

Rapporteerbaar

Saak No: 254/98
160/99

In die saak tussen:

<u>EUGENE CHRISTOFFEL CUSSONS</u>	1ste
Appellant	
<u>GERRIT VAN PLETZEN KROON</u>	2de
Appellant	
<u>ALBION ADMINISTRATION (EDMS) BPK</u>	3de
Appellant en	
<u>JOHANNES FRANCOIS KROON</u>	
Respondent	

Coram: Smalberger, Wnd AHR Zulman, Streicher, Mthiyane, ARR en
Chetty, Wnd AR

Verhoor: 3 Mei 2001

Gelewer: 28 Mei 2001

Vennootskapsbates – bedoeling van vennote bepalend onderling – a 3(b) Wet 70 van 1970 verbied nie registrasie van vennootskapsbate in naam van 'n vennoot – kennisleer van toepassing t.o.v. persoonlike reg teen eienaar om nie sonder toestemming te verkoop nie.

UITSpraak

STREICHER, AR:

[1] Die tweede appellant het 'n plaas wat in sy naam geregistreer was, verkoop aan sy swaer, die eerste appellant, as nominee vir 'n maatskappy wat gestig sou word. Daarna het hy die plaas oorgedra aan die derde appellant, 'n maatskappy, synde die genomineerde van die eerste appellant. Die tweede appellant se broer, die respondent, voer aan dat, tot die eerste en derde appellante se kennis, die plaas 'n bate van die vennootskap tussen hom en die tweede appellant was, dat dit slegs met sy toestemming vervreem kon word en dat hy nooit sodanige toestemming gegee het nie. Hy het gevolglik in die Transvaalse Provinsiale Afdeling 'n aksie aanhangig gemaak vir die nietigverklaring van die koopkontrak tussen die tweede appellant en die eerste appellant, terugtransportering van die plaas deur die derde appellant aan die tweede appellant, bekragtiging van die ontbinding van die vennootskap tussen hom en die tweede appellant en die aanstelling van 'n likwidateur met magtiging om die bates van die vennootskap te realiseer. Die hof *a quo* het die respondent gelyk gegee en die appellante appelleer nou teen die hof *a quo* se uitspraak, uitgesonderd die hof *a quo* se bekragtiging van die ontbinding van die vennootskap en die aanstelling van 'n likwidateur.

[2] Die volgende feite is gemeensaak tussen die partye of blyk uit die getuienis van die respondent, synde die enigste persoon wat tydens die verhoor van die saak getuig het.

2.1 Gedurende November 1979 het die tweede appellant, die respondent en ene Duvenhage 'n vennootskapsooreenkoms gesluit.

2.2 Sekere bepalings van die vennootskapsooreenkoms is later soos volg deur die drie vennote op skrif gestel:

"1.

Die Partye plaas op rekord:

- 1 dat die Eerste, Tweede en Derde Party¹ gesamentlik in vennootskap die Resterende Gedeelte van Gedeelte 36 van die verenigde plaas Harmony 140, Registrasie Afdeling KT, Transvaal: Groot 1870,6583 Hektaar (Hierna genoem "Die Plaas"), aangekoop het;
- 2 dat vanweë Wetgewing, dit onmoontlik was dat Die Plaas getranspoteer kan word in die naam van al drie Partye;
- 1 dat om doelmatigheidsredes Die Plaas geregistreer is in die

1 Die eerste, tweede en derde party is onderskeidelik die respondent, Duvenhage en die tweede appellant.

naam van die Derde Party;

1.1_ 1.4 dat desnieteenstaande voormelde registrasie, elke Party een-derde belang in die plaas het en as sulks geregtig is op een-derde van alle winste wat gemaak word uit die plaas."

2.3 Gedurende ongeveer Augustus 1990 het die vennootskap ontbind met die uittrede van Duvenhage as 'n vennoot ten gevolge waarvan die tweede appellant en die respondent, ingevolge 'n mondelinge ooreenkoms, die enigste vennote geword het, met onderskeie belange van 47,3% en 52,7% in die vennootskap. Die tweede appellant en die respondent het verder ooreengekom dat elk van hulle 'n belang, soos bedoel in klousule 1 van die voormelde skriftelike ooreenkoms, in die plaas sou hê en dat elk van hulle, ooreenkomstig hulle onderskeie belange van 47,3% en 52,7%, 'n gelykmatige aanspraak op alle winste wat uit die plaas gemaak word, sou hê.

