

LL

Saak No 171/1985

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
APPÈLAFDELING

In die saak tussen:

F. VAN HEERDEN

Appellant

en

J.S. PIENAAR

Respondent

CORAM: RABIE HR, JANSEN, VILJOEN, BOTHA
et SMALBERGER ARR

VERHOORDATUM: 8 SEPTEMBER 1986

LEWERINGSDATUM: 29 SEPTEMBER 1986

UITSpraak

/BOTHAR ...

BOTHA AR:-

Die geskilpunt wat in hierdie appèl besleg moet word, val binne 'n baie klein bestek. Dit gaan om die geldigheid van 'n beweerde ooreenkoms tussen die partye in verband met 'n landbouhoewe wat bekend staan as Hoewe 15, Newmarket Landbouhoewes, en waarna ek voorts sal verwys as "die grond".

Die appellant kom in hoër beroep teen 'n bevel wat op aansoek van die respondent teen hom uitgereik is in die Witwatersrandse Plaaslike Afdeling deur LEVESON R, waarkragtens hy verbied is om die grond te vervreem totdat sekere arbitrasieverrigtinge tussen die partye afgehandel is. Die uitspraak van LEVESON R is opgeneem in die Hofverslae: kyk Pienaar v Van Heerden 1985 (2) S A 337. Die appellant het van die Hof a quo verlof verkry om na hierdie Hof in hoër beroep te kom.

Die aanleiding tot die gedingvoering tussen die partye was kortliks soos volg. Daar het 'n vennootskap

/van ...

van kortstondige duur tussen die partye bestaan, vir ongeveer 6 maande van November 1983 tot April 1984.

Die besigheid van die vennootskap is op die grond bedryf. Dit het bestaan uit die stalling en afrigting van renperde. Voordat die vennootskap tot stand gekom het, en met die oog op die aangaan daarvan, het die partye gesamentlik, as medekopers, 'n koopkontrak gesluit met ene Fourie, die geregistreerde eienaar van die grond, waarvolgens hulle die grond van hom gekoop het vir 'n koopsom van R220 000. In die skriftelike vennootskapskontrak wat daarna opgestel is, is daar geboekstaaf dat die vennote die grond aangekoop het en is daar voorsiening gemaak vir die verkryging van 'n lening en die registrasie van 'n verband ten bedrae van R250 000 met die oog op die betaling van die koopprijs en ander onkoste in verband met die verkryging van die grond. Klaarblyklik sou die grond 'n bate van die vennootskap wees. Die vennootskapskontrak het ook bepaal dat

/geskille ...

geskille tussen die vennote by wyse van arbitrasie besleg sou word. Toe daar gepoog is om die registrasie van die oordrag van die grond op naam van die vennote te bewerkstellig, is die partye deur hulle prokureur in kennis gestel dat dit nie moontlik was nie, vanweë die bepaling van artikel 5 van Wet 22 van 1919, wat die titel het "Landbouwhoeven (Transvaal) Registratie Wet, 1919", en waarna ek sal verwys as "die Wet". Artikel 5 (2) van die Wet is die spil waarom die geskil tussen die partye tans draai, soos weldra sal blyk. Vir huidige doeleindes hoef slegs vermeld te word dat die grond 1,4950 hektaar groot is, dat 'n onderverdeling daarvan in twee gelyke dele tot gevolg sou hê dat elk van die onderverdelings kleiner as 1 morg in grootte sou wees, en dat die registrasie van transport op naam van die twee partye gesamentlik dus nie toelaatbaar was nie, volgens artikel 5 (2) van die Wet (in die veronderstelling dat die Wet op die grond van toepassing is).

/As ...

