

VRYSTAATSE HOË HOF, BLOEMFONTEIN
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Saak nommer. : 3069/2012

In die saak tussen:

HENDRIK HERMANUS KARSTEN

Appellant

en

WARWICK LEONARD RONALD HUGHES NO

1ste Respondent

JOLEEN HUGHES NO

2de Respondent

MATTHEW RICHARD HUGHES NO

3de Respondent

(in hul hoedanigheid as trustees van die LEGACY
FAMILY TRUST, IT nr 842/2011)

GCG OTTO NO

4de Respondent

L J MYBURGH

5de Respondent

M M MUBURGH

6de Respondent

DIE REGISTRATEUR VAN AKTES,

BLOEMFONTEIN

7de Respondent

UITSPRAAK:

HANCKE, WND RP

AANGEHOOR OP:

6 SEPTEMBER 2012

GELEWER OP:

13 SEPTEMBER 2012

-
- [1] Die applikant doen aansoek om 'n bevel teen die eerste, tweede en derde respondente wat hulle gelas om binne 7 dae na datum van verlening van die bevel, alle dokumentasie te teken wat nodig is om oordrag te laat geskied in die akteskantoor te Bloemfontein van sekere

onroerende eiendomme geleë in die distrik, Brandfort, by gebreke waarvan die Griffier van hierdie hof gemagtig en gelas word om sodanige dokumentasie te onderteken.

- [2] Dit is die applikant se saak dat hy die eienaar is van die plaas Daskop, asook Olienhoutkloof, synde 'n gedeelte van die plaas Daskop en dat hy die aanvanklike koopkontrak met Savannah Stud (Edms) Bpk, verteenwoordig deur die eerste respondent, gesluit het. Op aandrang van Nedbank is daar toe 'n addendum tot die koopkontrak opgestel. As gevolg van sekere finansieringsprobleme wat ondervind is, het die partye toe 'n sogenaamde nuwe ooreenkoms opgestel, naamlik op 30 Maart 2012, op welke datum Savannah Stud (Edms) Bpk vervang is deur Legacy Familie Trust. Die eerste respondent het as trustee van gemelde trust teenoor hierdie wysiging geparafeer op gemelde datum.

- [3] Dit is gemene saak dat *daarna*, op of omtrent 9 Mei 2012, 'n resoluë geneem is tot die effek dat die Legacy Familie Trust die betrokke eiendomme aankoop. Dit lui soos volg:

“Warwick Leonard Ronald Hughes word hierkragtens gemagtig

om namens die trust voormeld die koopkontrak te onderteken asook alle ander dokumente wat regtens vereis word om transport van die bogemelde eiendom op die naam van die Legacy Familie Trust te bewerkstellig.”

- [4] Die trust deur middel van eerste, tweede en derde respondente opponeer die aansoek op die volgende gronde:

Eerstens dat die beweerde koopbrief waarop applikant steun nie behoorlik namens die trust as koper onderteken is nie en dat die koopkontrak bygevolg mankgaan aan die voorskrifte van die Wet op Vervreemding van Grond, no 68 van 1981, deurdat die trust nie magtiging verleen het aan die eerste respondent om die betrokke koop-ooreenkoms te onderteken op ‘n stadium wat dit deur die eerste respondent geparafeer was nie. Gevolglik was die ooreenkoms *ab initio* nietig gewees.

- [5] Tweedens dat die addendum tot die ooreenkoms deel van die ooreenkoms vorm en dat die applikant nagelaat het om die vrywaring daarin vermeld te bekom soos wat hy verplig was om te doen.

- [6] Die vierde respondent opponeer ook die aansoek op die

basis dat die betrokke eiendomme uit hoofde van 'n hofbevel uitwinbaar verklaar is ten gunste van die vierde respondent en is daar kragtens die uitwinbaarverklaring beslag gelê op die plaas, en wel op 4 Julie 2011, en is die beslaglegging aangeteken by die akteskantoor in Bloemfontein. Vierde respondent is in die proses om deur middel van die 7de respondent die eiendom in eksekusie te verkoop. Die vierde respondent steun ook op die verwere van die trust, naamlik dat daar nie 'n geldige koop-ooreenkoms tussen die applikant en die trust tot stand gekom het nie en dat die trust aan vierde respondent se prokureurs kennis gegee het dat die ooreenkoms gekanselleer is en dat die koopsom terugbetaalbaar was aan die trust.

