

287/74

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(APPELAFDELING)

In die saak tussen

DIE MINISTER VAN JUSTISIE.....APPELLANT

en

TRANSVAAL LEWENDEHAWE KO-OP BEPERK.....RESPONDENT

Coram BOTHA, WESSELS et RABIE, A.RR., et GALGUT et
KOTZÉ, Wn. A.RR.

Verhoor : 3 September, 1975.

Gelewer : September, 1975.

U I T S P R A A K.

K O T Z É, Wn. A.R. :

In die Transvaalse Afdeling het die respondent,
as eiser, skadevergoeding van die appellant, as verweerder,
gevorder. Regter Theron het ten gunste van eiser bevind
en skadevergoeding, met koste, in 'n bedrag van R3 563,90
plus rente teen 12 % op R2 478,74 vanaf 12 Oktober 1974

(2)

tot datum van betaling toegeken. Die verweerder, as die Minister onder wie se kontrole en beheer die kantoor van die Registrateur van Aktes val, is tans in hoër beroep by hierdie Hof.

Dit blyk uit die saakstukke dat eiser op 27 November 1969 vonnis teen sekere Swart vir R2 478,74 plus rente verkry het. Swart het versuim om sy vonnis skuld te betaal en die eiser het, ter uitvoering van 'n geldige lasbrief, beslag laat lê op 'n plaas van Swart, in die distrik Lydenburg, waarna ek, gerieflikheidshalwe, as Roodekrans of die plaas sal verwys. Alhoewel die Registrateur van Aktes op 4 Desember 1969 skriftelik kennis van die beslaglegging op Roodekrans ontvang het, het hy (of sy beamptes) versuim om, ooreenkomstig sy plig ingevolge Wet 47 van 1937, aantekening van die beslaglegging te hou en toe te sien dat Roodekrans nie aan 'n derde persoon getranspoteer word nie. Gevolglik is transport, uit hoofde van 'n koopkontrak, op 9 Desember 1969 in die naam van sekere Macaskill geregistreer. Hierdie

handeling het, op sy beurt, tot gevolg gehad dat Roodekrans nie ter delging van die vonnis skuld aangewend kon word nie en dat Swart se enigste vervreembare bate, wat die eiser betref, aldus verlore gegaan het.

Dit is gemeensaak dat Roodekrans, te alle tersaaklike tye, onderworpe was aan n eerste verband ten gunste van die Landbank en n tweede verband ten gunste van Lybasol Beperk. Hierdie verbande het, ten tye van die registrasie van transport op 9 Desember 1969, onderskeidelik R8 981,13 en R12 470,44 beloop.

Die enkele geskilpunt wat by die verhoor ter sprake was en nou voor hierdie Hof ontstaan, is of die eiser hom van die bewyslas gekwyt het met betrekking tot die bewering wat ten grondslag van sy vordering, soos geformuleer in die uiteensetting van eis en aangevul deur nadere besonderhede, lê, nl., dat by n veiling in eksekusie, wat deur die gemelde versuim van die Registrateur van Aktes of sy amptenare verydel is, die koopprys van Roodekrans voldoende sou gewees het om die

eiser se eis te dek. Die omvang van die bestrede geskilpunt is gevolglik, met inagneming van die gesamentlike afloswaarde van die twee verbande (R21 451,77), of die koopprys by die geregtelike verkoping minstens die gemelde bedrag te bowe sou gegaan het en of daar n oorskot sou gewees het wat ter betaling of vermindering van die eiser se vonnisskuld aangewend sou kon geword het.

Nadat Swart eienaar van die plaas geword het, het hy, volgens getuienis wat nie weerspreek is nie, verbeterings bestaande uit n toegeruste boorgat, twee tabakstore, n dam en toevoegings aan die woonhuis aangebring teen n benaderde koste van R6 900,00. Ten tye van die beslaglegging het daar 30 morge besproeibare grond onder n kanaal gelê wat op water geregtig was uit n besproeiingsdam, 5 morge bokant die kanaal wat uit n toegeruste boorgat besproei kon word en ook 234 morge weiveld. Hierbenewens was daar, op die gemelde tyd, die woonhuis, die twee tabakstore, die dam, n sorteerkamer

n deels-voltooid stoor en n buitegebou.

Dit is gerieflik om n bespreking van die oorblywende getuienis wat by die verhoor afgelê is in te lui met die omstandighede waaronder die eienaarsreg van Roodekrans verwissel het. In hierdie verband het Swart namens die eiser en Macaskill en Claassen namens die verweerder getuig.

