

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(ORANJE VRYSTAATSE PROVINSIALE AFDELING)

Saak Nr. : 5226/06

In die saak tussen:-

JACOBUS JOHANNES WESTRAAD N.O. 1ste Applikant

ELIZABETH WILHELMINA WESTRAAD N.O. 2de Applikant

en

MAGRIETA JACOBA BURGER Respondent

CORAM: VAN ZYL R

UITSPRAAK DEUR: VAN ZYL R

AANGEHOOR OP: 15 MAART 2007

GELEWER OP: 13 APRIL 2007

- [1] Applikante het in hul verteenwoordigende hoedanigheid as mede-trustees van die Westraad Trust, met registrasienommer IT682/1995 ("die Trust"), die onderhawige aansoek teen respondent geloods vir 'n verklarende bevel en daaruit voortspruitende gepaardgaande regshulp, welke as

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

volg in die Kennisgewing van Mosie uiteengesit is:

- “1. ‘n Bevel wat verklaar dat:
 - 1.1 die ‘**toestemming tot onderverdeling**’ soos bedoel in klousule 16 van die opsie-kontrak wat, onderskeidelik, deur die respondent en die eerste applikant (namens die Westraad Trust) onderteken is op **8 September 2005** en **13 September 2005** bedoel en verwys na toestemming deur of namens die Minister van Landbou soos bedoel in Artikels 3 en 4 van die Wet op die Onderverdeling van Landbougrond, Wet 70 van 1970 vir die onderverdeling van Gedeelte 6 van die plaas *Midway 2631* in die distrik Bloemfontein en soos, verder, voorsien en bedoel in gemelde opsie-kontrak en tot die effek is of sal wees dat, indien sodanige toestemming onderhewig aan enige voorwaardes gestel word, sodanige voorwaarde of voorwaardes regtens en prakties uitvoerbaar is;
 - 1.2 die toestemming wat die gedelegeerde van die Minister van Landbou ingevolge voormelde artikels van gemelde Wet op **28 September 2006** verleen het en gereflekteer word in Bylaag ‘**JW4**’ tot die vestigende eedsverklaring in hierdie aansoek, nie ‘**toestemming**’ soos bedoel en voorsien in die voormelde opsie-kontrak konstateer of uitmaak nie;

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

- 1.3 die applikant dus geregtig sal wees om die opsie, soos vervat in die bogemelde opsie-kontrak, uit te oefen binne 'n tydperk van 60 dae na verlening van toestemming deur sodanige minister of sy gedelegeerde vir die onderverdeling van die betrokke onroerende eiendom soos bedoel in sub-paragraaf 1.1 hierbo.
2. Dat die respondent verbied word om enige handeling met betrekking tot die eiendom wat die onderwerp van die bogemelde opsiekontrak vorm uit te voer of te verrig wat die uitoefening van die opsie deur die **Westraad Trust** en/of enige regte voortspruitend uit sodanige uitoefening van die opsie kan verhinder of vertraag.
3. Dat die respondent gelas word om die koste van hierdie aansoek te betaal.
4. Dat sodanige verdere of alternatiewe regshulp as wat dienstig of billik mag blyk aan applikante verleen word"

[2] Ter ondersteuning van voormelde regshulp het applikante die volgende relevante bewerings in die funderende eedsverklaring gemaak:

- 2.1 Die doel van die aansoek is om by wyse van 'n verklarende bevel 'n regspraak wat tussen applikante en respondente ontstaan het, uit te klaar en om

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

voortspruitend daaruit ook 'n interdik, soos uiteengesit in die Kennisgewing van Mosie, teen respondent te bekom.

2.2 Die Trust is aktief en op groot skaal betrokke by die ontwikkeling van eiendomme en het al talle meenthuis komplekse ontwikkel. Tans spits die Trust hom toe op die ontwikkeling en skepping van behuising op meer landelike gebiede buite Bloemfontein.

