

as gevolg van die bewering wat verweerder in sy brief aan eiser gedoen het. Klaarblyklik is die uitbetaling nie gedoen weens wat in verweerder se brief verskyn nie, maar weens die fout wat eiser oorspronklik begaan het

A om mnr Bijo van 50/52 Russomstraat, Verulam, te beskou as die geregistreerde eienaar. Die appèl word afgewys met koste.

JANSEN AR, TROLLIP AR, JOUBERT AR en TRENGOVE AR het saamgestem.

B Appellant se Prokureurs: *Adjunk-Staatsprokureurs*, Natal en Bloemfontein. Respondent se Prokureurs: *Wartski, Greenberg & Vennote*, Durban; *E G Cooper & Seuns*, Bloemfontein.

KENNEDY v BOTES

(APPÈLAFDELING)

C

1978 Maart 20; Mei 25 RUMPF HR, JANSEN AR, KOTZÉ AR,
JOUBERT AR en HOEXTER WN AR

D *Verkoop—Opsie—Wat uitmaak—Huurkontrak deur twee leke opgestel—Kontrak vir 'n tydperk van drie jaar "wanneer koopkontrak aangegaan sal word"—Verdere bepalinge wat aandui dat die kontrak 'n opsie bevat het.

E Twee leke het 'n skriftelike kontrak opgestel getiteld "Huur kontrak". In klousule 1 is dit bepaal dat die kontrak vanaf 1 Julie 1972 vir 'n tydperk van drie jaar geldig is "wanneer koopkontrak aangegaan sal word". In klousule 2 is dit bepaal dat "die huurder bly 1ste koper oor drie jr. Die koopprys is R10 000. Huurder behou ook die reg om binne drie jaar te koop". Klousule 3 het bepaal dat "as huurder koop moet hy R3 000 op koopkontrak betaal en R7 000 kan op huurkoop aangaan vir 'n tydperk van 10 jr om R7 000 te betaal plus rente teen 5 persent per jaar". Klousule 10 het bepaal dat "die betaling sal vooruitbetaalbaar wees vanaf 1 Julie 1972 'n bedrag van R300 en elke ses maande daarna op 31 Desember 1972 'n bedrag van R300 as huurgeld vir die 1ste drie jaar vanaf 1 Julie 1972 tot op 30 Junie 1975 wanneer huur verval en koop aangegaan sal word of soos dit tussen die huurder en verhuurder ooreensgekom word". In 'n geding het die eiser (die

F

G *Sale—Option—What constitutes—Contract of lease drawn up by two laymen—Contract for a period of three years "when a contract of sale shall be negotiated"—Further provisions which indicated that the contract contained an option.

H Two laymen had drawn up a written contract entitled "Contract of lease". In clause 1 it was provided that the contract was valid for three years from 1 July 1972 "when a contract of sale will be concluded". In clause 2 it was provided "that the lessee shall be the first buyer for three years. The purchase price is R10 000. Lessee reserves the right to buy within three years". Clause 3 provided that "should the lessee buy then he must pay R3 000 on the contract of sale and R7 000 can be on hire-purchase for a period of 10 years to pay R7 000 together with interest at 5 per cent per annum". Clause 10 provided that "payment of R300 will be in advance from 1 July 1972 and every six months thereafter from 31 December 1972 an amount of R300 as rental for the first three years from 1 July 1972 to 30 June 1975 when the lease shall lapse and a sale shall be concluded or as is agreed between the lessee and lessor". In an action the plaintiff (lessor) alleged that the period of lease had