Volgens Swart het hy Roodekrans gedurende 1967 vir R18,000-00 gekoop. Druk van skuld het daartoe gelei dat hy n besluit geneem het om die plaas te verkoop. Hy het in Februarie 1969 sy eerste poging aangewend om n koper te vind teen n koopsom van R32,000-00, deur die plasing van n advertensie. Daarna het hy aan verskeie eiendomsagente opdrag gegee om die eiendom te verkoop. As gevolg van steeds toenemende druk van sy skuldeisers, was hy genoodsaak om die plaas vir R22,000-00 te verkoop. Gedurende kruisondervraging, het Swart verklaar dat daar gedurende die tydperk 1967 tot 1969 geen water in die besproeiingsdam was nie en dat hy op 10 September

1969 die verkooppoorenkoms met Macaskill gesluit het. Hy het die vorige April vier aanbiedings gehad van R28 000,00 en R26 000,00 en dit van die hand gewys. Die rede waarom hy in September slegs n bedrag van R22 000,00 aanvaar het, is omdat die finansiële druk toe hewig geword het.

Macaskill se getuienis was ten effekte dat hy ongeveer twee maande na die kontraksluiting op 10 September opdrag aan eiendomsagente gegee het om Roodekrans te verkoop. Hy het die plaas nie verbeter nie en erken dat hy dit tot n mate verwaarloos het. Hy het advertensies laat plaas, en het verkoop teen die beste aanbod wat hy ontvang sou het. Hy twyfel of hy n beter prys/kon gekry het as hy langer gewag het; die waterskaarste was te erg.

Claassen is die man wat die plaas by Macaskill gekoop het. Hy het getuig dat hy n kooppoorenkoms op 5 Junie 1970 aangegaan het teen n koopsom van R21 000,00 alhoewel Macaskill aanvanklik op R24 000,00 aangedring het. Claassen het die koopsom as n redelike prys beskou aangesien dit die vorige jaar droog was en daar geen besproeiingswater

was nie omdat die "besproeiingsdam leeg was en die rivier gaan staan het". Tydens kruisondervraging het Claassen teegegee dat in die vier jaar dat hy eienaar van die plaas was, die waarde daarvan verdubbel het. Hierdie waardevermeerdering was deels toe te skrywe aan verbeterings ten bedrae van R15 000,00, wat hy aangebring het.

Twee getuies, Winterbach en Steenkamp, het ten behoewe van die eiser getuig met betrekking tot die waardebepaling van Roodekrans.

Winterbach is n waardeerder vir die Departement Landboukrediet en Grodnbesit. Hy het getuig dat hy op 23 Oktober 1972, R37 680,00 vasgestel het as die "redelike en billike" waarde van die plaas aan die einde van 1969. By gebrek aan vergelykbare transaksies verteenwoordig sy vasstelling die totale bedrag van die afsonderlike waardes wat hy aan iedere onderdeel van die plaas toeken. Die 30 morg besproeibare lande, teen n waardasie van R800,00 per morg, kom op R24 000,00 te staan. Benewens dit, bereken hy die waarde van die oorblywende

onderdele as volg :-

87 morg bergweiding teen R20,00 per morg	R1 740,00
150 morg platweiding teen R40,00 per morg	R6 020,00
Die woonhuis	R3 000,00
Die eerste tabakskuur	R1 200,00
Die tweede tabakskuur	R800,00
Die sorteerkamer	R400,00
Die deels-voltooide stoor	R400,00
Die buitegebou	R120,00

Winterbach se getuienis was dat met betrekking tot besproeibare grond, tydperke van droogte nie by die waardering van grond n rol speel nie. Die getuie het, tydens kruisondervraging, toegegee dat sy waardasies vir sy departement nie aangewend word vir die doel om eiendomme aante koop nie, maar slegs gebruik word in verband met die oorweging van leningaansoeke. "Met veilings in eksekusie" het hy "niks mee te doen nie".

n Waarde van R600 per morg vir besproeiingsgrond, beskou hy as te laag.

