

IN DIE HOË HOF VAN SUID-AFRIKA
VRYSTAATSE AFDELING, BLOEMFONTEIN

Saak nr. 3602/2011

In die saak tussen:

JOHANNA ETHRESIA JACKSON

Eiser

en

NASIONALE REGERING VAN DIE
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Eerste Verweerder

MINISTER VAN LANDBOU EN
GRONDSAKE

Tweede Verweerder

DIREKTEUR GENERAAL: DEPARTEMENT
VAN LANDBOU EN GRONDSAKE

Derde Verweerder

DIE REGISTRATEUR VAN AKTES

Vierde Verweerder

BREYTEBACH MAVUSO INGELYF

Vyfde Verweerder

CORAM:

C REINDERS, Wnd R

JUDGMENT BY:

C REINDERS, Wnd R

HEARD ON:

17 Januarie 2014

DELIVERED ON:

28 Mei 2015

- [1] Gedeelte 8 en Gedeelte 5 van die plaas **Bronkhorstfontein 991**, geleë in die distrik **Lindley, Vrystaat Provinsie**, vergestalt die onderwerp van die dispuut wat in hierdie forum voor my aangehoor is gedurende Januarie 2014.

- [2] Nadat alle beskikbare hof tyd benut maar verstreke was, het die partye se onderskeie regsverteenwoordigers versoek dat geskrewe betoogshoofde ingedien sou word, en is uitspraak deur my voorbehou. Daar is voorts versoek dat die voormelde betoogshoofde ingedien kon word nadat 'n getikte rekord van die hofverrigtinge verkry is. Betoogshoofde is inderdaad gedurende November en Desember 2014 geliasseer. Waarskynlik weens administratiewe redes was die hoflêer met bewysstukke, asook die ingediende betoogshoofde, vir 'n geruime tyd onopspoorbaar en kon eers voortgegaan word met voorbereiding van hierdie uitspraak nadat 'n volledige hoflêer deur my ontvang is.
- [3] Die Eiseres beweer in haar besonderhede van vordering dat sy op **15 September 2008** 'n skriftelike koop-ooreenkoms aangegaan het met die Eerste Verweerder ingevolge waarvan die Eerste Verweerder die voormelde eiendom aangekoop het vanaf haar vir 'n bedrag van **R2 553 866.00**. Sy beweer dat die Vyfde Verweerder as haar prokureur opgetree het met die opdrag om Gedeelte 8 in terme van die koopkontrak te transporteer.
- [4] Om gevolg te gee aan die oordrag het sy op **15 September 2008** 'n volmag onderteken wat voorberei is deur die Vyfde Verweerder en is die Transportakte van Gedeelte 8 aan die Vyfde Verweerder oorhandig. Sy het voorts alle verdere dokumentasie onderteken om uitvoering te gee aan die koop-ooreenkoms, te wete om Gedeelte 8 aan die Eerste Verweerder oor te dra. Ter uitvoering hiervan is Gedeelte 8 op **30 April 2009** in die naam van die Eerste Verweerder registreer.

- [5] Die Eiseres beweer voorts dat op **30 April 2009** egter is Gedeelte 5 in die naam van die Eerste Verweerder registreer deur die Vierde Verweerder. Die registrasie van Gedeelte 5 in die naam van die Eerste Verweerder is egter nietig en sonder *causa*.
- [6] Eiseres beweer dat sy geen ooreenkoms met die Eerste Verweerder gesluit het vir die oordrag van Gedeelte 5 nie. Om oordrag van Gedeelte 5 in die naam van die Eerste Verweerder te bewerkstellig ingevolge die Registrasie van Aktes Wet, 47 van 1937 (hierna verwys as “Die Wet”), moes die Vyfde Verweerder in besit gestel word van die oorspronklike Titelakte van Gedeelte 5 terwyl die Eiseres steeds in besit was van sodanige Titelakte.
- [7] Eisers steun daarop dat op **30 April 2009** die oordrag of die registrasie gedoen is op grond van ‘n vervangende Titelakte wat bekom is ingevolge Regulasie 68(1) van die Wet deur middel van ‘n vals beëdigde verklaring welke sy nie onderteken het nie. Die volmag wat gebruik is deur die Vyfde Verweerder om oordrag te bewerkstellig is nooit deur haar onderteken nie en is die handtekening op die “*volmag*” vervals en aangebring deur ‘n persoon wat nie aan haar bekend is nie. Eiseres vorder gevolglik bevele in terme waarvan verklaar word dat die oordrag van Gedeelte 5 in die naam van die Eerste Verweerder nietig is en terugtransportering van Gedeelte 5 in haar naam sowel as gedingskoste.

