquire the same property with the principal direct or through another agent, the interruption may justify the inference that a sale which eventuates after resumed negotiations arises out of a fresh intervening cause and is not due to the efforts of the first agent.”

- [15] Indien die kousale gewig van Gavin se eerste voorstelling opgeweeg word teen dié van eiseres se nuwe voorstelling, verskaffing van nuwe planne, voortdurende betrokkenheid en waarskuwing dat die eiendom op ‘n veiling verkoop kan word oordonder eiseres se bemoeiinge dié van Gavin Burls

by verre. Dit word die beste illustreer deur die getuienis van Kobus van Heerden self van VKB *supra* aangehaal tot die effek dat VKB nie reg is vir 'n besluit nie en eers wanneer hulle reg is die gebou sal oorweeg en die proses verder vat. Dit is juis die eiseres wat die oorsaak was dat VKB uiteindelik die gebou oorweeg en die proses verder gevat het.

- [16] Die eiseres is geregtig op 6% kommissie op die bedrag waarteen die eiendom uiteindelik verkoop is en nie net op die bedrag waarvoor die mandaat aan haar verleen is soos in die besonderhede van eis gevorder is nie.

Bygevolg slaag eiseres se eis teen verweerder in die bedrag van R249 056,60 asook moratore rente daarop en koste en word vonnis aldus teen verweerder verleen.

C. B. CILLIÉ, R

Namens die Eiseres:

Adv. P. J. T. de Wet
In opdracht van:
Symington & De Kok
BLOEMFONTEIN

Namens die Verweerder:

Adv. P. J. J. Zietsman
In opdracht van:
Honey Prokureurs
BLOEMFONTEIN

/em