2.4 Gedurende November 1994 het die eerste appellant 2% van die belang van die tweede appellant in die vennootskap bekom. Die transaksie is egter later gekanselleer.

2.5 Op 1 Desember 1995 het die tweede appellant, sonder die respondent se kennis of toestemming en vir sy persoonlike voordeel, ten opsigte van geld wat aan hom geleen en voorgeskiet is, 'n verband oor die plaas geregistreer ten gunste van Readiform 1021 BK.

2.6 Die tweede appellant het op 10 Julie 1996 die plaas aan die eerste appellant, in sy hoedanigheid as 'n trustee van 'n maatskappy of beslote korporasie wat opgerig sou word, verkoop.

2.7 Op 31 Julie 1996 is die plaas in die naam van die derde appellant, as synde die eerste appellant se genomineerde, geregistreer.

2.8 Die derde appellant het R1,8m gedeponeer in die trustrekening van die oordragprokureurs as koopprys vir die plaas. R1,5m van die koopprys is aangewend vir die aflossing van die verband ten gunste van Readiform 1021 BK.

2.9 Die respondent het nie voor Augustus 1996 kennis van die sluiting van

die koopkontrak gehad nie en het nie daartoe toegestem nie.

2.10 Die eerste appellant en die derde appellant het te alle tersaaklike tye kennis gehad van die inhoud van die vennootskapsooreenkoms tussen die respondent en die tweede appellant en van hulle regte wat daaruit voortgespruit het.

2.11 By geleentheid het die eerste appellant aan die respondent gesê dat hy graag die respondent se aandeel in die plaas sou wou koop. Die respondent het geantwoord dat hy nie eers sy deel vir R10 000 per ha sou verkoop nie. R10 000 per ha is ongeveer tien keer meer as wat die derde appellant vir die plaas betaal het.

[3] Namens die appellante is betoog dat die plaas nie 'n vennootskapsbate was nie, dat indien die vennote tot die onderskeie vennootskapsooreenkomste bedoel het dat dit 'n vennootskapsbate moes wees sodanige ooreenkomste vanweë die bepalings van a 3(b) van die Wet op die Onderverdeling van Landbougrond 70 van 1970 nietig was en dat die kennisleer nie op die verkoping en oordrag van die plaas van toepassing was nie.

Was die plaas'n vennootskapsbate?

[4] Wat vennote onderling betref is alle bates waarvan een of meer van hulle die eienaar is vennootskapsbates indien dit hulle bedoeling is dat sodanige bates vennootskapsbates moet wees. (Vgl. *Lawsa* 1ste heruitgawe vol 19 para 292; *Van Heerden v Pienaar* 1987 (1) SA 96 (A) 103G en 107G; *Pienaar v Van Heerden* 1985 (2) SA 337 (W) op 341C-D; *Fortune v Versluis* 1962 (1) SA 343 (A) op 356B-358D).

[5] Daar kan, in die lig van die hierbo aangehaalde klousule 1 van die skriftelike ooreenkoms tussen die tweede appellant, die respondent en Duvenhage, geen twyfel wees dat die aanvanklike vennote, naamlik die tweede appellant, die respondent en Duvenhage bedoel het dat die plaas 'n vennootskapsbate moes wees nie. Dit blyk uit daardie klousule dat die drie vennote saam die plaas aangekoop het, dat die plaas slegs omrede dit nie moontlik was nie om dit in die name van al die vennote te registreer in die naam van die tweede appellant geregistreer is en dat elke vennoot 'n een-derde belang in die plaas sou hê. Aangesien dit gemeensaak is dat die tweede appellant en die respondent onderskeidelik 'n 47,3% en 52,7% belang in hulle nuwe vennootskap sou hê en dat hulle belang in die plaas van dieselfde aard sou wees as die belang van die aanvanklike drie vennote ingevolge klousule 1, volg dit dat die tweede appellant en respondent bedoel het dat die plaas 'n vennootskapsbate

moes wees. Wat die respondent en die tweede appellant onderling betref was die plaas gevolglik 'n vennootskapsbate.