- [8] Eerste, Tweede en Derde Verweerders in 'n gewysigde pleit beweer dat die Eerste Verweerder (verteenwoordig deur Mnr **Ramanamane**) by die ondertekening van die koop-ooreenkoms misgekyk het die afwesigheid van Gedeelte 5 op die ooreenkoms toe hy dit onderteken het en dat te alle tersaaklike tye die Eiseres bedoel het om beide die eiendomme te verkoop, terwyl die Eerste Verweerder die bedoeling gehad het om beide eiendomme te koop vir die bedrag van **R2 553 866.00**.
- [9] Op **4 September 2008** was instruksies gegee aan die prokureurs om die eiendomme vanaf die Eiseres in die Eerste Verweerder se naam oor te dra. Objektief het oordrag plaasgevind vanaf die Eiseres na die Eerste Verweerder en beide partye het 'n ernstige en 'n besliste bedoeling gehad dat beide eiendomme oorgedra moet word na Eerste Verweerder en het Eerste Verweerder die bedoeling gehad om eiendomsreg van beide die eiendomme te ontvang. Beide partye het ten volle presteer in terme van die ooreenkoms.
- [10] Eerste tot Derde Verweerder het voorts 'n Teeneis liasseer waarin rektifikasie van die ooreenkoms aangevra word, gebaseer daarop dat dit die gemeenskaplike bedoeling tussen die partye was dat die ooreenkoms tussen Eiser en Eerste Verweerder op skrif gestel moet word, en reflekteer die voormelde ooreenkoms nie die gemeenskaplike bedoeling tussen die partye nie. Aldus die Verweerders is die fout geleë daarin dat die merx net as Gedeelte

8 van die plaas beskryf word terwyl dit ook Gedeelte 5 van die plaas moes beskryf het. Die Verweerders beweer dat dit toe te skryf is aan 'n gemeenskaplike fout tussen die partye en het beide partye die ooreenkoms onderteken in die *bona fide* maar foutiewe geloof dat dit die ware bedoeling tussen die partye reflekteer.

- [11] Eiseres in haar Verweerskrif tot die Teeneis pleit dat hoewel sy aanvanklik beide die plase te koop aangebied het deur **C M W Eiendoms Agente**, is sy later deur **C M W Eiendoms Agente** en/of die Vyfde Verweerder meegedeel dat die Eerste tot Derde Verweerders Gedeelte 8 wil aankoop teen die prys van **R2 553 866.00** waaropvolgend 'n koopkontrak voorberei is deur die Vyfde Verweerder en het dit nie Gedeelte 5 ingesluit nie.
- [12] In die alternatief pleit sy dat indien die bedoeling van die Eerste tot die Derde Verweerders was om beide eiendomme aan te koop, daar 'n dwaling was tussen die partye, gevolglik geen konsensus was rakende die koop nie en die koopooreenkoms tersyde gestel moet word. Sy tender in sodanige geval terugbetaling van die koopsom teen registrasie van transport van beide eiendomme in haar naam. Sy betwis in besonder dat daar 'n gemeenskaplike fout was in die opstel van die kontrak en pleit dat daar op die beste dan 'n wesentlike dwaling was tussen die partye.
- [13] Eiseres het ook 'n Replik liasseer tot die Eerste tot Derde Verweerders se gewysigde Verweerskrif en pleit sy dat sy geen voorneme gehad het om Gedeelte 5 aan die Eerste Verweerder

oor te dra nie. Sy pleit voorts dat sy sou geweier het om enige oordragdokumente ter ondertekening van beide eiendomme teen die prys wat die Eerste Verweerder haar daarvoor aangebied is en dat daar onder die omstandighede 'n wesentlike dwaling en/of fout was rakende die aanbod soos gekommunikeer aan haar via **C M W Eiendoms Agente** en/of die Vyfde Verweerder.

