G.P.-S.33967—1968-69—1,000.

J. 219.

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

(Provincial Division.)
(~~APPELLATE~~ Provinsiale Afdeling.)

Appeal in Civil Case.
Appèl in Siviele Saak.

HOTEL DE AAR LTD. *Appellant,*

versus

JONORDON INVESTMENTS (PTY)LTD. *Respondent*

Appellant's Attorney
Prokureur vir Appellant Naude & Naude

Respondent's Attorney [illegible]
Prokureur vir Respondent [illegible]

Appellant's Advocate
Advokaat vir Appellant [illegible]

Respondent's Advocate
Advokaat vir Respondent [illegible]

Set down for hearing on
Op die rol geplaas vir verhoor op 8-3-1971

2467.9

C.C.BAM: VAN BLERK, JANSEN, R.B.A., DIAMOND [illegible]

APPELLANT 9.45 VM - 10.20 VM

(C.I.D.) RESPONDENT 10.20 VM - 10.33 VM
11.17 VM - 11.45 VM
[illegible]

APPELLANT [illegible]

Die Appèl moet slaag met koste en die bevel van die hof a quo verander moet word om te lees dat die appèl van die hand gewys word met koste en dat die bevel van die hof van eerste instansie verander word na een wat die aansoek van die hand wys en wat die appellant, wat daar as vierde respondent die aansoek bestry het, sy koste toeken.

REGISTRAR, APPEAL COURT,
GRIFFIER, APPÈLHOF,
BLOEMFONTEIN.

	Bills Taxed.—Kosterekenings Getakseer.		
	Date. Datum.	Amount. Bedrag.	Initials. Paraaf.
Writ issued Lasbrief uitgereik			
Date and initials Datum en paraaf			

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA.

(APPÈLAFDELING)

In die saak tussen:

HOTEL DE AAR BEPERK.....Appellant

en

JONORDON INVESTMENT (EIENDOMS) BEPERK.....Respondent

Coram: VAN BLERK, JANSEN A.RR., DIEMONT, MILLER et

KOTZÉ Wnd.A.RR.

Verhoor: 8 Maart 1971 Gelewer: 10 Mei 1971

U I T S P R A A K.

VAN BLERK A.R.:

In die Afdeling Kaap Die Goeie Hoop het respondent voor Corbett, R., met welslae aansoek gedoen om n bevel dat n voorwaarde, wat in die bestaande transportakte van erf. no. 3069 geleë in die munisipale gebied van De Aar vervat is, weggelaat word uit die transportakte wat staan geregistreer te word in sy naam as die regverkrygende van die erf. n Appèl na die hof a quo - die voltallige regbank

van...../2

van voormelde afdeling - is van die hand gewys, maar verlof om te appelleer is toegestaan. Die voorwaarde lui soos volg:

> "That neither the said Kerkeraad of the Dutch Reformed Church of De Aar nor any subsequent owner of the ground hereby transferred nor any other person or persons shall carry on the business or trade of a Hotel or Club or deal in wine and spirituous liquors either wholesale or retail on the said ground hereby transferred or any part or portion thereof and a proviso embodying this condition shall be inserted in every deed of transfer of every lot sold in future by the said Kerkeraad of the Dutch Reformed Church of De Aar. Save however as to this prohibition there shall be no other restriction as to the business to be carried on on any ground hereby transferred."

In 1916 het die Nederduitse Gereformeerde Kerk (hierna die Kerkraad genoem) die grondstuk, dit is iets meer as sewe morge groot, van die firma Friedlander Broers bekom onderworpe aan voornoemde voorwaarde. Die stuk grond het toentertyd deel uitgemaak van n plaas meer as tweeduisend morg groot, en wat bekend gestaan het as die plaas De Aar, waarvan die twee broers Wulf Friedlander en Joshua Isaac Friedlander in 1902 die geregistreerde eienaars geword het.

