

25/6/2009

Saak Nummer: 32673/2008

MAAK DEUR WAT NIE VAN TOEPASSING IS NIE
TE RAPPORTEREN NAAR NINE.
E VRIJ-PLAATS VOOR ANDERE BUITERS NIE
TOEGELIJD

Datum 25/6/2009

HANDTEKENING

GRIFFIER VAN DIE HOOGGERECHTSHOF VAN S.A.
TRANSVAALSE PROVINSIALE AFDIELING
PRIVAATSAKPRIVATIE BAG X87
2009 -06- 25
PRETORIA 0001
TRANSVAAL PROVINCIAL DIVISION
REGISTRAR OF THE SUPREME COURT OF S.A.

"Die Lener onderneem om op eie koste 'n tweede verband oor die eiendom bekend as

Ten gunste van die Utlener te registreer synde as sekuriteit vir die bedrag hiermee aan die Lener deur die Utlener geleen."

2 Dit is gemeensaak tussen die partye dat:

2.1 die weglating van die beskrywing van die eiendom uit klousule 3 van die leningsooreenkoms weens 'n gemeenskaplike fout van die partye was en dat die beskrywing van die eiendom inderdaad die volgende is:

Gedeelte 7 van die Plaas De Kroon 444, Registrasie Afdeling J.Q.Noordwes Provinsie;

2.2 die terugbetalingsvoorwaardes van die leningsooreenkoms nie stiptelik nagekom word deur die eerste respondent nie;

2.3 die applikante aan die eerste respondent op 8 Januarie 2004 bogenoemde eiendom verkoop het en dat die tweede respondent die houer van die eerste verband geregistreer onder verbandakte B54193/2004 is. Dit is die enigste verband oor die eiendom;

2.4 die applikante in terme van die leningsooreenkoms, saamgelees met die gemelde koopkontrak, geregtig was op registrasie van 'n tweede verband oor die eiendom as sekuriteit vir die terugbetaling van die gemelde lening;

2.5 dit 'n term van die eerste verband is dat die verbandgewer, eerste respondent, nie die eiendom verder mag beswaar sonder skriftelike toestemming van die tweede respondent nie. Tweede respondent is in besit van die oorspronklike transportakte.

2.6 tot op datum tweede respondent versuim, ten spyte van verskeie versoek daartoe, om toestemming te verleen tot registrasie van die tweede verband ten gunste van die applikante. Vandaar ook die bede dat tweede respondent beveel word om die oorspronklike transportakte T67484/2004

aan die applikante se prokureurs van rekord beskikbaar te stel om die tweede verband te registreer.

2.7 Die vordering is 'n "skuld" in terme van die definisie van die verjaringswet, Wet 68 van 1969.

- 3 Die enigste verweer wat die tweede respondent opper teen die aansoek, is die van verjaring. Die applikante se vordering is kontraktueel van aard. Die termyn van die lening is vir 'n tydperk van 60 maande vanaf datum van registrasie van die koop-ooreenkoms. Registrasie van die eiendom in die eerste respondent se naam het plaasgevind op 20 Mei 2004. Verjaring het begin loop toe die skuld opeisbaar was en dit is met sluiting van die koopkontrak, alternatiewelik op 20 Mei 2004 met die registrasie van die eiendom in die eerste respondent se naam. Tweede respondent se versuim om toestemming te verleen tot registrasie is nie 'n "legal bar" tot hul vordering nie en, al sou dit wees, het hul tweede respondent eers aangemaak nadat verjaring reeds begin loop het.
- 4 Die appellante daarteenoor argumenteer dat daar twee verpligtinge, nl betaling en registrasie uit een hoofskuld vloei. Die applikante het dus 'n vordering vir die verbandregistrasie aksessories tot hul eis vir die vordering van die lening het. Klousule 2a van die lenings-ooreenkoms bepaal dat die lening terugbetaalbaar is van die dag van registrasie van die koop-ooreenkoms. Registrasie het plaasgevind op 20 Mei 2004 en betaling moet binne 5 jaar daarvan geskied. Die wanbetaling skep dus 'n "continuous wrong." Verjaring geskied dus eers op 20 Mei 2009. Die eerste respondent onderskei verkeerdelik nie tussen ontstaan van 'n skuld en opeisbaarheid van 'n skuld nie. Die weiering van die tweede respondent om toestemming te verleen tot 'n tweede verband is 'n "legal bar" wat verjaring stuit.
- 5 Die vordering vir die registrasie van 'n tweede verband is, tereg ooreengekom. 'n skuld i.t.v die Verjaringswet. Die tydperk van verjaring is 3 jaar in terme van artikel 11(d). In terme van artikel 12 begin verjaring loop "as soon as the debt is due." Die applikante beweer dat registrasie van 'n