[14] Meerdere getuies het hierin getuig, en het ek Absolusie van die Instansie aan die Vyfde Verweerder toegestaan aan die einde van die Eiseres se saak.

[15] Dit is gemenesaak dat op **30 April 2009** Gedeelte 8 sowel as Gedeelte 5 in die naam van die Eerste Verweerder geregistreer is. Wat die Eiseres se aksie dus aanbetref, is ek van oordeel dat die kritieke vraag wat ondersoek verlang die vraag is of die Eiseres bedoel het om die eiendomsreg van Gedeelte 5 oor te dra aan die Eerste Verweerder en natuurlik of die Eerste Verweerder die bedoeling gehad het om eiendomsreg te ontvang. Die verbintenisskepende gedeelte van die ooreenkoms (die kontrak) is na my oordeel waar oordrag alreeds plaasgevind het, ontersaaklik:

“According to the abstract theory the validity of the transfer of ownership is not dependent upon the validity of the underlying transactions such as, in this case, the contract of sale.”

LEGATOR McKENNA v SHEA 2010 (1) SA 35 SCA op 44 B.

"In accordance with the abstract theory the requirements for the passing of ownership are two-fold, namely delivery – which in the case of immovable property is effected by registration of transfer in the deeds office – coupled with the so-called real agreement or 'saaklike ooreenkoms'. The essential elements of the real agreement are an intention on the part of the transferor to transfer ownership and the intention of the transferee to become the owner of the property ... broadly stated, the principles applicable to agreements in general also apply to real agreements. Although the abstract theory does not require a valid underlying contract, e.g. sale, ownership will not pass – despite registration of transfer if there is a defect in the real agreement."

McKENNA v SHEA *supra* op bl. 44, para 22.

- [16] Inaggenome die bovermelde gesag, en waar dit gemenesaak is dat oordrag van die eiendom reeds geskied het, is ek nie van oordeel dat die Teeneis wat die rektifikasie van die eiendom aanbetref, kan slaag nie. Soos ek die reg verstaan, is daar in ieder geval 'n wetlike beletsel teen die aangevraagde rektifikasie soos gevorder in die Teeneis. Die vervreemding van grond word beheer deur die Wet op Vervreemding van Grond, Wet 68 van 1981. Ten einde 'n geldige koop-ooreenkoms van onroerende goed aan te gaan, moet 'n kontrak aan die voorskrifte van Artikel 2(1) van die Wet voldoen wat insluit 'n voldoende beskrywing van die betrokke eiendom.

KRIEL v LE ROUX (2000) 2 All SA 65 (HHA).

VERMEULEN v GOOSEVALE INVESTMENTS (PTY) LTD 2001 (3) SA 986 (HHA).

- [17] Die koopkontrak wat die Eerste Verweerder wens te rektifiseer, bevat geen beskrywing van Gedeelte 5 nie. Dit is gemenesaak dat elkeen van die eiendomme (Gedeelte 8 en Gedeelte 5) hul eie Titellaktes het en afsonderlik registreer is in die Akteskantoor. Na my oordeel kan die kontrak nie rektifiseer word om Gedeelte 5 nou daar in te voeg nie, omdat daar geen beskrywing in die kontrak is van Gedeelte 5 wat gerektifiseer kan word nie. Daar is eenvoudig net nie voldoen aan die gebiedende voorskrifte van die Wet nie.

MAGWAZA v HEENAN 1979 (2) SA 1019 (A).

LOMBAARD v DROPPROP CC AND OTHERS 2010 (5) SA 1 (HHA).

- [18] Ek is van oordeel dat die teeneis alleenlik vir bovermelde redes afgewys moet word.
- [19] Wat die Eiseres se hoofeis aanbetref moet ek dus ondersoek instel na die elemente van die saaklike ooreenkoms, en meer in besonder die vraag of die Eiseres bedoel het dat Gedeelte 5 ook oorgedra moet word aan die Eerste Verweerder.
- [20] Betreffende die Eerste Verweerder is daar by my weinig twyfel dat die Eerste Verweerder te alle tersaaklike tye bedoel het om Gedeelte 8 en Gedeelte 5 aan te koop. Dat dit so is word deur die tersaaklike dokumentasie sowel as die getuienis gestaaf.