Die twee broers het onder die naam Friedlander Broers op die grond ten weste van die spoorlyn 'n handelsaak en hotel besigheid gehad. Dit is waar die huidige dorp De Aar is. En die perseel waar die besigheid gedryf is, is waar die teenswoordige Hotel De Aar staan. Voorheen het die perseel bestaan uit persele nos.1,3 en 10 van die destydse dorpsgebied "Friedlander Township", tans is dit erf no. 927 De Aar en word na verwys as die hotelperseel. Dit wil blyk dat daar reeds sedert 1897 'n hotelbesigheid op die perseel was, (sien Ex parte Steinberg and Others 1940 C.P.D. 1 op bl. 4), en blykbaar was dit die aantrekkingskrag wat die Friedlander Broers na die kontrei van De Aar gelok het. Die Friedlander Broers het twee dorpsgebiede aangelê op die grond wat hul van die oorspronklike plaas De Aar aangekoop het. Die een dorpsaanleg ten weste van die spoorlyn, het bestaan uit 379 erwe en is bedoel vir blanke okkupasie, die ander ten ooste van die spoorlyn bestaan uit 200 erwe en is bedoel vir nie-blanke okkupasie.

Reeds voor 1911 het die Friedlander Broers

erwe verkoop en beperkings geplaas op erwe wat hul aldus verkoop het. Ten opsigte van erwe wes van die spoorlyn is die volgende beperking geplaas.

> "Neither the Buyer nor any subsequent owner of the said lot nor any other person or persons shall carry on the business or trade of an hotel or club, or deal in spirituous liquors, either wholesale or retail on the said lot without the consent in writing of the Sellers first had and obtained."

Ten opsigte van erwe oos van die spoorlyn is die volgende beperking geplaas.

> "No purchaser of any lot or lots shall be permitted or have the right of carrying on any trade or business of whatsoever nature on the said property without the consent in writing of the Sellers, their order, heirs or assigns first had and obtained."

Op 15 Mei 1911 het die Friedlander Broers die hotelperseel aan Emil Reinhold Kluge verkoop.

Die koopbrief het n waarborg bevat dat n klousule (wat aanstons woordeliks aangehaal word), of die ekwivalent daarvan, reeds ingelyf is in die transportaktes van elke erf wes van die spoorlyn wat alreeds deur die

Friedlander Broers verkoop, geskenk, of andersins vervreem is en dat n dergelike klousule of die ekwivalent daarvan sal verskyn in alle daaropvolgende verkope en oordragte wat deur hul aangegaan en gemaak word van enige stuk grond op die plaas De Aar wat sal insluit: die Friedlander dorpsaanleg wes van die spoorlyn, die Friedlander lokasie oos van die spoorlyn, n strook kaal grond wat gedeeltelik die Friedlander dorpsaanleg omring, n stuk grond aangrensende aan die gemelde lokasie, die munisipale meent en die verkopers - die Friedlander Broers - se plaas De Aar.

Die voornoemde klousule lui soos volg:

> "No purchaser of any lot or lots shall be permitted to carry on the business or trade of an hotel, club, or deal in liquors either wholesale or retail on the said property, without the consent in writing of the Sellers first had and obtained; but save as to this condition, there shall be no restriction whatever on any other kind of trade."

Ten opsigte van alle transportaktes van persele geleë oos van die spoorlyn - dit is in die Friedlander lokasie en in die omgewing daarvan - het die Friedlander

Broers ook ewe nadruklik verklaar dat hul garandeer dat met betrekking tot sterk drank die hiernavolgende klousule, of die ekwivalent daarvan, in alle voormelde transportaktes verskyn, en dat n dergelike klousule, of die ekwivalent daarvan, sal verskyn in alle daaropvolgende verkope en oordragte deur hul gemaak met betrekking tot grond oos van die spoorlyn. Die klousule lui soos volg:

> "No purchaser or occupier of the said lot shall be permitted or have the right to carry on any trade or business of whatsoever nature on the said lot without the consent in writing of the Sellers, their order, heirs or assigns, first had and obtained. The Sellers further guarantee that the land disposed of by them to the Railway Department and now excluded from the Municipality of De Aar was disposed of for the use of Railway purposes only and that they will not consent to any alteration in that condition as regards the sale of spirituous liquors."