2.3 Met die oog op een van die Trust se beoogde en voorgenome ontwikkelingsprojekte het die Trust, soos verteenwoordig deur eerste applikant en behoorlik daartoe gemagtig deur tweede applikant, op 8 September 2005, alternatiewelik 13 September 2005 'n skriftelike opsie-kontrak met respondent gesluit, 'n afskrif waarvan aangeheg is tot die funderende eedsverklaring as aanhangsel "JW2".

2.4 In terme van klousule van 2 van die opsie-kontrak het respondent aan applikante 'n opsie verleen om die

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

voorgestelde onderverdeling (“die eiendom”) van Restant van Gedeelte 6 van die plaas Midway 2631 (“die plaas”), distrik Bloemfontein, soos aangetoon op ‘n kaart aangeheg tot die opsie-kontrak, aan applikante te verkoop op die terme en voorwaardes soos verder in die opsie-kontrak uiteengesit. Sodanige terme en voorwaardes wat relevant is vir doeleindes van die onderhawige aansoek en waaroor die dispuut tussen die partye pertinent handel, is die terme en voorwaardes uiteengesit in klousules 15 en 16 van die opsie-kontrak, welke as volg lees:

“15. AANSOEK ONDERVERDELING

Die OPSIEGEWER stel hiermee die OPSIENEMER onherroeplik en in rem suam aan as sy agent om namens hom aansoek te doen vir toestemming in terme van Wet 70/1970 om die grond waarvan die EIENDOM deel vorm te onderverdeel op die basis soos uiteengesit op die aangehegte sketsplan. Die OPSIEGEWER sal verplig wees om, onmiddellik en op aanvraag alle volmagte, aansoekvorm en ander dokument wat nodig mag wees vir die aansoek voormeld te onderteken.

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

16. UITOEFENING

Die opsie moet skriftelik uitgeoefen word nie voor toestemming tot onderverdeling verleen is nie en nie later as 60 dae nadat die toestemming tot onderverdeling verleen is nie.”

2.5 Op 29 November 2005 het die Trust, weereens verteenwoordig deur eerste applikant en behoorlik daartoe gemagtig deur tweede applikant, ook ‘n huurkontrak met respondent gesluit ten opsigte van die eiendom en in terme waarvan die huurtermyn strek vanaf 30 November 2005 tot 30 November 2008, ‘n afskrif van welke huurkontrak aangeheg is tot die funderende eedsverklaring as aanhangsel “JW3”.

2.6 Die plaas hierin ter sprake is “landbougrond” soos bedoel in die Wet op die Onderverdeling van Landbougrond, Wet 70 van 1970 (soos gewysig) (“die Wet”). Die opsie-kontrak is op advies van die Trust se regsverteenwoordigers sodanig bewoord dat dit nie in stryd is met die bepalings van die Wet nie, deurdat die opsie nie uitgeoefen kan word en ‘n koopkontrak

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

gevolglik nie tot stand kan kom voordat die toestemming van die Minister van Landbou (“die Minister”) soos bedoel in artikels 3 en 4 van die Wet verkry is vir die onderverdeling van die plaas nie.

2.7 Na aanleiding van die opsie, het die Trust se prokureurs en agent die nodige stappe geneem om die Minister se toestemming tot onderverdeling van die plaas te bekom.

2.8 Op 28 September 2006 het die Minister se behoorlik gedelegeerde toestemming verleen vir die onderverdeling van die plaas, met die effek dat die gedeelte daarvan waarvoor in die opsie-kontrak voorsiening gemaak word (dus die eiendom) verkoop kan word, maar onderhewig aan sekere voorwaardes. Hierdie toestemming en voorwaardes is uiteengesit in ‘n dokument afkomstig vanaf die Departement van Landbou, welke dokument aangeheg is tot die funderende eedsverklaring as aanhangsel “JW4”. Die

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

voorwaarde wat relevant is vir doeleindes van die beregting van die onderhawige aansoek, is die voorwaarde uiteengesit in paragraaf 3.1 van voormelde aanhangsel “JW4”, welke voorwaarde as volg lees:

“Simultaneously with registration of transfer the portion measuring approximately 1,19 hectares must be consolidated with Plot 8 of the farm Midway Nedersetting in extent 4, 2827 hectares, Free State Province.”