- [7] Dit is van belang om te let op die bepalings van artikel 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond, no 68 van 1981:

**“2. FORMALITEITE TEN OPSIGTE VAN VERVREEMDING
VAN GROND:-**

“Geen vervreemding van grond na die inwerkingtreding van hierdie Artikel is, behoudens die bepalings van Artikel 28, van krag nie tensy dit

vervat is in 'n vervreemingsakte wat deur die partye daarby of deur hulle agente, handelende op hulle skriftelike gesag, onderteken is.”

[8] Dit is dus duidelik dat bogemelde artikel skriftelike magtiging aan die agent vereis, alvorens 'n geldige vervreemding van grond kan plaasvind.

[9] Dit is gemene saak dat die maatskappy Savannah Stud (Edms) Bpk die plaas gekoop het van die applikant, uit hoofde van 'n skriftelike koopbrief gedateer 5 Maart 2012. Daarna is 'n sogenaamde addendum opgestel wat deur die partye op 26 Maart 2012 onderteken is. Op 30 Maart 2012 is die woorde “Savannah Stud (Edms) Bpk” op bladsy 1 van die koopbrief deurgehaal en vervang met die woorde “Legacy Trust, IT nr: 842/2011” in handskrif. Die applikant verklaar in hierdie verband die volgende:

“Hierdie veranderinge is per paraaf bevestig deur die partye tot die kontrak in die teenwoordigheid van Mev Rademeyer van Vermaak & Dennis wat as getuie geteken het.”

[10] Dit is die applikant se saak dat “die nuwe ooreenkoms” vir

die koop van hierdie onroerende eiendom op presies dieselfde terme van die aanvanklike koopbrief aangegaan is tussen hom en Savannah Stud behalwe dat Legacy Trust die koper is en die volle koopprys in kontant by Vermaak & Dennis sou inbetaal word.

[11] Mnr Van Rooyen, namens die eerste tot vierde respondente, se betoog kom daarop neer dat daar nie 'n kontrak tussen die applikant en die trust tot stand gekom het nie deurdat nie een van die koper of die verkoper die koopbrief in daardie hoedanigheid onderteken het nie. Hy voer aan dat die partye slegs by die verandering van die partye geteken het en dat nie een van hulle as verkoper en koper geteken het met die bedoeling om Legacy Trust as koper te verbind nie.

[12] Daar is geen twyfel dat beide die aanvanklike koopbrief en die addendum daartoe verval het nie. Die partye is dit eens dat die ooreenkoms vir die verkoop van grond verval het vanweë nie voldoening van 'n opskortende voorwaarde as gevolg waarvan dit nodig was om 'n nuwe ooreenkoms daar te stel. Die sogenaamde addendum is nog steeds in

die naam van die applikant en Savannah Stud (Edms) Bpk en is daar geen nexus tussen die applikant en die trust ten opsigte van die addendum nie. In die lig van die feit dat die aanvanklike koopbrief verval het, moes daar van nuuts af voldoen gewees het aan artikel 2 van die Wet op Vervreemding van Grond, no 68 van 1981, alvorens daar 'n nuwe ooreenkoms tot stand gekom het. **GIBBS AND ANOTHER v VANTYI AND OTHERS** 2010 (2) SA 606 (ECD) te 611; **FAIROAKS INVESTMENT HOLDINGS (PTY) LTD v OLIVIER** 2008 (4) SA 302 (HHA) te 311E – F.

[13] Aangesien die eerste respondent namens die trust opgetree het moes voldoen word aan die bepalings van artikel 2(1) van gemelde Wet, wat vereis dat die vervreemding van grond nie van krag is tensy 'n agent, handel op *skriftelike* gesag, die koopakte onderteken het nie.