Geldigheid van die ooreenkoms.

[6] Die hof *a quo* het tereg bevind dat die vennootskapsooreenkomste nie nietig was vanweë die bepalings van a 3(b) van die Wet op die Onderverdeling van Landbougrond 70 van 1970 nie. Die artikel bepaal soos volg:

- “3. Behoudens die bepalings van artikel 2 -
- i. mag landbougrond nie onderverdeel word nie;
 - 1.2_ (b) gaan 'n onverdeelde aandeel in landbougrond wat nie reeds deur iemand besit word nie, op niemand oor nie;”

In die Engelse teks, wat die getekende teks is, word gesê "no undivided share in agricultural land not already held by any person, shall vest in any person". In die onderhawige geval het 'n onverdeelde aandeel in die plaas nie op die respondent oorgegaan nie en het die partye nie bedoel dat dit moes gebeur nie. Die partye het juis besef dat dit nie gedoen kon word nie en het vir daardie rede die plaas slegs in die naam van die tweede appellant geregistreer. Die respondent het gevolglik geen saaklike reg in die plaas verkry nie maar slegs 'n persoonlike reg teen die tweede appellant ingevolge waarvan die tweede appellant teenoor hom verplig was om met die plaas te handel as 'n

vennootskapsbate (vgl *Smith v Tuckers Land and Development Corporation (Pty) Ltd*; *Tuckers Land and Development Corporation (Pty) Ltd v Smith* 1984 (2) SA 166 (T) op 172G; *Van Heerden v Pienaar supra* 107C-F).

Toepaslikheid van die kennisleer.

[7] Dit is gemeensaak tussen die partye dat die eerste en die derde appellante te alle tersaaklike tye werklik kennis gehad het van die inhoud van die vennootskapsooreenkoms en die vennote se regte wat daaruit voortgespruit het. Ingevolge die vennootskapsooreenkoms was die plaas 'n vennootskapsbate. Dit was nie handelsvoorraad van die vennootskap nie maar het die substraat van die vennootskap gevorm. Vir dié rede was een van die regte wat uit die vennootskapsooreenkoms voortgespruit het, dat wat die vennote onderling betref, die tweede appellant nie die plaas kon verkoop sonder die toestemming van die respondent nie (sien Pothier on Partnership 5 1 89-90; 3 2 67; *Ex parte Steyn* 1902 TH 184; en *Holmes v Schoch* 1910 TPD 700). Dit volg dus dat die eerste en derde appellante te alle tersaaklike tye kennis gedra het daarvan dat die tweede appellant slegs die plaas met die toestemming van die respondent kon verkoop.

[8] Die vraag ontstaan nou hoe die eerste en derde appellante se kennis van

die regte van die respondent hulle posisie affekteer.

[9] In die geval van dubbelverkope word 'n beginsel bekend as die kennisleer toegepas. Waar A sy goed aan B verkoop en daarna dieselfde goed verkoop en oordra aan C, wat bewus was van die regte van B, is B geregtig op kansellasië van die verkoping en van die oordrag van die goed, op grond daarvan dat die verkoper en C geag word op 'n bedrieglike wyse teenoor hom op te getree het (*Tiger-Eye Investments (Pty) Ltd and Another v Riverview Diamond Fields (Pty) Ltd* 1971 (1) SA 351 (K) op 358 F-H). Werklike bedrog word nie vereis nie. Blote kennis aan die kant van C van die bestaan van B se vorderingsreg is voldoende (*Kazazis v Georghiades en Andere* 1979 (3) SA 886 (T) op 893). Die verwysings na bedrog in sake van hierdie aard dien slegs as aanknopingspunt in die regsisteem ter onderskraging van die kennisleer (*Associated South African Bakeries (Pty) Ltd v Oryx & Vereenigde Bäckereien (Pty) Ltd en Andere* 1982 (3) SA 893 (A) (“ASA Bakeries”) op 910E).