2.9 Aldus applikante is hul geadviseer dat voormelde voorwaarde (“die voorwaarde”) nie nagekom kan word nie, aangesien artikel 40 van die Registrasie van Aktes Wet, Wet 47 van 1937 (soos gewysig) bepaal dat konsolidasie van een eiendom met ‘n ander slegs kan geskied indien albei die betrokke eiendomme in dieselfde grondregister geregistreer is. In die onderhawige geval is die eiendom waarmee die Minister konsolidasie vereis, wel die eiendom van die Trust, maar is daardie eiendom en die eiendom wat die onderwerp van die opsie vorm, nie in dieselfde

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

grondregister geregistreer nie.

2.10 Vanweë voormelde rede kan daar dus nie aan die Minister se voorwaarde vir die onderverdeling van die plaas voldoen word nie en is applikante geadviseer dat daar nie toestemming deur die Minister, soos bedoel en voorsien in die opsie-kontrak, verleen is nie. Gevolglik is die Trust se prokureurs en agent, Labuschagne Landmeters BK, in die proses om die Minister te oortuig dat daar nie uitvoering aan die tersaaklike voorwaarde gegee kan word nie en om haar te oorreed om toestemming vir die onderverdeling van die plaas te verleen op die basis dat dit nie onderhewig gestel word aan 'n onuitvoerbare en onmoontlike voorwaarde nie, maar eerder oorweging daaraan te skenk dat dit slegs onderhewig gestel word aan 'n voorwaarde dat die eiendom notarieel verbind word met die eiendom met betrekking waartoe sy konsolidasie as 'n voorwaarde gestel het. Daar word nog gewag op 'n finale antwoord hieromtrent vanaf die

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

Minister, maar glo applikante dat dit wel verleen sal word.

2.11 Applikante is voornemens om namens die Trust die opsie uit te oefen sodra dit gedoen kan en mag word.

2.12 Vanweë die feit dat voormelde voorwaarde tot die Minister se toestemming vir die voormelde rede nie uitvoerbaar is nie, is applikante geadviseer dat die verleende en bestaande toestemming nie “toestemming” soos in die opsie-kontrak voorsien en bedoel is, daarstel nie, met die gevolg dat die tydperk vir die uitoefening van die opsie deur of namens die Trust eers sal aanbreek en kan en begin loop vanaf die datum waarop uitvoerbare toestemming vir die onderverdeling van die plaas deur die Minister verleen word.

2.13 Op 28 November 2006 het respondent ‘n werknemer in diens van die Trust se prokureurs van rekord, Mev.

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

Conradie, geskakel en haar ingelig dat die opsie verval het en dat sy onmiddellike oordrag van die eiendom verlang en sou dit nie gebeur nie, sy die eiendom aan 'n ander voornemende koper sal verkoop. Toe sy meegedeel is dat die eiendom nie onmiddellik oorgedra kan word nie, aangesien die toestemming vir die onderverdeling onuitvoerbaar is, het respondent daaropvolgend teenoor Mev. Conradie aangedui dat sy die gehele eiendom, d.w.s. die plaas, aan 'n ander koper vir R2 000 000,00 gaan verkoop. Respondent het voorts vereis dat eerste applikant 'n bedrag van R295 000,00 aan respondent moet betaal vir die eiendom in plaas van die koopprys van R160 000,00 waarop tussen die partye ooreengekom is in terme van die opsie-kontrak. ('n Bevestigende beëdigde verklaring van Mev. Conradie is aangeheg tot die funderende eedsverklaring.) Applikante was en is nie te vinde vir hierdie "aanbod" van respondent nie.