verhuurder) beweer dat die huurtermyn verstryk het, dat verweerder (die huurder) versuim het om R300 huurgeld aan eiser te betaal en om twee persele te ontruim en dat hy gevolglik skade ten bedrae van R2 000 gely het. In sy verweerskrif het die huurder beweer dat hy drie persele gehuur het en die genoemde persele gekoop het luidens 'n opsie in die kontrak bevat. Derhalwe het hy rektifikasie aangevra. 'n Eksepsie is teen die verweerskrif geneem op grond daarvan dat *ex facie* die kontrak die gemelde opsie nietig was omdat die vereistes wat regtens nodig was vir 'n geldige koopkontrak nie in die kontrak teenwoordig was nie. Die eksepsie het geslaag. In hoër beroep, *Beslis* (RUMPF HR afwykend), dat die huurooreenkoms wel 'n geldige opsie bevat het wat by uitoefening daarvan omskep is in 'n bindende koopkontrak. Die beslissing in die Noord-Kaapse Afdeling in *Botes v Kennedy* omvergewerp.

Appel teen 'n beslissing in die Noord-Kaapse Afdeling (VERMOOTEN R). Die aard van die pleitstukke blyk uit die uitsprake van RUMPF HR en KOTZÉ AR.

D H van Zyl namens die appellant: Die plek van betaling is nie 'n *essentiale* van die koopkontrak nie. Dit word toegegee dat die tyd en wyse van betaling wel een van die *essentialia* van 'n koopkontrak is. Kyk *Du Plessis v Van Deventer* 1960 (2) SA te 551A-B; *Neethling v Klopper en Andere* 1967 (4) SA te 465B; *Patel v Adam* 1977 (2) SA te 666A. Dit word eweneens toegegee dat die aantal en omvang van paaiemente ook *essentialia* van 'n koopkontrak is. Ook hierdie *essentialia* blyk egter reeds uit klousules 2 en 3 van die huurkontrak wat die opsie bevat: slegs twee paaiemente is beoog. Dit sou waarskynlik die appellant vrygestaan het om die tweede paaiement te eniger tyd vóór verstryking van die 10 jaartydperk by wyse van meerdere betalings te vereffen, mits die volle bedrag binne 10 jaar betaal is. Dit is egter 'n bevoegdheid wat *prima facie* vir die koper (appellant) se voordeel was wat hy kon uitoefen of waarvan hy afstand kon doen. *De Bruyn v Peypers* 1955 (1) SA te 487H. Daar word nêrens in die gemelde klousules melding van paaiemente gemaak nie sodat die aantal en omvang van paaiemente gladnie ter sprake kom nie. Die blote feit dat daar van "huurkoop" gepraat word, beteken nie noodwendig dat daar meerdere paaiemente moet wees nie. 'n Deposito plus 'n enkele paaiement aan die einde van 'n vasgestelde termyn kan sekerlik ook huurkoop wees waar die partye bedoel dat eiendomsreg van die saak eers na betaling van die volle koopprys oorgaan. *Machinery Exchange (Pvt) Ltd v Lomagundi Agricultural Engineers (Pvt) Ltd* 1967 (3) SA te 205; H C J Flemming *Huurkoopreg* 2de uitg te 67. Vir sover art 1 van die Wet op Verkoop van Grond op Afbetaling 72 van 1971 sv "kontrak" vereis dat meer as twee paaiemente betaalbaar moet wees alvorens 'n ooreenkoms binne die kader van sodanige Wet val, is die gemelde Wet nie op die onderhawige geval van toepassing nie. Al die *essentialia* betreffende die prys en die betaling daarvan kom inderdaad in die gemelde klousules 2 en 3 voor. Die voorvereistes neergelê met betrekking

expired, that defendant (lessee) had failed to pay R300 to plaintiff and to vacate two of the premises and that he had accordingly suffered damages in an amount of R2 000. In his plea the lessee alleged that he had leased three premises and that he had purchased them in terms of an option contained in the contract. Consequently he applied for rectification. An exception was taken to the plea on the ground that *ex facie* the contract the option was invalid as the legal requirements of a valid contract of sale were not present. The exception was successful. In an appeal, *Held* (RUMPF CJ dissenting), that the agreement of lease contained a valid option which on the exercise thereof converted it into a binding contract of sale. The decision in the Northern Cape Division in *Botes v Kennedy* reversed.

FOR REFERENCE