Die sogenaamde roetevorm (“*route form*”) van die Departement Grondsake gedateer **26 Mei 2008** handel duidelik met die verkryging van Gedeelte 5 en Gedeelte 8, sowel as die dokument met die opskrif “*Application for PLAS Project: Bethlehem District Land Reform Office*”). ‘n Evaluasie is ook deur die Departement ten opsigte van beide die plase gedoen en is insgelyks ‘n waardasie van beide die eiendomme op **13 Augustus 2008** deur die Departement Landbou gedoen. Mnr **Van der Merwe** (die agent van die Eiseres) se getuienis is onteenseglik dat in sy onderhandelinge hy deurgaans onderhandel het vir die verkoping van die twee eiendomme, en is dit inderdaad wat die Departement aangekoop het. Beide die eiendomme is deur **Breytenbach Mavuso** (die Eiseres se agent) aan die Eerste Verweerder laat oordra.

- [21] Myns insiens kan daar hoegenaamd geen twyfel daaroor wees dat wat die Eerste Verweerder aanbetref, die Eerste Verweerder deurgaans bedoel het om die voormelde eiendomme beide aan te koop en, in soverre dit gemenesaak is dat beide eiendomme aan die Eerste Verweerder oorgedra is, die Eerste Verweerder die bedoeling gehad het om transport van beide die eiendomme te neem.
- [22] Die enigste vraag wat bereg moet word na my oordeel is of die Eiseres die bedoeling gehad het om ook Gedeelte 5 aan die Eerste Verweerder oor te dra.

- [23] Mnr **Hendrik Van der Merwe** was sedert 2006 by **C M V Real Estates** werksaam en was sy spesialiteitsgebied die verkoping van plase. Hy het telefonies met Mev **Jackson**, die Eiseres, in verbinding getree en het van haar af 'n mandaat bekom om beide die eiendomme te bemark. As sodanig was hy die agent van die Eiseres. Hy het advertensies geplaas en beide die plase bemark. Nadat hy 'n reaksie vanaf Departement Grondsake gekry het rakende 'n aanbod vir **R3 800.00** per hektaar het hy dit gaan bespreek met die Eiseres. Haar houding was dat sy **R3 800.00** per hektaar sou aanvaar maar dat dit nie sy kommissie moet insluit nie. Hy het verder met die Verweerder onderhandel (verteenwoordig deur Mnr **Tsegedi**) en het die Eerste Verweerder **R4 000.00** aangebied. Eiseres was tevrede om dan **R3 800.00** per hektaar in haar sak te kry met **R200.00** kommissie per hektaar vir **C M W Eiendoms Agente**.
- [24] Op geen stadium het Mnr **Van der Merwe** Eiseres meegedeel dat die Departement slegs Gedeelte 8 sou koop vir ongeveer **R2.7 miljoen** nie en was dit ook nie hoe die eiendomme bemark is nie. Nadat Eiseres tevrede was dat die koopsom dan **R4 000.00** per hektaar sou wees het hy 'n pro forma **C M V** koopkontrak geneem en die besonderhede daarop ingeskryf en dit so aan Mnr **Du Plooy** van **Breytenbach Mavuso Ingelyf** oorhandig. Die instruksie om dit te oorhandig aan **Breytenbach Mavuso** was die instruksie van die Eiseres en het hy hierna niks verder te doen gehad met die dokumentasie of die finale koopkontrak nie. Uit hierdie transaksie het **C M W** agentekommissie van **R127 600.00** tesame met Belasting op Toegevoegde Waarde ontvang.