Nie alleen het die Friedlander Broers gewaarborg dat al die transportaktes van alle eiendomme, wes sowel as oos van die spoorlyn, reeds deur hulle tot op datum 5 Mei 1911 afgetransporteer die onderskeie beswarende klousules

met betrekking tot sterk drank bevat nie, en ook gegarandeer dat dergelike klousules in alle transportaktes ten opsigte van vervreemdings deur hul van genoemde eindomme na genoemde datum sal verskyn nie, maar hul het boonop nog onherroepelik afstand gedoen van al hul regte om op enige van hul eiendomme gemeld in die afstandoening n hotelbesigheid of klub-besigheid daarop na te hou, of in sterk drank handel te dryf. Die afstand-doening lui soos volg:

> "In respect of Friedlander Township west of the Railway and the vacant piece of ground partly surrounding it, Friedlander Location east of the Railway and the piece of ground contiguous to it, the Municipal Commonage and generally the Municipality of De Aar, and also the Sellers' farm De Aar, the Sellers do hereby, for themselves, their heirs, executors and assigns, abandon explicitly and irrevocably, in favour of the Purchaser, all rights or privilege whatever that they may have to carry on the trade of an hotel or club or to deal in spirituous liquors either wholesale or retail or to permit any other person or interest so to trade or so to sell."

Ten slotte bepaal die geskrewe ooreenkoms van koop dat die koopkontrak aangeheg sal word aan die transport-akte ten gunste van Kluge as transportnemer van die hotel-

perseel. Dit het ook inderdaad gebeur. Die transportakte is, volgens wat blykbaar die akteskantoorgebruike van daardie tyd was, geregistreer met die volledige koopbrief daaraan geheg.

So het dit dan ook gebeur dat die Friedlander Broers, soos uitdruklik beding in die koopkontrak met Kluge, toe hul in 1916 aan die Kerkraad die grondstuk, wat toe bekend gestaan het as lot Ab deel van die plaas De Aar, aan die Kerkraad oorgedra het, die voorwaarde hierbo uiteengesit in die transportakte laat beliggaam het. Die grondstuk lê aan die oostekant van die spoorlyn, maar buite die Friedlander lokasie, en is later onderverdeel. In 1940 het John Winfred Wentworth transport gekry van 'n deel van die grondstuk, ongeveer vyf morge groot, bekend as erf 3069, onderworpe aan dieselfde voorwaarde as dié geregistreer teen die sewe morge wat die Kerkraad in 1916 gekry het. Genoemde Wentworth het die grond gekoop om ingelyf te word by 'n dorpsaanleg - by name Wentworth dorpsgebied - vir kleurlinge. Wentworth, wat in 1966 oorlede is, het 'n maatskappy in die

lewe geroep om die stigting van 'n dorpsaanleg te behartig. Erf 3069 kom voor op die algemene plan van die voorgestelde dorpsaanleg. Die respondent is die maatskappy wat gestig is om wyle Wentworth se ideaal te verwesenlik en wat nou transport wil neem van erf 3069 vry van die serwituut. Van owerheidswe̋ is die dorpsaanleg bestaande uit 16 erwe goedgekeur, en die voorneme is om op die erf wat, tensy die aangevraagde bevel toegestaan word, beswaar sou word met die omstrede voorwaarde, 'n drankwinkel en kroegbesigheid vir lede van die kleurlinggroep te dryf. Om die rede is die aansoek deur respondent gedoen om die gewraakte voorwaarde weg te laat uit die transportakte wat in sy naam staan geregistreer te word. Die aansoek kom neer op die rojering van 'n bestaande serwituut.

Die omstrede voorwaarde, wat as 'n serwituut geregistreer staan, hou 'n beperking in van die handelsvryheid van die eienaar van die betrokke erf en lê ook 'n las op die gebruik van die erf, 'n las wat die dienende grondstuk dermate

beswaar...../10

beswaar dat die dominium daarvan verminder is. Deur die registrasie van die beperking teen die dienende erf is n saak-like reg geskep. Die kernvraag is, of die serwituut, wat aldus totstand gebring is, n persoonlike serwituut of n erfdiensbaarheid is. Is dit eersgenoemde, moet die serwituut-reg geskep gewees het ten gunste van n besondere persoon of persone as die reghebbende(s) daartoe ongeag of hy of hulle die eienaar(s) van enige grond is, (Ex parte Geldenhuys 1926 O.P.D. 155 op bl. 163.) En soos Innes, R. sê in Willoughby's Consolidated Co., Ltd., v. Copthall Stores, Ltd. 1913 (A.D.) 267 op bl. 282 is juis om die persoonlike aard van die serwituut die toegekende reg onafskeidbaar verbonde aan die bevoordeelde. Res servit personae. Om dié rede kan hy die reg nie oordra aan sy erfgename of dit vervreem nie. Sterf hy gaan dit tot niet.