[14] In hierdie verband is die saak van **THORPE AND OTHERS v TRITTENWEIN AND ANOTHER** 2007 (2) SA 172 (HHA) van belang waar Scott A.R. op 176 teenoor para [9] die volgende verklaar:

“As observed by Cameron JA in **LAND AND AGRICULTURAL BANK OF SOUTH AFRICA v PARKER AND OTHERS** 2005 (2) SA 77 (SCA) ([2004] 4 All SA 261) at para [10] at 83H (SA) a trust is ‘an accumulation of assets and liabilities.’ Although forming a separate entity, that entity, like a deceased estate, is not a legal *persona*. The assets and liabilities constituting the trust vest in the trustees and it is they who must administer them. They are therefore not the agents of the trust, nor for that matter of the beneficiaries. It is moreover trite that unless the trust deed provides otherwise, trustees must act jointly.”

[15] Die geleerde Regter gaan soos volg voort op 178 teenoor para [15] in dieselfde uitspraak:

“[15] As previously indicated the very object of s 2(1) of the Act is on grounds of public policy to facilitate that proof by requiring the authority to be in writing and so avoid needless litigation. Whether one regards Thorpe as having acted as a functionary of the trust and in that sense a principal or as both a principal (as co-trustee) and agent of the other co-trustees, the result in my view must be the same. Given the object of the section, it must be construed, I think, as being applicable on either basis. In other words, the reference in the section to

‘agents’ must be understood as including a trustee who may in a sense be said to sign as a principal (i.e. as the trust), but whose power to bind the trust is nonetheless dependent upon the authority of the co-trustees. To do otherwise would be to thwart the clear object of the section. It follows that in my view the agreement of sale (as supplemented by the addenda) is *void ab initio* and of no force and effect.”

Vergelyk ook **NORTHVIEW SHOPPING CENTRE (PTY) LTD v REVELAS PROPERTIES JOHANNESBURG cc AND ANOTHER** 2010 (3) SA 630 (HHA) te 634 para [10].

- [16] Mnr Goodey, namens die applikant, het in sy betoog daarop gewys dat die respondente alreeds okkupasie geneem het en ook die koopprys in trust by Vermaak & Dennis inbetaal het. Hy voer dus aan dat uit hoofde van die bepalings van Artikel 28(2) van voormelde Wet die respondente nie huidiglik geregtig is om bogemelde verwere te opper nie, alternatiewelik dat hulle op grond van estoppel verhoed word om gebrek van volmag te opper. Verder het hy ook betoog dat daar as gevolg van die gedrag van die respondente ‘n ratifikasie plaasgevind het

van bogemelde gebrek.

[17] Wat artikel 28(2) betref is dit egter van belang om daarop te let dat dit slegs van toepassing is in gevalle waar daar alreeds transport plaasgevind het en is gemelde artikel dus nie huidiglik van toepassing nie.¹

[18] Wat estoppel betref, is daar geen bewering dat die eerste respondent voorgegee het dat hy *uitsluitlike* magtiging het om namens die trust op te tree nie. Die partye het klaarblyklik onder die wanindruk verkeer dat die skriftelike magtiging van die ander trustees nie nodig was nie. Dit is klaarblyklik agterna besef, en daarom is die skriftelike resoluëie van die ander trustees agterna verkry. Die applikant is dus nie geregtig om hom op estoppel te beroep ten opsigte van 'n gebiedende statutêre bepaling wat nie nagekom is nie.

[19] Die applikant se beroep op die beslissing van **GRAINCO v BROODRYK NO** 2012 (4) SA 517 (FB) gaan nie op nie. In

1 Die artikel lui soos volg:

“Enige vervreemding wat nie aan die bepalings van artikel 2 (1) voldoen nie, is in alle opsigte van die begin af geldig indien die persoon aan wie vervreem is ingevolge die vervreemdingsakte of kontrak ten volle gepreëteer het en die betrokke grond aan die persoon aan wie vervreem is, oorgedra is.”

laasgenoemde saak het dit gegaan oor die magtiging van 'n trustee (eerste verweerder) wat alleen 'n skulderkenning namens die trust geteken het, terwyl die trustakte vereis dat besluite wat die trust neem, 'n eenstemmige besluit van beide trustees moet wees.