[10] Die kennisleer vind ook aanwending in die geval van 'n voorkeepsreg. In *ASA Bakeries* op 907E-G en 908B is beslis dat indien 'n verkoper in stryd met 'n voorkeepsreg 'n koopkontrak met 'n derde aangaan en die koopgoed aan die derde lewer kan die reghebbende die koopgoed in die hande van die derde opvolg indien laasgenoemde bewus was van die bestaan van die voorkeepsreg. Van Heerden Wnd AR het in daardie saak op 910H gesê:

"Dit blyk dus dat om van bedrog of *mala fides* binne die raamwerk van die kennisleer te praat - altans vir sover dit 'n verkoop in stryd met 'n voorkeepsreg aangaan - oorbodig is en moontlik verwarring kan skep. Die juiste siening na my mening is dat vanweë die kennisleer aan 'n persoonlike reg beperkte saaklike werking verleen word. Anders as 'n saaklike reg wat teen almal geld omdat oa by wyse van fiksie kennis daarvan aan almal toegeskryf word, het 'n voorkeepsreg dus saaklike

werking slegs teen diegene wat daadwerklik daarvan kennis dra (of, moontlik, optree met *dolus eventualis* ten opsigte van die bestaan daarvan)."

[11] Die appellante het in die hof *a quo* en voor ons betoog dat die kennisleer nie van toepassing was nie omrede die respondent slegs 'n persoonlike reg teen die tweede appellant gehad het en daardie persoonlike reg nie 'n *ius ad rem acquirendam* was nie. In hierdie verband het hy gesteun op die beslissing in *Vansa Vanadium SA Ltd v Registrar of Deeds and Others* 1997 (2) SA 784 (T) waar Mc Creath R gesê het op 797C-F:

"Essentially, the doctrine is applicable not to rights which are of a purely personal nature but only to rights *in personam ad rem acquirendam*. . . .

The doctrine appears to have been extended in only two respects - namely a right of pre-emption (for example *McGregor v Jordaan and Another* 1921 CPD 301) and an option to purchase land (for example *Le Roux v Odendaal and Others* 1954 (4) SA 432 (N))."

Die hof *a quo* het twyfel uitgespreek oor die korrektheid van die betoog maar het dit nie nodig gevind om □ bevinding in die verband te maak nie omrede dit van mening was en beslis het dat, aangesien die plaas 'n vennootskapsbate was, die respondent, onderhewig aan die skriftelike toestemming van die Minister van Landbou, met die *actio pro socio* oordrag van die plaas in die name van die vennote kon vorder; dat die respondent gevolglik, onderhewig aan die

voormelde voorwaarde, 'n *ius ad rem acquirendam* gehad het; en dat die kennisleer vir daardie rede van toepassing was. Die hof *a quo* het egter fouteer om so te bevind. Die plaas is aanvanklik in die naam van die tweede appellant geregistreer omrede die vennote spesifiek ooreengekom het om dit so te doen. Geen basis is aangevoer op grond waarvan die respondent, in stryd met die ooreenkoms, sou kon aanspraak maak op oordrag van sy aandeel in die plaas nie.

[12] Soos blyk uit die hierbo aangehaalde passasie uit die *ASA Bakeries*-saak is die onderliggende rede waarom aan die reghebbende van 'n voorkeepsreg die reg verleen word om die koopgoed op te vorder in die hande van 'n koper, wat met kennis van die voorkeepsreg gekoop het, die feit dat die koper onregmatig teenoor hom opgetree het deur inbreuk te maak op sy persoonlike reg teenoor die verkoper.