Is dit n erfdiensbaarheid, moet daar vir die dienende erf n heersende erf (praedium dominans) bestaan, en n wesentlike eienskap daarvan is dat dit n altyddurende

voordeel moet inhou vir elke besitter daarvan. Sien

City Deep v. McCalgan 1924 W.L.D. 276 op bl. 280-281 waar

Tindall, R. die volgende sê: "Voet (8.4.7) states that, though by strict law praedial servitudes cannot be created so as to last up to a certain time yet, when by special favour a servitude has been actually created up to a certain time, it can be defended while that period lasts but no longer. I doubt whether such a servitude would be a praedial servitude. Gluck (vol. 9, sec. 621) states than an essential characteristic of a real servitude is that it must be of some benefit to every possessor. In sec. 623 the author says: 'Real servitudes can only be constituted in regard to immovable property because they are jura et qualitates praediorum and cannot be constituted for a certain period but only for ever. For the existence of a real servitude it is therefore necessary that there should be an object and a subject which are in their nature perpetual.' See also vol. 10, secs. 659 and 663, and Sohm's Institutes, (sec. 69, p. 362). Modderman (vol. 2, sec. 161) states that what benefits only a particular owner can be the subject of a personal obligation but not of a praedial servitude. But in any event Voet, in the passage cited, is not dealing with acquisition by prescription. I cannot understand how a praedial servitude x can be acquired by prescription otherwise than in perpetuity."

In die geval van die erfdiensbaarheid is die

serwituut geskep ten gunste van die heersende grondstuk en nie

ten gunste van die besitter daarvan nie, alhoewel laasgenoemde die voordeel van die benuttingsreg van die serwituut het. Voet 8.1.6 sê dat al die opvolgers in titel van die heersende erf die voordeel van die erfdiensbaarheid het net soos dit al die opvolgers in titel van die dienende erf met die las beswaar.

Die aard van die serwituut moet blyk uit die bedoeling waarmee enersyds die toesegging en andersyds die beperking geskied het. (Vergelyk Willoughby's Consolidated Co., Ltd. v. Copthall Stores, Ltd. 1918. A.D. 1, [redacted] waar Innes H.R. op bl. 16 sê dat die vraag of n reg ontstaande uit verbintenis in n gegewe geval op n serwituutreg neerkom - of die serwituut daarop gegrond n erfdiensbaarheid, of n persoonlike serwituut is - afhang van die bedoeling van die partye blykens die uitleg van die bepalings van die ooreenkoms in die lig van die omringende omstandighede. Die relevante passasie lui soos volg:

"Whether a contractual right amounts in any given case to servitude - whether it is real or only personal - depends upon the intention of the parties to be gathered from the

terms...../13

terms of the contract construed in the light of the relevant circumstances." In daardie saak het die eintlike geskil gegaan oor die vraag of n reg - deur n ooreenkoms toegeken - om handel te dryf op n sekere stuk grond n toesegging van so'n inhoud is wat as n serwituut teen die grond geregistreer kan word, dan wel of dit slegs n persoonlike reg verleen, wat nie in die kader van die regsfiguur van serwituut val nie. In die onderhawige geval is dit egter gemeensaak dat die beperking wel n serwituut fundeer, en slegs die aard van die serwituut is in geskil. Logies volg dit dat ook in hierdie geval die antwoord op die vraag wat hier ontstaan, gevind moet word in die uitleg van die ooreenkoms.

Dit is gemeensaak dat die reg om die betrokke voorwaarde as n serwituut te registreer, toegeken en verkry is deur die voormelde ooreenkoms van koop wat in 1911 as n aanhangsel tot die transportakte van erf no. 927 - die hotelperseel - ten gunste van Kluge geregistreer is.