- [25] Mnr **Van der Merwe** getuig ook dat hy Eiseres behulpsaam was met die verkoop van al haar diere, en is sy getuienis dat sy onder geweldige finansiële druk verkeer het en gevolglik het sy die veeboerdery gestaak op beide plase. Die prokureurs het die aangeleentheid verder hanteer. Die eerste keer wat hy gehoor het dat daar onsekerheid is oor Gedeelte 5 was toe Mnr **Botha** van **Breytenbach Mavuso Ingelyf** hom daarvoor gekontak het. Die Eiseres het hom nooit hieroor gekontak nie. Hy was tevrede dat hy sy opdrag uitgevoer het, sy werk gedoen het en dat die Eiseres tevrede was en dat hy sy mandaat wat hy vanaf die Eiseres ontvang het, uitgevoer het. In die verbygaan verwys hy daarna, dat indien dit waar sou wees dat die Eiseres slegs Gedeelte 8 verkoop het, dit in wese daarop sou neerkom dat sy **R5 170.06** per hektaar verkry het.
- [26] Ek is tevrede dat Mnr **Van der Merwe** die Eiseres se agent was hierin. Nie net sê hy self so nie, maar sê die Eiseres ook so en pleit spesifiek (in die gewysigde Verweerskrif van Eiseres tot die Eerste, Tweede en Derde Verweerders se Teeneis) dat Eiseres deur middel van **C M W Eiendoms Agente** en/of die Vyfde Verweerder hierdie plase te koop aangebied het. As hier 'n misverstand was, kon dit op die beste ontstaan het tussen die Eiseres en haar agent.
- [27] Ek het geen rede om Mnr **Van der Merwe** se getuienis in die verband in twyfel te trek nie. Hy was die Eiseres se agent en het hy geen rede om blatant onder eed onwaarhede te verkondig oor wat presies die mandaat was nie. Sy getuienis is dat daar

wilsooreenstemming was ten opsigte van die koopprys en koopsake, sy mandaat voltooi was en hy geensins verder gehandel het of gepoog het om die twee eiendomme te verkoop nie omdat dit reeds verkoop was. Ek aanvaar sy getuienis.

- [28] Mev **Jeanette Heyns** getuig dat Mnr **Van der Merwe** vir haar die oorspronklike kontrak wat ongeteken was gebring het en het sy op grond daarvan met die oopmaak van die lêer en die neem van instruksies begin. Die dokument het aangetoon dat Gedeelte 8 en Gedeelte 5 verkoop word. Sy het ook vir Mev **Laetitia Boshoff** gevra om die Eiseres te bel oor die oorspronklike Transportakte van Gedeelte 5. Dit is inderdaad sy self wat die volmag asook die Regulasie 68- beëdigde verklaring vervals het, maar was die doel daarvan om dit in ooreenstemming te bring met die oorspronklike opdrag wat vanaf beide Mnr **Van der Merwe** sowel as die Departement ontvang is en het sy geen voordeel vir haar optrede ontvang nie. Haar getuienis word in die verband aangevul deur die getuienis van Mev **Boshoff** wie ten tyde van die aflegging van getuienis 'n pensionaris is. Sy getuig oor 'n lêernota gedateer **16 Maart 2009** wat sy self op die lêer gemaak het en welke as volg lees:

“Het opgevolg met Mev Jackson of sy moontlik die Titelaktes van Gedeelte 5 van die plaas Bronkhorsfontein nr. 991 in haar besit het. Sy is nie seker nie en sal opkyk vanaand en terugkom na ons.”

- [29] Mev **Boshoff** se getuienis is dat sy die opdrag van Mev **Jeanette Heyns** ontvang het om navraag te doen oor die Titelakte. Sy sê dat toe sy Mev Jackson geskakel het, Mev Jackson nie verbaas was toe sy versoek is om die Titelakte van Deel 5 te bring nie en

het Jackson ook nie navraag gedoen hoekom hulle sodanige Titelakte soek nie.