Steenkamp is bestuurder van n eiendomsagentskap in Lydenburg. Die strekking van sy getuienis is as volg:-

Teen die begin van 1970 het sy maatskappy n plaas

Klipfonteinhoek, aangekoop. Hierdie eiendom het 30 morg besproeiingsgrond en lê aan dieselfde voor as Roodekrans. Op die "besproeiingsgedeelte" van Klipfonteinhoek het hy 'n waarde van R800,00 per morg geplaas. Hy beskou dit as 'n goeie vergelykbare transaksie sover dit die besproeiingsgrond betref. In Oktober 1972 het hy 'n opdrag ontvang om 'n waardasie van Roodekrans te maak "soos wat hy was so na as moontlik...aan die einde 1969". Sy waardasie van die plaas is R43 000,00 en is as volg saamgestel :-

35 morg onder besproeing teen R800,00 per morg	R28 000
230 morg weiding teen R25 per morg	5 800
Woonhuis	8 000
Tabakstore en buitegeboue	2 000

Steenkamp het, in antwoord op 'n direkte vraag, bevestig dat Swart gedurende April 1969 'n egte aanbod van R28 000,00 vir die plaas van die hand gewys het.

Gedurende kruisondervraging het die getuie gesê dat hy nie ondervinding het van geregtelike verkopings nie en, toe dit aan hom gestel is dat sekere

De Villiers sou getuig dat pryse op openbare veilings altyd laer is as die werklike waarde van vaste eiendom, het hy saamgestem. Hy het egter nie saamgestem dat die besproeibare grond op Roodekrans op n openbare veiling slegs R400-00 per morg sou haal nie. Hy het die "lae pryse" wat Roodekrans in September 1969 en Junie 1970 behaal het, toegeskryf aan die "tekort van geld" wat destyds geheers het. Dit het verder geblyk dat die waarde-bepaling van R43,800-00 betrekking het op die datum van waardasie (Oktober 1972) en dat R13,000-00 (die waarde-vermeerdering sedert 1969), afgetrek moet word om die waarde aan die einde van laasgenoemde jaar, te bepaal.

Na Macaskill en Claassen het sekere Burger en De Villiers, na wie reeds verwys is, ook ten behoewe van die verweerder getuig.

De Villiers is sedert 1953 adjunk-balju te Lydenburg, n hoedanigheid waarin hy oor die jare amptelik te doen gehad het met openbare geregtelike veilings. Hy het die waarde van Roodekrans in 1969 bepaal op R21,442-00.

Die groot verskil tussen sy waardebeoordeling en dié van Winterbach en Steenkamp ontstaan uit sy siening dat die waarde van die besproeibare lande slegs R400-00 per morg is. Hy baseer sy waardering op die heersende pryse in 1969 veral met die oog op die waterposisie. Hy het verduidelik dat die besproeiingsdam in 1957 voltooi is, vir nagenoeg twee jaar vol was, en toe geleidelik begin leegloop het, en as n mislukking of "wit olifant" beskou kon word. Wintergesaaides kon nie meer aangeplant word nie. Hierdie toestand het voortgeduur tot 1971 toe die dam weer vir die eerste keer volgeloop het. Nie n kwart van die besproeibare grond van Roodekrans kon besproei word nie, en i.p.v. R700-00 tot R800-00 per morg, het die waarde, volgens sy mening, gedaal na R400-00 toe. De Villiers het voorts getuig dat hy verskeie plase, namens die Landbank, op geregtelike veilings verkoop het. In meer as helfte van die gevalle het die Landbank self ingekoop aangesien die veilings nie die bedrag van die verband kon bybring nie. Waar die bedrag van die verband wel bereik

word, word die koop gewoonlik net bokant gemelde bedrag toegeslaan. In my ondervinding het dit nooit gebeur dat die tweede verband, waar daar een was, gedek is nie. As n reël is die plase, op geregtelike veillings, vir minder as die werklike waarde verkoop. Die getuie het sy hoofgetuienis as volg afgesluit :-

"Daar is gewoonlik n hele aantal kopers gewees, mense met geld, wat gewoonlik daar kom en tot n sekere bedrag bie en kyk of hulle nie iets goedkoops kan optel nie, maar wat gewoonlik uitgeval het nog selfs voor die verbandhouers ophou bie het. Dit is my ondervinding in Lydenburg gewees".

Gedurende kruisondervraging/ is dit aan De Villiers gestel dat Swart beweer dat hy gedurende April 1969, n aanbod van R28/000-00 vir die plaas ontvang het. Sy antwoord daarop/ was dat die waarskynlike rede daarin lê dat die waterposisie aan die einde van die reënseisoen nie ooglopend vir die koper was nie, aangesien die kanale waarskynlik nog geloop het. Hy kon nie verstaan waarom Swart "teruggetree het uit die koop nie". Onder herondervraging/ het De Villiers beklemtoon dat as die plaas

gedurende 1969 op n geregtelike veiling verkoop moes word, dit sy oortuiging is dat die verkoop teen n laer prys as sy waardasie sou geskied het. Trouens hy sou verbaas wees as dit R17 000,00 of R18 000,00 te bowe sou gegaan het. Die getuie het afgesluit deur te verklaar dat die koste van n geregtelike veiling, R550,00 plus advertensiekoste op n verkoopprijs van R21 000,00 sou beloop het.