As gevolg van hierdie toedrag van sake het die appellant toe 'n nuwe koopkontrak met Fourie gesluit op sy eie naam alleen, waarvolgens slegs hy die koper van die grond was, vir dieselfde prys as voorheen. Ingevolge hierdie koopkontrak is die oordrag van die grond op naam van die appellant alleen geregistreer. Nadat die vennootskap tussen die partye verbrokkel het en ontbind is, het die respondent 'n advertensie in 'n tydskrif gesien, waarvolgens die grond namens die appellant op 'n veiling verkoop sou word. Dit het hom aangespoor om sy aansoek in die Hof a quo teen die appellant van stapel te stuur.

In sy beëdigde verklaring ter ondersteuning van sy aansoek het die respondent beweer dat die oordrag van die grond op die naam van die appellant alleen geregistreer is uit hoofde van 'n mondelinge ooreenkoms wat die partye aangegaan het ten gevolge van die feit dat transport nie op albei partye se name geregistreer kon word nie. Die inhoud van hierdie mondelinge ooreenkoms, so

/het ...

het die respondent beweer, was dat die grond op die appellant se naam geregistreer sou word, maar dat hy die eiendomsreg daarvan sou hou namens en ten behoeve van die vennootskap; dat die vennootskap aanspreeklik sou wees vir die betaling van die koopsom, die koste van transport op naam van die appellant, en alle ander bedrae wat ten opsigte van die grond betaalbaar sou wees; en dat die grond te alle tye 'n bate van die vennootskap sou bly. Hierdie bewerings is deur die appellant in sy beëdigde verklaring ter bestryding van die aansoek ontken. Hy het beweer dat hy die grond, volgens die tweede kontrak met Fourie, net vir homself aangekoop het; alhoewel hy die gebruik van die grond ter beskikking van die vennootskap sou stel, was daar geen ooreenkoms dat hy dit sou hou namens of ten behoeve van die vennootskap nie, en was daar geen sprake van dat die grond 'n bate van die vennootskap sou wees of dat die respondent enige aanspraak ten opsigte daarvan sou

/hê ...

hê by 'n ontbinding van die vennootskap nie.

Behalwe die feitlike dispuut wat die appellant geopper het, het hy hom ook op 'n ander grondslag teen die respondent se aansoek verweer. Hy het naamlik aangevoer dat die mondelinge ooreenkoms waarop die respondent hom beroep het (soos hierbo opgesom) ongeldig en nietig was, weens strydigheid met die bepalings van artikel 5 van die Wet; deur so 'n ooreenkoms, het die appellant beweer, sou die partye probeer het om die bepalings van die Wet te "omseil", en gevolglik sou dit gerig gewees het op "wetsontduiking".

Slegs die vraag na die geldigheid van die beweerde mondelinge ooreenkoms is in die Hof a quo en voor hierdie Hof beredeneer; die feitlike dispuut oor of so 'n ooreenkoms aangegaan is, speel in hierdie ver rigtinge geen rol nie. Die verklaring daarvoor is dat die partye se advokate met die aanhoor van die aansoek die Regter a quo versoek het om slegs die

/geskil ...

geskil oor die geldigheid van die ooreenkoms te besleg, in die veronderstelling dat daar wel so 'n ooreenkoms was soos die respondent beweer het. Die verstandhouding tussen die advokate was dat, indien daar beslis sou word dat die beweerde ooreenkoms wel geldig is, die aansoek toegestaan sou word met koste (insluitende die koste van twee advokate wat namens die respondent opgetree het) en dat die feitlike dispuut oor die bestaan van die ooreenkoms dan in arbitrasieverrigtinge tussen die partye besleg sou word. Hierdie feite is deur die advokate van die partye aan hierdie Hof meegedeel, en volgens hulle, ook aan die Regter a quo. Ek noem dit duidelikheidshalwe, omdat dit nie blyk uit die uitspraak van LEVESON R dat dit is wat gebeur het nie; in sy uitspraak word bloot die respondent se weergawe van die ooreenkoms aanvaar en volg die kostebevel bloot die resultaat van die aansoek (kyk die gerapporteerde uitspraak op 339 D en 341 F). Volledig=

/heidshalwe ...