[20] Op p 523 F – H verklaar Cillié R die volgende:

“Dit blyk egter uit die stukke dat die trust boerdery beoefen; dat die tweede verweerder die 82-jarige moeder van die eerste verweerder is; en die eerste verweerder al vir etlike jare eensydiglik besigheid doen namens die trust met eiser en ander instansies. Al die dokumente in hierdie saak is ook deur die eerste verweerder alleen onderteken. Dit sou naïef wees om dit as 'n waarskynlikheid te aanvaar dat eerste verweerder iedere en elke keer as hy die trust se besigheid hanteer, eers sy bejaarde moeder se toestemming gaan vra daarvoor. Die afleiding is onafwendbaar dat eerste verweerder 'n algemene magtiging van tweede verweerder het om die trust se sake te hanteer en dat eiser dit by die hoofsaak sal kan bewys.”

[21] Afgesien van die feite wat verskil van die huidige saak, is daar in bogemelde saak nie die statutêre vereiste van artikel 2(1) van Wet 68 van 1981 wat skriftelike magtiging aan die

agent vereis nie. Bogemelde saak neem dus die huidige saak nie verder nie.

- [22] Wat ratifikasie dus betref, is dit belangrik dat die kontrak *ab initio* nietig was en dus nie agterna geratifiseer kan word nie. **THORPE AND OTHERS v TRITTENWEIN AND ANOTHER** *supra* te 178 para [16]. Die feit dat die trust okkupasie geneem het en ook die terme van die koopbrief uitgevoer het, soos byvoorbeeld die betaling van die koopprys, het nie tot gevolg dat die koopbrief afdwingbaar geword het nie. (**CHRETIEN AND ANOTHER v BELL** 2011 (1) SA 54 (HHA) te 57).
- [23] In die lig van die voorafgaande blyk dit dus dat die ondertekening van die dokument deur die eerste respondent namens die trust *ab initio* nietig was en dus nie regtens afdwingbaar is nie.
- [24] Wat die opponering van die vierde respondent betref, blyk dit nie duidelik waarom hy opponeer het nie. Indien die aansoek sou slaag, sou dit beteken dat die uitstaande verband (R2,5m plus rente) met gemak uit die koopprys

(van R5,2m) afgelos sou word. Indien die aansoek van die hand gewys word, beteken dit dat daar nog 'n verdere eksekusie veiling moet plaasvind waar daar 'n mate van 'n risiko bestaan dat die veilingsprys nie genoeg sal wees om die uitstaande verband af te los nie.

- [25] Die enigste belang wat Mnr Van Rooyen in betoog aangevoer het, is die moontlikheid dat die huidige aansoek vir getuienis verwys kan word en dat op grond daarvan die aflossing van die verband verder vertraag kon word. Hoe dit ook al sy, het die vierde respondent in wese die aansoek opponeer op dieselfde gronde as geopper deur die eerste tot derde respondent. Dit was totaal en al onnodig om 'n eedsverklaring te liaseer (bladsy 119 – 134) terwyl niks geopper is wat enigsins 'n bydrae gelewer het tot die beslissing van die huidige geskilpunte nie. Na my mening is daar nie benadeling aangetoon nie en is dit dus nie onderhewig aan deurhaling nie. In ieder geval is ek van mening dat die hof sy afkeur te kenne moet gee met hierdie toedrag van sake deur die vierde respondent met koste te penaliseer.

[26] Bygevolg word die volgende bevele verleen:

1. Die applikant se aansoek word van die hand gewys;
2. Die applikant word gelas om die koste van die eerste, tweede en derde respondente te betaal;
3. Ten opsigte van die koste van die vierde respondent word geen kostebevel gemaak nie.

S. P. B. HANCKE, WND RP

Namens die appellant: Adv. J J Goodey SC
In opdrag van:
Etienne Visser Ing.
BLOEMFONTEIN

Namens die respondente: Adv. P C F van Rooyen SC
In opdrag van:
Honey & Vennote
(Eerste, tweede en derde respondente)
Naudes
(Vierde respondent)
BLOEMFONTEIN

Geen verskyning namens vyfde tot sewende respondente.

/eb