.....

tweede verband hand aan hand gaan met opeisbaarheid en aangesien terugbetaling van die leningsooreenkoms oor 'n 5 jaar termyn is die vordering nog nie verjaar het nie. Dit is gewoon net nie korrek nie.

In **Deloitte Haskins & Sells v Bowthorpe Hellerman Deutsch Pty Ltd** 1991 (1) SA 525 AD op p535 IG-I bevind die hof dat die skuld verskuldig/opeisbaar is wanneer:

"there had to be a debt immediately claimable by the debtor or, stated another way, that there had to be a debt in respect of which the debtor was under obligation to perform immediately; prescription could not begin to run against a creditor before his cause of action was fully accrued, i.e. before he is able to pursue his claim."

In **The Master v I L Back & Co Ltd and Others** 1983(1) SA 986 (A) op 1004 F bevind die Appelhof die volgende:

"A debt being due in this context involves two things, namely that the creditor is in a position to claim payment forthwith and that the debtor does not have a defence to a claim for immediate payment. In other words, that the creditor's cause of action is complete."

In *casu*, is dit gemeensaak dat wanneer die twee ooreenkomste saamgelees word die vordering vir die registrasie van die tweede verband met registrasie van die eerste verband ontstaan. In hierdie geval is dit so dat ontstaan en opeisbaarheid van die vordering op dieselfde dag val. Registrasie in die naam van die eerste respondent het geskied op 20 Mei 2004 en begin verjaring van die datum loop. Op die datum het die applikante 'n volledige skuldoorsaak gehad om die vordering af te dwing. Die vordering het gevolglik binne 3 jaar na 20 Mei 2004 verjaar.

- 6 Meneer Griessel het geargumenteer dat die skuld ontstaan het op 20 Mei 2004; registrasie op eerste respondent se naam. Die lening is egter verskuldig deur betaling in paaiemente vir die verloop van 5 jaar en dat

aksessories die sekuriteit vir die skuld ook eers na die verstryking van die 5 jaar kan verjaar. Registrasie van 'n tweede verband word onomwonde uitgestip as sekuriteit vir die geleende bedrag. Die 5 jaar betalingstermyn van die leningsooreenkoms stel egter nie die opeisbaarheid van die sekuriteit uit nie. Die opeisbaarheid is onmiddellik met registrasie van die eerste verband en is die vordering van die sekuriteit nie aksessories tot die betalingstermyn nie; of daar kontrakbreuk al dan nie van die leningsooreenkoms is nie, die vordering vir registrasie van 'n tweede verband het ontstaan en is onmiddellik opeisbaar. Die betalingstermyn het geen invloed op die opeisbaarheid van die sekuriteit nie, die opeisbaarheid het onmiddellik met die registrasie van die eerste verband ontstaan.