heidshalwe kan daar ook twee verdere mededelings van die advokate aan hierdie Hof vermeld word. Die eerste is dat arbitrasieverrigtinge tussen die partye alreeds aanhangig gemaak is, maar opgeskort is in afwagting van die uitslag van hierdie appèl. Die tweede is dat die verbod op die appellant se vervreemding van die grond geen praktiese nut meer het nie, aangesien die grond intussen op aandrang van 'n verbandhouer in eksekusie verkoop is. Dit blyk nie of die opbrengs van die verkoping 'n oorskot gelaat het waarop die getwis tussen die partye betrekking kan hê nie.

Voor hierdie Hof was die betoog van die appellant se advokaat dat die beweerde mondelinge ooreenkoms ongeldig en nietig is vanweë die bepalings van artikel 5 (2) van die Wet. Die samehang waarin dié artikel voorkom, is kortliks soos volg. Die Wet as geheel reël die onderverdeling van grond in die Transvaal in landbouhoewes. 'n Landbouhoewe word in artikel 7 omskryf

/as ...

as 'n stuk grond wat nie kleiner is as een morg nie en wat uitsluitlik of hoofsaaklik gebruik word vir landbou of tuinbou of vir die teel of hou van huisdiere, pluimvee of bye. Artikel 1 bepaal dat die betrokke Minister 'n sertifikaat kan uitreik dat 'n bepaalde stuk grond slegs verdeel is of verdeel staan te word as landbouhoewes en nie om 'n dorp te stig nie; as so 'n sertifikaat by die Registrateur van Aktes ingelewer is, en solank dit van krag bly, word die betrokke grond, wanneer dit so verdeel is, nie geag 'n dorp te wees in= gevolg die bepalings van die Dorpe- en Dorpsaanleg-Ordonnansie 11 van 1931 (Tvl) nie. Volgens artikel 2 (1) word so 'n sertifikaat slegs uitgereik op aansoek van die eienaar van sulke grond by die Raad wat ingestel is kragtens artikel 2 van Ordonnansie 11 van 1931, en slegs op aanbeveling van die Raad. Artikel 2 (2) vereis onder andere dat 'n plan waarvolgens die grond verdeel gaan word, aan die Raad verskaf moet word. Artikel

4 bepaal dat so 'n sertifikaat nie uitgereik word nie ten aansien van 'n stuk grond waarvan enige gedeelte soos aangetoon op die verdelingsplan wat deur die eienaar voorgelê is, kleiner is as een morg (onderhewig aan 'n uitsondering met betrekking tot vroeër verkreeë regte, wat buite beskouing gelaat kan word). Die Engelse teks van die Wet, wat die ondertekende teks is, verwys na 'n onderverdeelde gedeelte van sulke grond as "lot or portion", wat in die Nederlandse teks lui "perceel of gedeelte". Artikel 5 (1) bepaal onder meer dat die eienaar van 'n "perceel of gedeelte" nie 'n gedeelte daarvan ("any part of his lot or portion") op enige wyse mag verkoop, verhuur of daaroor beskik nie, sonder die skriftelike goedkeuring van die Raad, en dié goedkeuring word nie gegee nie wanneer die voorgenome onderverdeling van die "perceel of gedeelte" dit na die oordeel van die Raad ongeskik sou maak vir gebruik as landbouhoewe, of indien 'n deel van so 'n "perceel of

/gedeelte ...

gedeelte" na die voorgenome onderverdeling kleiner as een morg sou wees. Dan volg artikel 5 (2), die onder= tekende teks waarvan soos volg lui (ek beklemtoon die woorde wat van belang is):

"The Registrar of Deeds shall not register the transfer or lease of any lot or portion of such land or any part thereof which is less in extent than one morgen nor shall any lot or portion be capable of being held by two or more persons in joint ownership where if the lot or portion were divided according to the shares of the joint owners any of such divisions would be less in extent than one morgen

(Daar volg 'n voorbehoudsbepaling wat aansluit by die uitsonderingsgeval genoem in artikel 4, en wat eweneens buite beskouing gelaat kan word.) Die tersaaklike be= wording van die Nederlandse teks is soos volg:

"..... noch kan een perceel of gedeelte bezeten worden door twee of meer personen als gezamenlik eigendom wanneer, indien het perceel of gedeelte overeenkomstig de aandelen van de gezamenlike eigenaars zou worden verdeeld enigeen van zodanige delen kleiner zou zijn dan een morgen....."

