

Verslagwaardig: Ja / Nee
Sirkuleer aan Regters: Ja / Nee
Sirkuleer aan Landdroste: Ja /
Nee

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(Noord-Kaapse Afdeling)

Saaknommer: 1671/07

Datum Verhoor: 19/09/2008

Datum Gelewer: 26/09/2008

In die saak van:

MARAIS D F

APPLIKANT

versus

VAN DEVENTER AH (NO) & 4 ANDER

RESPONDENT

Coram: MAJIEDT R

UITSPRAAK

MAJIEDT R:

1. Die Eiser vorder van die eerste tot die vierde verweerders, as trustees van Die De Bad Trust ("die Trust"), die eienaar van

sekere onroerende eiendom, oordrag van die bepaalde eiendom uit hoofde van 'n koop-ooreenkoms.

2. Die eerste tot vierde verweerders ("die verweerders") het 'n verweerskrif en 'n voorwaardelike teeneis geliasseer. Dit is teen hierdie voorwaardelike teeneis wat die eiser 'n eksepsie opgewerp het.

2. In die voorwaardelike teeneis steun die verweerders op 'n verrykingsaksie. Hulle vra vir die beregting van die teeneis slegs indien die Hof sou bevind dat daar 'n afdwingbare ooreenkoms tussen die eiser en die verweerders tot stand gekom het. As agtergrond skets ek bondig die feite soos dit blyk uit die pleitstukke.

3.1 Die eiser het op 9 Augustus 2006 'n koop-ooreenkoms aangegaan met een van die trustees vir die koop van die Trust se onroerende eiendom (die bepaalde trustee se magtiging om namens die Trust so 'n ooreenkoms aan te gaan is in geskil op die pleitstukke, maar is nie nou ter sake nie).

3.2 Meer as 'n jaar na die sluiting van die kooporeenkoms, in November 2007, het die eiser prestasie deur die Trust, d.w.s. oordrag van die eiendom, ingevolge die kooporeenkoms aangevra.

3.3 Namens die Trust word in die voorwaardelike teeneis beweer dat gedurende die tydperk Junie tot Augustus 2007 (terwyl die trustees onbewus was daarvan dat 'n kooporeenkoms vir die verkoop van die eiendom aangegaan is met die eiser) daar verbeterings aan die betrokke eiendom aangebring is ter waarde van R280 000.00, welke verbeterings tot gevolg gehad het dat die eiendom se markwaarde met minstens R300 000.00 toegeneem het.

3.4 Uit hoofde van die voorafgaande beweer verweerders dat die eiser ten koste van die verweerders verryk sal word indien die eiser sou slaag in sy eis vir oordrag van die eiendom en indien die eiser nie gelas sou word om die

verweerders te vergoed vir die verbeterings nie.

4. *In limine* het die verweerders aanvanklik daarop gewys (heeltetal tereg ook) dat die eksepsie nie 'n smeekbede bevat nie en alreeds op grond daarvan afgewys behoort te word. Die eiser het toe egter aansoek gedoen vir 'n wysiging tot die eksepsie deur die invoeging van 'n smeekbede daarby, naamlik dat die voorwaardelike teeneis van die hand gewys moet word.

Mnr Wessels SC, wat namens die verweerders verskyn, het geen beswaar gehad teen die wysiging nie.

5. In ons Reg bestaan daar nie 'n algemene verrykingsaksie nie;

Sien: St Helena Primary School & Another v MEC, Dept of Education, Free State Province & Another 2007 (40 SA 16 (O) te 20 I – 21 C en gewysdes daar aangehaal.

Om te slaag in 'n verrykingsaksie moet 'n eiser bewys dat:

- (a) die verweerder verryk is;
- (b) die eiser verarm is;
- (c) die verryking van die verweerder ten koste van die eiser was; en
- (d) die verryking ongeregtigdig (*sine cause*) was.

Sien McCarthy Retail Ltd v Shortdistance Carriers CC

2001 (3) SA 482 (SCA) te para [17].

Kudu Granite Operations (Pty) Ltd v Caterna Ltd 2003 (5)

SA 193 (SCA) te para [17].