- [30] Mnr **Daniel Engelbrecht Botha**, 'n toegelate prokureur, het onder andere getuig dat hy in die Hof was toe die Eiseres getuig het dat sy nooit 'n oproep vanaf Mev **Boshoff** ontvang het nie. Hy het 'n sogenaamde "*itemized billing*" op **10 Januarie 2014** verkry. Die dokument is gedateer **16 Maart 2009** en toon aan dat daar inderdaad 'n telefoniese oproep gemaak is na die selfoonnommer van die Eiseres op **16 Maart 2009** om ongeveer kwart oor een. Die getuienis staaf die getuienis van Mev **Boshoff**.
- [31] Die Eiseres sowel as ander getuies het ook getuig hierin maar ag ek dit nie nodig om die hoofpunte van hulle getuienis te herhaal nie. Ek dink dit is voldoende om te meld dat ek van oordeel is dat die waarskynlikhede oorweldigend die Verweerders se saak begunstig. Die belangrikste hiervan is die getuienis van Mnr **Van der Merwe**. Hy was die Eiseres se agent. Sy getuienis is duidelik ondubbelsinnig. Dit strook met die ander objektiewe getuienis oor vir hoeveel hy die eiendomme moes bemark het. Dit strook daarmee dat nadat hy 'n koper gevind het vir beide die eiendomme hy dit nie verder bemark het nie. Hy kon geen voordeel daaruit trek om skielik bedrieglik te besluit dat Gedeelte 5 ook maar transporteer moet word aan die Eerste Verweerder nie. Daar is ook geen getuienis wat aantoon dat hy in die opsig enige voordeel sou kon trek en/of bedrieglik opgetree het nie.

- [32] Mnr **Van der Merwe** se getuienis is egter nie alleenstaande nie. Die prys wat die Eiseres gekry het was min of meer die prys wat sy self getuig het waarvoor die eiendom verkoop sou kon word. Haar weergawe voorveronderstel 'n waarde van amper **R5 000.00** per hektaar wat net nooit tersaaklik was nie en ook nie in enige advertensie gemeld is nie. Ek kan aan geen logiese rede dink waarom die Eerste Verweerder die eiendom sou wou aankoop vir duurder as wat dit per hektaar te koop aangebied is nie.
- [33] Daarbenewens word Mnr **Van der Merwe** se getuienis onafhanklik gestaaf deur die dames wie belas was met die transport van die eiendom. Dis ondenkbaar dat Mnr **Van der Merwe** en die dames met mekaar sou saamspan om die eiseres se eiendom ongemagtig oor te dra en was daar ook geensins sulke getuienis nie. Die rede waarom die volmag vervals is, is volledig deur die aktetikster onder eed verduidelik. Daarbenewens is die getuienis van Mev **Boshoff** dat sy Gedeelte 5 se Titelakte van Eiseres aangevra het wat my aanbetref deurslaggewend. Haar getuienis word gestaaf deur die nota wat sy ook gemaak het in die verband (sien die voormelde nota op bl. 149A van die verhoorbundel, bewysstuk "A").
- [34] Dit is belangrik om in aanmerking te neem dat die getuies wie getuig oor hierdie transaksie hoofsaaklik die Eiseres se eie agente is. Die Eiseres se agente staaf nie haar weergawe nie. Inteendeel, hulle staaf die Verweerder se weergawe. Ek verwerp derhalwe die Eiseres se getuienis op grond van die onwaarskynlikhede daaraan gekoppel. Ek is in die lig van die bovermelde tevrede en oortuig dat indien die Registrateur van Aktes op die datum van transport die Eiseres sou geskakel het en

aan haar gevra het of hy Gedeelte 5 ook moet oordra, die antwoord daarop bevestigend sou gewees het. Ek is tevrede dat op die datum van die oordrag Eiseres die bedoeling gehad het dat die eiendom oorgedra moet word aan die Verweerder.

[35] Ek is derhalwe tevrede dat daar voldoen word aan die vereistes vir die oordrag van die eiendom soos neergelê in die **McKENNA**-saak (*supra*).

[36] Die gevolgtrekking waartoe ek dus raak hierin, is dat die Eiseres se hoofeis nie kan slaag nie. Ek maak derhalwe die volgende bevele:

1. Die Hoofeis word afgewys met koste.
2. Die Teeneis word afgewys met koste.

C. REINDERS, WndR

Namens Eiseres:

Adv GF Ackermann
In opdrag van:
Lovius Block
BLOEMFONTEIN

Namens Eerste, Tweede, Derde en Vierde Verweerders:
Adv JY Claasen SC
In opdrag van:
Die Staatsprokureur
BLOEMFONTEIN

Namens Vyfde Verweerder: Adv FH Terblanche SC
In opdrag van:
Symington & De Kok
BLOEMFONTEIN