- 7 Die verdere argument dat die leningsooreenkoms se betalingstermyn van 5 jaar met betrekking tot die sekuriteit 'n "continuous wrong" daarstel word verwerp. In hierdie omstandighede is die datum van opeisbaarheid in terme van artikel 12 die datum van registrasie van die eerste verband. Wanbetaling van die paaiemente in terme van die leningsooreenkoms stel kontrakbreuk daar en nie 'n "continuous wrong" nie. Vir kontrakbreuk om plaas te vind is slegs een wanbetaling nodig en die applikante het in terme van die leningsooreenkoms 'n skuldoorsaak. Die vordering vir die registrasie van die verband is nie aksessories tot die leningsooreenkoms nie; al was daar nie wanbetaling, kontrakbreuk nie, het die applikante vanaf registrasie van die eerste verband 'n opeisbare vordering.

- 8 In **Munnikhuis v Melamed** NO 1998(3)SA 873(W) op 887(E) word die volgende bevind:

"a right to claim performance under a contract ordinarily becomes due according to its terms or, if nothing is said, within a reasonable time, which in appropriate circumstances can be immediately."

In hierdie omstandighede waar daar geen datum vir die registrasie van die tweede verband is nie, het die applikant onmiddellik met registrasie van die koopsooreenkoms op die eerste respondent se naam die reg om prestasie te

.....

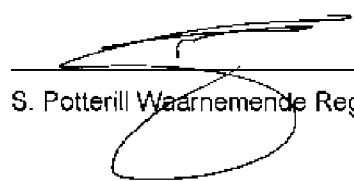
eis verkry. Al sou ek verkeerd wees, in ooreenstemming met **Phasha v Southern Metropolitan Council of Johannesburg 2000(2) SA 455 WLD** is bevind dat waar daar nie 'n datum vir prestasie in die kontrak bepaal word nie, moes prestasie binne 'n redelike tyd geskied. In die lig van die tydsverloop tussen die registrasie van die eerste verband in Mei 2004 en die eerste brief wat geskryf word aan tweede respondent in 'n poging om die tweede verband te registreer in Augustus 2007 nie binne 'n redelike tyd nie.

- 9 Die applikante se laaste argument was dat die tweede respondent se weiering om toestemming te gee om die tweede verband te registreer 'n beletsel daarstei wat verjaring stuit. Hiermee saam loop die eerste respondent se optrede dat hy nie aansoek gedoen het vir 'n tweede verband nie en kan hy nie nou agter sy onregmatige optrede skuil nie. Die tweede respondent se optrede stei kontrakbreuk daar, maar dit stuit nie verjaring van die applikante se vordering nie. Wanneer 'n skuldenaar kontrakbreuk pleeg, moet die skuldeiser binne die voorgeskrewe tyd hul eis instel of verjaring sal hul vordering tref. Die tweede respondent se weerhouding van toestemming tot 'n tweede verband is nie 'n beletsel wat verjaring stuit nie. Die applikante was in staat om hul reg af te dwing, hetsy aansoek hetsy dagvaarding, maar het dit nie gedoen nie en in die woorde van **Kotze v Ongeskikthiedsfonds van die Universiteit van Stellenbosch [1996] ALL SA CPD op 653a**

"is daar geen rede om hom teen die gevolge van verjaring te beskerm nie."

- 10 Ek maak gevolglik die volgende bevel:

Die aansoek word van die hand gewys met koste.


S. Potterill Waarnemende Regter van die Hooggeregshof

Prokureur vir die Applikant:

POTGIETER MARAIS PROKUREURS

(Verwysing: Pierre Marais, Liezel Peach, K184)

Schoeman Straat 1019

Hatfield

PRETORIA.

Tel: 012 - 432 0342

Prokureur vir die 1st Respondent:

OLIVIER CRONJÉ & STIGLINGH PROKUREURS

P/A GERHARD DE BEER PROKUREURS

(Verwysing: GdB/tll/GO 0254)

1ste Vloer, Kamer 102, Olivetti-Huis

Pretorius Straat 100

PRETORIA.

Tel: 012 – 325 7066