Burger boer saam met Claassen, die eienaar, op Roodekrans. Volgens hom was die waarde van die plaas in 1969 tussen R18 000,00 en R22 000,00. In hierdie jaar was die watertoestand daar swak. Die besproeiingsdam het gelek en was n mislukking. Droogte het vir tien jaar aaneenkaar geheers en sy waardering berus op sy eie interpretasie van die prys wat hy in 1969 vir die nabygeleë Branddraai betaal het.

Na n uiteensetting van die onbetwiste feite en die aard van die geskilpunt, stel die geleerde Regter die wyse waarop die gedingvoerders die saak gevoer het :

"By verhoor het die twis gegaan oor die markwaarde van die eiendom. Dit is deur verweerder geargumenteer

dat, gesien die feit dat die eiendom op 'n geregtelike veiling verkoop moes word, en in die lig van die getuienis, dit onwaarskynlik is dat die eiendom in 1969 verkoop sou kon word vir 'n bedrag gelykstaande aan die verbandskulde van R21,451-77".

Vervolgens bespreek die geleerde Regter die sluiting van die kooporeenkoms tussen Macaskill en Claassen. Hy meld dan ook dat die getuies aan beide kante dit eens is dat, met voldoende water, die prys van besproeibare grond in die betrokke gebied van R800-00 to R1,000-00 per morg is na gelang die ander geriewe vir tabakverbouing (soos tabakstore, sorteerkamers ens.) beskikbaar is. Hierna gaan hy oor tot die uiteensetting van sy konklusie, wat hy as volg motiveer :-

"Getuienis is voorgelê van 'n strawwe droogte wat in 1969 en vir drie of vier jaar in die gebied geheers het. In die tydperk was daar onvoldoende besproeiingswater vir al die gelyste lande. Daar was ook 'n lek^kasie uit die Ohrigstaddam, wat toe deur die boere in die omgewing beskou was as 'n "wit olifant". Die gebrek is herstel en met daaropvolgende goeie reëns is besproeiingsprobleme

opgelos. Die droogte en gebrek in die dam het slegs n tydelike demper op die moontlike verkoop van grond geplaas. Dit het myns insiens nie sodanige daling in the eiendom teweeggebring dat n denkbeeldige gewillige koper slegs R400 vir besproeibare grond sou aanbied nie. Met voldoende besproeiingswater ~~beskikbaar~~ beskikbaar is die 30 morge gelyste grond minstens R800 werd en die drie morge bokant die kanaal minstens R1200 werd. Indien die plaas op n geregtelike verkoping verkoop moes word sou eiser die plaas teen n lae prys kon inkoop en later vir n billike prys van minstens R25,000 verkoop. Die pryse deur Macaskill en Claassen betaal kan nie as gids van die waarde van die plaas dien nie aangesien in beide gevalle was die verkope gedwonge en die pryse onrealisties. In 1969 het Swart, voor die skroef op hom aangedraai was, n ernstige aanbod van R28,000 van die hand gewys. Vir die eiendom in geheel met verbeterings is hierdie n redelike markwaarde van die grond; n syfer voldoende om die verbandlaste te dek asook die bedrag verskuldig aan die eiser.

Dus het ~~die~~ eiser wel bewys dat hy skade gely het in die bedrag van sy eis".

(Terloops mag vermeld word dat die getuienis nie is dat die "lekasie" in die dam herstel is nie, maar dat "hulle probeer herstelwerk doen het aan sy fundamente").

Daar sal opgemerk word dat die Verhoorregter, in sy benadering hierbo uiteengesit, nie oorweging skenk daaraan dat Roodekrans, op die tersaaklike tyd, met n verband ten gunste van die Landbank beswaar was nie. Omdat dit so is, kon n eksekusieveiling, op grond van die eiser se beslaglegging, nie sonder meer plaasvind nie.

Artikel 55(3) van die Landbankwet, Nr. 13 van 1944, bepaal dat geen eiendom wat aan die Landbank verhipotekeer is, deur n geregsbode of balju verkoop kan word nie tensy die bank skriftelik tot die verkoping toestem of versuim het om die verhipotekeerde eiendom te verkoop binne ses maande na ontvangs van n kennisgewing van die geregsbode of balju, ten effekte dat op die eiendom beslag gelê is. Gevolglik word die eksekusieveiling, in n geval soos die onderhawige, opgeskort vir n tydperk van ses maande, bereken van datum van ontvangs van die beslagleggingkennisgewing, tensy die bank vroeër skriftelike toestemming daartoe verleen.