Die hof a quo het die sienswyse van die hof

van...../14

van eerste instansie, dat dit hier om n persoonlike serwituut gaan, gehandhaaf. Dit is so bevind, wesentlik om dieselfde redes deur Corbett, R. verstrek. Die bevinding is dat die serwituut ten gunste van Kluge as reghebbende geskep is, en dat met sy dood in 1941 dit beëindig is. Respondent se advokaat het egter, net soos in die hof van eerste instansie en in die hof a quo, in hierdie Hof betoog dat die persoonlike serwituut slegs ten gunste van die Friedlander Broers geskep is, en dat dit reeds in 1928 by die dood van die langslewende van hul twee verval het.

Dit is duidelik dat die Friedlander Broers reeds in 1902 by die aankoop van die resterende gedeelte van die plaas De Aar voorsorgmaatreëls teen mededinging op die gebied van die drankhandel in gedagte gehad het want reeds die jaar daarop, in 1903, toe persele oos van die ~~parsels~~ spoorlyn verkoop is, is beperkende voorwaardes by die transportaktes ingelyf. Wat die Friedlander Broers persoonlik betref, het hul die mag gehad om die drankhandelbesigheid tot

die hotelperseel te beperk. Dit het hul natuurlik vrygestaan, insoverre daar nie van owerheidswee beletsels daarteen was nie, om ook op ander persele, wat nog aan hul behoort het, tot op 1911 vóór die Kluge-transaksie drankbesighede daarop na te hou, maar dit blyk nie uit die stukke dat hul die voornemens daartoe gehad het nie. Op die oog af wil dit dus voorkom dat die opgelegde serwitute wat die Kluge-transaksie voorafgegaan het, bedoel was om die drankhandelsaak op die hotelperseel teen mededinging te vrywaar, wat daarop neerkom dat die Friedlander Broers in die hele De Aar gebied die monopolie van die drankhandel gehad het.

Die feit dat voornoemde serwitute volgens die bewoording daarvan deur die Friedlander Broers gekanselleer kan word, kan n aanduiding wees dat die doel daarvan was dat dit slegs persoonlik van aard sou wees, en geskep is ten gunste van hul persoonlik wat die reg het om dit te kanselleer. Dit sou dan nie aan die hotelperseel as n heersende erf kleef nie.

Hoe dit ook al sy, in 1911 is daar met die sluiting van die koopkontrak met Kluge en die uittrede van die Friedlander Broers uit die drankhandel n verandering teweeggebring in die manier waarop die alleenhandel in drank voorheen beskerm is. Ooreenkomstig die uitdruklike bepaling in die koopbrief dat dit saam met die transportakte geregistreer moet word, is daar n serwituut van begunstiging ingelyf in die transportakte van die hotelperseel aan Kluge met n onderneming om alle ander erwe wat nog aan hul behoort het as dienende erwe met beperkings te beswaar. Dit is n maatreël wat strook met n bedoeling om n erfdiensbaarheid ten gunste van die hotelperseel as heersende erf te vestig, en dat die reeds beswaarde erwe en dié wat nog beswaar sou word dienende erwe sou wees. So'n bedoeling sou ook nie strydig wees nie met die afstanddoening wat lui dat die Friedlander Broers namens hulself, hul erfgename, eksekuteurs en diegene aan wie hul die res van hul grond in die De Aar gebied oordra, afstand doen. (Volgens die Oxford English Dictionary beteken "assign" iemand aan wie regtens eiendom, of n reg

oorgedra word); en sodanige bedoeling is ook nie strydig met n afstanddoening slegs ten gunste van die koper nie. Geen melding word egter in die afstanddoening gemaak van die koper se erfgename, eksekuteurs of opvolgers in titel nie. In hierdie verskil in bewoording sien die hof a quo n klaarblyklike aanduiding dat dit die bedoeling was om Kluge persoonlik en hom alleen te bevoordeel. Maar as dit die bedoeling was om n erfdiensbaarheid te vestig dan sou dit nie nodig gewees het om melding te maak van die koper (Kluge) se opvolgers in titel nie, want die koopbrief maak voorsiening dat die serwituut gelyktydig met registrasie van die transport van die erf gevestig word, soos inderdaad gedoen is, en volgens die gesag hierbo aangehaal het dan al die opvolgers in titel van die eienaars van die heersende erf volgens reg die voordeel van die erfdiensbaarheid. Vermelding van opvolgers in titel sou dus oorbodig gewees het. Aan die anderkant was dit onseker of die Friedlander Broers nog in hul leeftyd die serwituut teen die dienende erwe, wat in die toekoms deur hul verkoop mag word, geregistreer sou kon kry, dit was dus