Die betoog van die appellant se advokaat kan soos

/volg ...

volg saamgevat word: die eerste gedeelte van die sub-artikel het uitdruklik betrekking op die registrasie van regte in die Akteskantoor; in die tweede gedeelte, daarenteen, word geen melding gemaak van die registrasie van regte in die Akteskantoor nie; dit dui daarop dat die Wetgewer in die tweede gedeelte slegs gemoeid was met ooreenkomste; terwyl in die eerste gedeelte die registrasie van oordrag of 'n huurkontrak belet word, was dit die bedoeling om in die tweede gedeelte die aangaan van 'n ooreenkoms te belet; dit word gestaaf deur die verwysing na die aandeel waarvolgens meerdere persone die "perceel of gedeelte" sou hou; die woord "held" in die Engelse teks en die woord "bezeten" in die Nederlandse teks omvat 'n wyer begrip as net geregistreerde eiendomsreg; en gevolglik word die beweerde ooreenkoms tussen die partye in die onderhawige geval deur die verbod in die tweede gedeelte van die subartikel getref, dit synde gemene saak dat 'n onderverdeling van

/die ...

die grond volgens die gelyke aandele van die vennote twee gedeeltes tot gevolg sou hê wat elk kleiner as een morg sou wees.

Na my mening is hierdie betoog sonder verdienste, om 'n rede wat in enkele woorde gestel kan word: dit stuit op die onoorkomelike moeilikheid dat dit onversoenbaar is met die ondubbelsinnige betekenis van die uitdruklike woorde wat die Wetgewer gebruik het. Daardie woorde is: "held in joint ownership" ("bezetten als gezamenlik eigendom"). "Ownership" en "eigendom" (Afrikaans: "eiendomsreg") met betrekking tot grond dui onteenseglik op 'n saaklike reg wat sy beslag kry met registrasie in die Akteskantoor. Daardie woorde in die tweede gedeelte van die subartikel verhoed dat daar 'n onderskeid gemaak kan word tussen die tweede gedeelte en die eerste gedeelte, soos waarvoor daar betoog is.

Om verder uit te brei: daar is geen grondslag

/vir ...

vir die veronderstelling dat die Wetgewer in die tweede gedeelte van die subartikel ooreenkomste beoog het, in teenstelling met saaklike regte nie. Die aangaan van ooreenkomste met 'n bepaalde strekking word in duidelike terme belet in artikel 5 (1), maar daar is tereg nie betoog dat die onderhawige ooreenkoms getref word deur artikel 5 (1) nie. By wyse van kontras, is daar niks in die tweede gedeelte van artikel 5 (2) wat sinne speel op 'n ooreenkoms nie. Die verwysing na die aande dele van die meerdere persone doen dit nie, omdat daar gepraat word van die aande le van die gesamentlike eienaars ("joint owners"), wat weer eens slaan op saaklike regte wat in die reghebbendes setel. Die woord "hold" ("bezeten") kan ook nie die appellant se betoog tot hulp wees nie, vanweë die bykans onmiddellike koppeling daarvan aan die uitdrukking "in joint ownership" ("als gezamenlik eigendom"). Die beslissing waarna ons verwys is, waarin 'n wye betekenis aan

/die ...