Gedurende die tydperk van ses maande staan dit die Landbank vry om die verhipotekeerde eiendom self uit die hand te verkoop.

Die saak is in die Hof a quo nie gevoer op die basis dat die Landbank binne 'n tydperk van ses maande vanaf 4 Desember 1969 self die plaas sou verkoop nie. Trouens, die getuienis by die verhoor swyg oor die beleid wat die Landbank volg by gevalle waar artikel 55(3) geld. Indien dit hierdie Hof vrystaan om te oorweeg of 'n verkoping binne die tydperk van ses maande die verbandelas van R21,451-77 sou oorskry, wat ernstig te betwyfel is, bestaan daar m.i. geen bewysmateriaal waarop die eiser die bewyslas sal kan kwyf nie. Die getuienis van Winterbach en Steenkamp, waarop die eiser moontlik kan steun, is toegespits op die toestand in die ope mark aan die einde van 1969 en gaan nie in op die posisie in 1970 nie, wanneer 'n moontlike verkoping deur die Landbank waarskynlik op die vroegste sou plaasvind. Hierteenoor is die getuienis duidelik dat gedurende die tydperk van sewe maande waarin Macaskill pogings aangewend het om Roodekrans te verkoop (en wat die tersaaklike tydperk van ses maande oorvleuel), 'n koopsom wat R21,000-00 te bowe gaan, nie behaal kon word nie. Claassen, die koper, bestempel

laasgenoemde bedrag as redelik en Macaskill het twyfel uitgespreek of hy n hoër prys sou verkry het. Eweneens het Swart se verkoop aan Macaskill, op 10 September, slegs n koopsom van R22 000,00 opgelewer.

Die enigste oorblywende vraag is of die eiser, op n oorwig van waarskynlikhede, bewys gelewer het dat die koopsom van die plaas by eksekusieveiling voldoende sou gewees het om, na aftrekking van die verbade^m_^skuld plus koste van die veiling, die eiser se eisten volle of gedeeltelik te dek. In hierdie verband gee Winterbach en Steenkamp toe dat hulle nie voldoende ondervinding het om n mening uit te spreek nie. De Villiers is die enigste getuie wat wel ondervinding het van eksekusieveillings. Hy het getuig dat n geregtelike veiling n laer koopsom sou oplewer as die billike markwaarde. Ook, soos reeds aangedui, het hy gesê dat n tweede verband, in sy ondervinding, nog nooit gedek is by n eksekusieveiling nie. Hierdie getuienis staan onweerspreek en word, blykens die deur my gekursiveerde deel van die onderstaande passasie in die uitspraak, vermoedelik deur

die Regter a quo aanvaar :-

"Indien die plaas op n geregtelike verkoping verkoop moes word sou eiser die plaas teen n lae prys kon inkoop en later vir n billike prys van minstens R25,000 verkoop".

Bostaande aanhaling is die grondslag van die bevinding ten gunste van die eiser. Hierdie grondslag berus nie op getuienis nie maar op veronderstelling. Die eiser het geen aanduiding by die verhoor gegee dat oorweging enigsins aan die moontlike inkoop van die plaas by n eksekusieveiling gegee is nie. Geen getuienis is aangevoer dat n gewillige koper aan n gewillige verkoper in die ope mark, na die datum van n eksekusieveiling wat moontlik tot Junie 1970, of selfs later, verdrag kon word, n koopsom in die omtrek van R25,000-00 sou aanbied nie. In die lig van die Verhoorregter se bevinding dat die prys by n eksekusieveiling laag sou wees en by gebrek aan getuienis ter stawing van die bevinding dat n billike prys na sodanige veiling R25,000-00 sou beloop is daar slegs ruimte vir een gevolgtrekking, te wete,

(20)

dat die eiser hom nie van die bewyslas gekwyd het nie.
Bygevolg slaag die appèl en word die bevel van die Hof
a quo ter syde gestel en vervang deur n bevel van
absolusie van die instansie met koste. Die koste van
appèl word aan die verweerder (appellant) toegeken.

C. P. C. W. S.

WAARNEMENDE APPELREGTER.

22.ix.1975.

BOTHA, A.R.)

WESSELS, A.R.)

RABIE, A.R.)

Stem saam.

GALGUT, Wn. A.R.)