nodig om voorsiening te maak dat na hul dood die verpligting nagekom word.

Die ooreenkoms bepaal - soos reeds hierbo gemeld - dat die Friedlander Broers waarborg dat enersluidende ~~xxxxxx~~ beperkende klousules ingelyf sal word in alle toekomstige transportaktes ten opsigte van alle vervreemdings deur hul gemaak na 5 Mei 1911 van hul oorblywende grond geleë in die De Aar-gebied. Die koopbrief lui: "The Sellers guarantee .... that a similar clause or its equivalent shall appear in all subsequent sales and transfers made by them...." (My onderstreping.) Die inlywing van so'n beperkende voorwaarde in toekomstige transportaktes is niks anders as 'n prysgewing deur die Friedlander Broers van hul monopolie nie. Maar nogtans het hul dit goed gedink om in die afstanddoenings-klousule 'n stap verder te gaan en hul eksekuteurs, erfgename en opvolgers in titel ook te bind om uitvoering te gee aan die verpligting om beperkende voorwaardes teen toekomstige transportaktes te registreer. Dit was ook nodig om - minstens wat toekomstige kopers en skenknemers betref - so

te beding, want algemeen gesproke sou n belofte van n serwituut wat nie teen die dienende erf geregistreer is nie, nie n koper of n skenknemer van sodanige erf bind nie. (Sien Voet 8.1.6.) Blykbaar is dit slegs die geval as hul nie vooraf kennis gedra het van die bestaan van die onderneming of belofte nie. Volgens Voet ter plaatse soëwe genoem, sou in iedere geval universiële opvolgers van die promissor gebonde wees. Dit is egter nie nodig om te beslis wat die eksekuteur se posisie in hierdie verband is nie. n Verwysing na hierdie aspek is te vind in S.A.L.J. (1910) XXVll bl. 379.

Die byvoeging van eksekuteurs e.d.m. is klaarblyklik gemaak in die besef van die moontlikheid dat die Friedlander Broers nie in hul leeftyd nog oordrag sou kon gee van al die oorblywende erwe nie, terwyl die verpligting om ten aansien van dienende erwe serwitute te vestig, nagekom moet word slegs wanneer oordrag van die aangemerkte dienende erwe gegee word, en dit is nie sonder betekenis nie, dat die ooreenkoms wat hier voorsiening maak vir oordragte in die

toekoms na die Friedlander Broers se dood en die gelyktydige oplegging van serwitute geen melding daarvan maak dat sodanige toekomstige oordragte nie beperk is tot die lewe van Kluge nie. Dit kon kwalik per abuis geskied het as in gedagte gehou word dat, as dit n persoonlike serwituut was, by elke oordrag eers vasgestel sou moet word of Kluge nog in lewe is.

Die uitvoerige maatreëls, wat klaarblyklik met die oog op bedryfsekerheid getref is om sorg te dra dat in die toekoms - sonder om enige tydsbeperking te stel - alle oorblywende erwe wanneer eendag oordrag daarvan gegee word met die serwituut beswaar moet word, dui daarop dat die begunstigde nie die persoon van Kluge was nie, maar eerder dat die toekenning gemaak is met die bedoeling dat dit aan die grond, wat hy gekoop het, sal kleef as n erfdiensbaarheid. En blykbaar is dit ook so deur alle belanghebbendes beskou, veral as in aanmerking geneem word dat sedert Kluge se dood in 1941 geen serwituut, wat in sy guns geregistreer is, gekanselleer is nie.

Wat die waarskynlikhede betref, kan dit kwalik gesê word dat dit 'n persoonlike serwituut bo 'n erfdiensbaarheid begunstig.