6. Mnr Wessels het toegegee dat die Trust se skuldoorsaak in sy voorwaardelike teeneis nie onder enige bestaande verrykingsaksie tuisgebring kan word nie. Hy het egter aan die hand gedoen dat daar 'n algemene tendens bestaan in die rigting van 'n algemene verrykingsaksie in ons Reg en dat die Trust se teeneis in elk geval voldoen (op die blote aanvaarding van die

beweringe soos dit tans staan) aan die 4 vereistes hierbo uiteengesit.

In die eersvermelde verband moet mnr Wessels gelyk gegee word; daar is 'n merkbare neiging na die erkenning van 'n algemene verrykingsaksie of, anders gestel, 'n wegbeweeg van 'n streng formalistiese kompartementalisering van 'n verrykingsaksie binne een van die erkende regsbasisse.

In Watson NO & Another v Shaw NO & Others 2008 (1)

SA 350 (C) te para [7] tot [11] kan 'n nuttige samevatting van die ontwikkeling in ons reg in diè verband, gevind word.

Sien ook: Laco Parts t/a ACA Clutch v Turners Shipping

2008 (1) SA 279 (W) te para [22].

7. Die fundamentele dilemma met die voorwaardelike teeneis is egter, soos mnr Coetzee namens die eiser/ekspiënt tereg uitgewys het, die volgende:

Buite die ou bekende Romeinse *condictiones* waarop 'n

verrykingsaksie tradisioneel gebaseer word (sien onder andere Joubert (ed) The Law of South Africa vol 9 (1^e heruitgawe) te para 209 – 221) verleen ons reg ook 'n verrykingsaksie aan 'n bona fide besitter of okkupeerder wat nuttige of noodsaaklike verbeterings aan 'n ander se eiendom aanbring sonder dat daar 'n ooreenkoms bestaan in diè verband.

Sien: McCarthy Retail Ltd v Shortdistance Carriers CC

supra te para [12].

In die onderhawige geval is die Trust nòg 'n bona fide besitter nòg 'n bona fide okkupeerder van sy eie eiendom. Die Trust is inteendeel eienaar en mnr Coetzee is korrek in sy submissie dat 'n eienaar tog nie regtens verarm kan word deur verbeterings aan sy eie eiendom aan te bring nie. In ons Reg vind eiendomsoorgang by onroerende goed plaas deur registrasie in die Akteskantoor.

Sien: Terblanche NO en

andere 2002 (6) SA 132 (NK) te para [22]; Silberberg &

Schoemans' Law of Property, 5^e uitg. te 205 .

Hierdie beginsel is statutêr beliggaam in art 16 van die Registrasie van Aktes Wet, 47 van 1937, wat bepaal dat eienaarskap van onroerende eiendom van een persoon na 'n ander slegs mag geskied by wyse van 'n transportakte deur die registrateur onderteken of ge-attesteer.

Gevollik beteken dit dat die verweerders ten behoeve van die Trust eienaars van die eiendom bly totdat registrasie in die naam van 'n ander persoon sou plaasvind in die Akteskantoor.

8. Ek het tot 'n mate begrip vir die verweerders/Trust se netelige situasie, maar is die regsposisie tog duidelik, soos uiteengesit in die voorafgaande paragrawe.

Gevollik moet die eksepsie slaag.

In die uitoefening van my diskresie ten aansien van koste meen ek dat daar voldoende gronde bestaan het vir die verweerders om uit so 'n unieke feitestel die voorwaardelike teeneis die lig te laat sien. Ek gaan gevolglik geen kostebevel

maak nie.

**Die eksepsie word gehandhaaf en die eerste tot vierde
verweerders se voorwaardelike teeneis word tersyde gestel.**

**SA MAJIEDT
REGTER**

NAMENS EISER	:	Adv W Coetzee
IN OPDRAG VAN	:	Engelsman Magabane Ingelyf
 NAMENS VERWEERDER(S)	 :	 Adv M H Wessels (SC)
IN OPDRAG VAN	:	Christo Faber Prokureurs