

116/1958

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

{ APPEL ~~Provincial~~ Division.)
(Provinciale Afdeling).

Appeal in Civil Case.
Appel in Siviele Saak.

ABRAHAM ANDRIES LE ROUX BOTHA Appellant,

JACK STEPHEN NIDDRIE & AN. Respondent.

Appellant's Attorney Naude & Naude Respondent's Attorney J. de la R. L. P.
Prokureur vir Appellant (with P. S. Linder) Prokureur vir Respondent (+ K. M. S. Brink)
Appellant's Advocate S. Miller, P.C. Respondent's Advocate R. Erasmus, P.C.
Advokaat vir Appellant Advokaat vir Respondent

Set down for hearing on Monday 22nd Sept, 1958
Op die rol geplaas vir verhoor op

2.3.5.7.8 (B) 9.45-12.55-2.15-3.20 C.A.N.

U. de la R. L. P.
L REGISTRAR

22/9/58

JUDGMENT: THURSDAY, 2nd OCTOBER, 1958.

Appeal allowed with costs and the judgment of the Provincial Division is allowed to read: "Exception upheld with costs."

Coram: Hoexter, Steyn, Beyers, van Blerk et Ogilvie Thompson
J.A.

U. de la R. L. P.

L REGISTRAR.
2/10/58.

Record

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(Appélafdeling)

Insake:-

BOTHA

Appellant

en

NIDDRIE en 'n ANDER

Respondent

Hoexter,

Verhoor deur: Steyn, Beyers, Van Blerk en Ogilvie Thompson, R.R.A.

Verhoordatum: 22 September, 1958. Leweringsdatum:

U I T S P R A A K

STEYN R.A. :-

Die bewoording van die ooreenkoms

waaroor dit gaan en die omstandighede wat, uit die geskrif

blyk, bied geen voor-die-hand-liggende antwoord nie op die

vraag of die partye 'n bepaalde dan wel 'n onbepaalde stuk

grond gekoop en verkoop het. Die ooreenkoms toon geen

poging hoegenaamd om die grense van die grond te beskryf nie.

Dit verwys slegs na die Suidelike deel van die plaas, onge-

veer 420 morg groot, wat die lande, windpomp en vlei insluit.

Dit kan aangeneem word dat die Suidelike deel Noord van 'n

Suidelike grens tussen bestaande Oostelike en Westelike grense

lê. Of die Noordelike grens by die aangaan van die ooreen-

koms reeds bepaal was of nog bepaal moes word, moet vir die -

doeleindes/.....

doeleindes van hierdie appél uit die ooreenkoms afgelei word. Dit kan aangevoer word dat die partye, indien hul die Noordelike grens ter plaatse met bakens of merke bepaal het, waarskynlik sou toegesien het dat hul ooreenkoms op een of ander wyse na die bakens of merke verwys. So'n redenasie sou egter berus op die veronderstelling dat hulle wel sulke bakens opgerig of sulke merke gemaak het, terwyl dit ex facie die stukke waarop die saak op hierdie stadium beoordeel moet word, eweged moontlik is dat die Noordelike grens, asook die ander grense, aangedui word deur 'n reeds bestaande heining, in casu 'n heining wat die plaas in Noordelike en Suidelike dele sny. Veral indien sulke heinings wel bestaan het, maar ook indien die Noordelike grens met bakens of merke aangedui was, kom dit my nie as vanself onwaarskynlik voor nie dat die partye, in 'n voorlopige ooreenkoms wat ^{binne} ~~hier~~ veertien dae deur 'n behoorlike koopkontrak vervang moes word, genoeg sou neem met 'n kort vermelding van die topografie van die Suidelike gedeelte i.p.v. 'n beskrywing (waarvoor 'n meer noukeurige bewoording nodig sou wees) van die drie bestaande grense met die punte waar die Noordelike heining of afgebakende lyn die Oostelike en Westelike grense raak. Dit sou ook geredelik verklaar waarom die grootte van die verkoopte grond slegs by benadering aangegee word as ongeveer 420 morg.

Die/.....

Die ander afleiding, nl. dat die partye, met die drie bestaande grense voor hulle, die bepaling van die Noordelike grens aan die goeëdunke van die verkoper wou oorlaas, met slegs dié beperkings dat die grond ongeveer 420 morg moes wees en dat dit die lande, windpomp en vlei moes insluit, kom my minder aanneemlik voor. Dat die koper van 'n plaas, behalwe onder ^{heel} heel besondere omstandighede waarvan die ooreenkoms geen blyk gee nie, hom aan so'n beding sou wil bind, is nie geredelik te vermoed nie. Hoe die grens loop sou vir hom normaalweg geen onverskillige saak wees nie. Al sou die grond in alle dele wat moontlik ingesluit sou kon word, ewe goed wees, dan sou die groter lengte van ⁱⁿ die grens wat nie reguit loop nie of wat skuins oor die plaas i.p.v. min of meer reghoekig oor die plaas gaan, tog nog groter omheiningsskoste meebring. Die vaslegging van 'n grens, veral een wat nie reguit van kant tot kant loop nie, ^k skuins oor die plaas, met gevolglike Oostelike en Westelike grense wat van heel verskillende lengtes sou kan wees, sou ook enger begrensde en meer hoekige dele kan afgee wat minder maklik as landebye bewerk sou kōn word. Indien 'n koper ten spyte van sulke oorwegings so'n beding aanvaar, dan sou hy sy moontlike verleentheid verder verhoog deur i.p.v. 'n bepaalde aantal

morge/.....

morge 'n grootte by benadering te stipuleer. As ~~xxxxx~~ wat hy wil koop 'n onvaste grens het, sou daar 'n bykans dwingende rede bestaan om ten minste 'n vaste grootte te koop. Dit val my ook moeilik om aan te neem dat die partye, en veral die ^{verkoopar} aan wie reg toegesê is, wel wetende dat die verkoopte grondstuk nog nie uitgewys is nie, sou ~~verkoopar~~ nalaat om so'n beding in een of ander vorm in die ooreenkoms op te neem, al is dit dan slegs 'n voorlopige ooreenkoms.

Om genoemde redes meen ek dat eersbedoelde afleiding die meer waarskynlike is en dat die ooreenkoms in dié sin uitgelê moet word. Ek stem saam dat die ooreenkoms bygevolg uit hoofde van die oorwegings deur my kollega HOEXTER genoem, ongeldig is, en dat die appél daarom moet slaag.

L. C. Esterhuysen