Die hof van eerste instansie, Corbett, R., het bevind dat die geringe aanduidings, indien daar enige is, volgens die omringende omstandighede skyn op 'n persoonlike serwituut eerder dan op 'n erfdiensbaarheid te dui, maar dat die omstrede voorwaarde self vatbaar is vir, of 'n persoonlike serwituut, of 'n erfdiensbaarheid, en dat dit geen lig werp op watter een van die twee bedoel is nie. Volgens dié beskouing het die hof in twyfel verkeer en om die rede is toe gesteun op die erkende beginsel - wat van toepassing is by die uitleg van serwitute - dat in geval van twyfel die serwituut streng uitgelê moet word en die minsbeswarend vir die dienende erf, wat in hierdie geval die persoonlike serwituut sou wees.

As die omstrede voorwaarde alleenstaande gelees word en 'n betekenis gegee moet word aan die woorde

"nor any subsequent owner" in die volgende verband: "..... neither the said Kerkeraad nor any subsequent owner..... shall deal in .... spirituous liquors...." dan sou die woorde taalkundig genome, beteken dat daar geen beperking gestel is aan die ry van opvolgende eienaars van dienende erwe nie, 'n resultaat wat in ooreenstemming is met die begrip van permanentheid wat eie is aan die erfdiensbaarheid. So'n uitleg strook ook met dié van die toeseggingsooreenkoms. Volgens respondent se betoog moet die woorde "nor any subsequent owner" gekwalifiseer word deur woorde daarby in te lees wat die opvolgende eienaars beperk tot dié wat gedurende die leeftyd van, hetsy die langslewende van die Friedlander Broers, of Kluge die eienaars van die grond word. Daar skyn geen regverdiging te wees vir so'n gedwonge uitleg nie.

Om die redes hierbo uiteengesit begunstig die funderende toeseggingsooreenkoms soos uitgelê in die lig van die omringende omstandighede as ook die bewoording van die omstrede voorwaarde self die sienswyse dat 'n erfdiensbaarheid bedoel is, en dat dit nie hier 'n geval is waar daar 'n twyfel bestaan wat 'n uitleg, dat die mins beswarende van die

twee bedoel is, regverdig nie.

Al sou 'n hof in 'n geval soos hierdie, waar rojering van 'n serwituut van meer as 'n half eeu se bestaan aangevra word, te staan kom voor 'n posisie waar - soos Corbett, R., dit blykbaar hier ingesien het - beide kante van die saak ewewigtig balanseer en die hof nie oortuig is dat die een kant se meriete swaarder weeg as dié van die anderkant nie, dan nog is dit te betwyfel of 'n rojering geregverdig sou wees, want duidelike bewys dat 'n akte verkeerd is, word geverg alvorens dit ongeldig verklaar sal word. (Judd v. Fourie, 2 E.D.C. 41 op bl. 60.) Geregistreerde aktes word deur die howe met versigtigheid bejeën en howe sal nie ligtelike die bestendigheid van titel wat dit simboliseer, versteur nie. In Registrar of Deeds (Transvaal) v. The Ferreira Deep Ltd. 1930 (A.D.) 169 sê De Villiers H.R. op bl. 181:

> "In Hollins v. Registrar of Deeds (supra) Innes, C.J. expressed the opinion that the Court should be very careful in dealing with the Registry of Deeds. With that view I entirely agree, and it is for that reason the more that it is satisfactory to be able to arrive at this conclusion. It would be no light

matter for the Court to declare of no value rights which have been registered against title, which have been looked upon by the public as valid, and upon the faith of which numerous transactions have been entered into."

Die gevolgtrekking is dat die appêl moet slaag met koste en die bevel van die hof a quo verander moet word om te lees dat die appêl van die hand gewys word met koste en dat die bevel van die hof van eerste instansie verander word na een wat die aansoek van die hand wys en wat die appellant, wat daar as vierde respondent die aansoek bestry het, sy koste toeken.

P. J. van Blerk

JANSEN A.R.

DIEMONT Wnd.A.R.

MILLER Wnd.A.R.

KOTZÉ Wnd.A.R.

STEM SAAM