[13] Indien aan die persoonlike reg van die reghebbende van 'n voorkeepsreg saaklike werking verleen word teenoor diegene wat daadwerklik daarvan kennis dra bestaan daar na my mening geen rede waarom aan die respondent se persoonlike reg in die onderhawige geval nie ook sodanige werking gegee behoort te word nie. Die twee gevalle is analoog aan mekaar. In die een geval kan die verkoper nie verkoop sonder dat hy die reghebbende geraadpleeg het en sy toestemming tot die verkoping verkry het nie. In die ander geval moet hy ook die reghebbende se toestemming tot verkoping verkry in die sin dat die reghebbende moet aandui dat hy nie self die eiendom wil koop nie. 'n Verkoping in stryd met 'n verpligting om nie sonder die toestemming van 'n derde te verkoop nie is ewe onbehoorlik as 'n verkoping in stryd met die regte van die reghebbende van 'n voorkeepsreg. Beide die reghebbende van 'n voorkeepsreg en die persoon wat 'n reg het dat 'n eiendom nie sonder sy

toestemming verkoop word nie het slegs 'n persoonlike reg en nie 'n reg *ad rem acquirendam* nie. As die reg eersgenoemde beskerm is daar geen rede waarom dit nie ook laasgenoemde behoort te beskerm nie. Ons reg is immers 'n lewende sisteem wat steeds ooreenkomstig die basiese beginsels daarvan aangepas kan word om effektief te handel met nuwe situasies wat opduik (vgl. *Willis Faber Enthoven (Pty) Ltd v Receiver of Revenue and Another* 1992(4) SA 202(A) op 220D-E). Insoverre die kennisleer nog nie toegepas is op 'n geval soos die onderhawige nie behoort dit, in die lig van die voorgaande, uitgebrei te word om ook die onderhawige geval te dek. Die hof *a quo* het gevolglik tereg die koopkontrak tussen die eerste en tweede appellante nietig verklaar en die derde appellant beveel om die plaas aan die tweede appellant terug te transporteer. Dit volg dat die appèl van die hand gewys moet word.

[14] Die hof *a quo* het die appellante gesamentlik en afsonderlik gelas om die respondent se koste van die geding, asook die koste wat voorbehou is by die verlening van interim regshulp aan die respondent, op 'n prokureur-en-kliëntskaal te betaal. Die saak was geplaas vir verhoor op 27 November 1997 maar het vanweë die nie-beskikbaarheid van regters eers op 1 Desember 1997 'n aanvang geneem. Dit is afgehandel op 2 Desember 1997. Die tweede appellant was reeds op 27 November 1997 in verstek en het nie deelgeneem aan die verhoor nie. Ingevolge die interim bevel wat hangende die afhandeling van die aksie verleen is, is die derde appellant verbied om die plaas te vervreem of om dit met 'n verband te beswaar. Alhoewel die tweede appellant as 'n party gevoeg was in die aansoek vir interim regshulp is geen bevel teen hom aangevra of toegestaan nie en het hy nie die aansoek geopponeer nie. Die tweede appellant se advokaat het betoog dat die hof *a quo* fouteer het om hom, gesamentlik en afsonderlik met die eerste en derde appellante, aanspreeklik te

hou vir al die koste van die verhoor en vir die koste van die aansoek vir interim regshulp.

[15] Die verhoorregter het tereg uitspraak ten aansien van die vordering teen die tweede appellant oorgehou tot aan die einde van die saak. Uit die aard van die saak kon die hof *a quo* nie eers teen die tweede appellant en daarna ten gunste van eerste en derde appellante bevind nie. Die tweede appellant het dus die voordeel gehad dat hy hom kon verlaat op die eerste en derde appellante se bestryding van die geding. Dat hy dit gedoen het blyk uit die feit dat hy tydens die appèl hom vereenselwig het met al die argumente aangevoer namens die eerste en derde appellante. As verder in ag geneem word dat die tweede appellant selfs meer blaamwaardig as die eerste en derde appellante opgetree het, kan nie gesê word dat die hof *a quo* nie sy diskresie wat die koste van verhoor betref, behoorlik uitgeoefen het nie. Ook wat die aansoek vir interim regshulp betref meen ek nie dat hierdie hof met die diskresie wat deur die verhoorhof uitgeoefen is, kan inmeng nie. Ook in daardie geval was dit die tweede appellant se afkeurenswaardige gedrag wat die interim aansoek genoodsaak het.

[16] Die appèl word gevolglik van die hand gewys met koste.

P E Streicher
Appèlregter

Smalberger, Wnd AHR)
Zulman, AR)
Mthiyane, AR)
Chetty, Wnd AR)stem saam