die woord "hold" geheg is (bv Union Government (Minister of Finance) v De Kock N O 1918 A D 22 op 33 en Mariam v Minister of the Interior and Another 1959 (1) S A 213 (T) op 217 D-H), kan geen betrekking hê op die huidige geval nie, met die oog op die samehang waarin die woord in subartikel 5 (2) gebruik word. Insgelyks is daar beslissings waarin die woord "hold" eng uitgelê is (bv Ex parte Hassan 1954 (3) S A 536 (T), waarna verwys word in die uitspraak van LEVESON R op 340 C), wat ook nie in die huidige geval regstreeks van toepassing is nie, vanweë die andersoortige samehang waarin die woord gebruik is. Na my oordeel dra die woorde van artikel 5 (2) self die stempel van hulle eie betekenis.

Die appellant se advokaat het ook aan die hand gedoen dat die beweerde mondelinge ooreenkoms ongeldig is omdat dit in fraudem legis aangegaan is. Na my mening kan daar hier egter geen sprake wees van wetsontduiking nie. Ingevolge hulle vennootskapskontrak

/het ...

het die partye wedersydse persoonlike regte en verpligtinge verkry met betrekking tot die grond. Aanvanklik het hulle beoog om ook gesamentlike saaklike regte ten opsigte daarvan te verkry, maar toe daardie oogmerk nie verwesenlik kon word nie, het hulle persoonlike regte en verpligtinge bly voortbestaan en het hulle daaraan uiting gegee by wyse van die mondelinge ooreenkoms. Die oogmerk van die Wet is om die fisiese versnippering van landbouhoewes in gedeeltes van kleiner as 1 morg te belet. Daardie oogmerk word hoegenaamd nie verydel deur die mondelinge ooreenkoms nie. Die Wet is slegs gemoeid met saaklike regte, terwyl die ooreenkoms slegs op persoonlike regte betrekking het. Die ooreenkoms is geen verbloemde transaksie wat die partye bedink het om die Wet te omseil nie, maar 'n egte een wat hulle geregtig was om aan te gaan, ten einde hulle sake so te reël dat hulle buite die trefwydte van die Wet val (vgl bv Dadoo Ltd and Others v Krugersdorp Municipal

/Council ...

Council 1920 A D 530 en Commissioner of Customs and
Excise v Randles Bros & Hudson Ltd 1941 A D 369).

In die resultaat is ek van mening dat die beslissing van die Hof a quo korrek was. Ek stem saam met wat LEVESON R gesê het in sy uitspraak, soos gerapporteer, op 340 B-C en 341 C-D. Ek vind dit onnodig om my uit te laat oor die ander oorwegings waarvan die geleerde Regter a quo in sy uitspraak gewag gemaak het.

Namens die respondent is hierdie Hof aanvanklik versoek om in die plek van die bevel van die Hof a quo 'n verklarende bevel te stel dat die beweerde ooreenkoms geldig is. Die versoek is egter tereg laat vaar toe daarop gewys is dat die moontlike uitwerking van latere wetgewing (op die besonderhede waarvan ek nie hoef in te gaan nie) nie ten volle in die stukke uitgepluis is nie, en dat albei partye bloot net aanvaar het dat die regsposisie tussen hulle slegs deur die Wet beheers

/word ...

word. In die omstandighede word niks meer geverg as dat die appèl van die hand gewys word nie.

Wat betref die koste van die appèl, is hierdie Hof namens die respondent versoek om die koste verbonde aan die optrede van twee advokate namens die respondent toe te laat. Met die oog op die aard en omvang van die geskilpunt wat besleg moes word, en met inagneming van die belang wat die partye daarby het, is ek egter van oordeel dat dit in hierdie geval nie billik teenoor die appellant sou wees om hom aanspreeklik te stel vir die koste van twee advokate van die respondent nie. Die versoek word dus nie toegestaan nie.

Die bevel van die Hof is dat die appèl van die hand gewys word, met koste.

A.S. BOTHA AR

RABIE HR

JANSEN AR

STEM SAAM

VILJOEN AR

SMALBERGER AR