2.14 Daarop is daar korrespondensie verwissel tussen

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

applikante en respondent se onderskeie prokureurs van rekord, afskrifte waarvan aangeheg is tot die funderende eedsverklaring. In die tersaaklike korrespondensie is applikante se siening van die regsposisie (soos geadviseer deur hul regsverteenwoordiger) soos uiteengesit in die funderende eedsverklaring, deur applikante se prokureur op skrif gestel, terwyl respondent se prokureur in sy skrywe vermeld het dat hy van mening is dat die opsie verval het vanweë “onder andere tydsverloop”.

Volledigheidshalwe word vermeld dat daar op daardie stadium tussen die partye ook ‘n dispuut bestaan het met betrekking tot ‘n onderneming van respondent dat sy nie enige vervreemdingshandelinge met betrekking tot die plaas of die eiendom sal neem hangende die instel en finalisering van die onderhawige aansoek nie. Sodanige dispuut is intussen opgelos deurdat respondent se prokureurs van rekord wel sodanige

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

onderneming namens respondent verleen het.

2.15 Alhoewel applikante geadviseer is en glo dat die opsie nog geld en dus uitgevoer kan word, kan enige regshandeling wat respondent met betrekking tot die plaas of die eiendom uitvoer, die verkryging van die eiendom deur die Trust en gevolglik ook die beoogde ontwikkeling daarop, vertraag. Sodanige vertraging kan nie alleen lei tot onnodige regskoste vir die Trust nie, maar ook tot verlies en skade wat moeilik bewysbaar sal wees. Die Trust het reeds substansiële kostes en uitgawes aangeaan vir die beplanningsfase van die beoogde ontwikkeling op die eiendom en behels die projek 'n ontwikkeling van etlike miljoen rand. Sou die respondent die opsie-kontrak verbreek, sal dit die lewensvatbaarheid en/of winsgewendheid van die projek van die Trust, welke gedeeltelik op die eiendom sal plaasvind, minder lewensvatbaar en winsgewend maak en sal dit die bewys van die voortspruitende skade, sou die regsgeldigheid van die

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

uitoefening van die opsie te geleger tyd betwis en dan eers bereg moet word, moeilik maak.

2.16 Die essensie van applikante se saak is in paragraaf 24 van die funderende eedsverklaring uiteengesit, welke ek doelmatig ag om verbatim hierin te herhaal:

“24.1 Alhoewel volledige regsargumente, indien nodig, voor hierdie agbare hof geplaas sal word, voer ek respektvol aan dat dit voor die hand liggend is dat die toestemming vir onderverdeling van die betrokke eiendom en waaraan die uitoefening van die opsie deur die Trust onderhewig is, uit die aard van die saak toestemming bedoel en voorsien het wat, indien dit onderhewig aan ‘n voorwaarde sou wees, ‘n voorwaarde behels waaraan voldoen kon of kan word en nie ‘n voorwaarde moes of kon wees waaraan nie voldoen kon word en die betrokke toestemming dus niksseggend sou maak, nie.

24.2 Indien dit nie aldus voor die hand liggend blyk uit die opsie-kontrak nie, was dit ‘n stilswyende of geïmpliseerde term van die opsie-kontrak dat sodanige toestemming, indien onderhewig aan ‘n voorwaarde gestel, ‘n regtens

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

en prakties uitvoerbare voorwaarde moes wees ten einde toestemming soos in die opsie-kontrak vermeld, te konstateer.”

- [3] Respondent het die keuse uitgeoefen om nie ‘n opponerende beëdigde verklaring te liasseer nie, maar in plaas daarvan ‘n kennisgewing ingevolge die bepalings van Hofreël 6(5)(d)(iii) geliasseer ter opponering van die aansoek. In terme van die kennisgewing het respondent die volgende regspunte vermeld as synde die regspunte wat ter opponering van die aansoek geopper sal word ten tyde van die aanhoor van die aansoek:

3.1 ‘n Verklarende bevel, soos bedoel in die bepalings van artikel 19(1)(a)(iii) van die Wet op die Hooggeregshof, Wet 59 van 1959, is nie tot beskikking van applikante in ‘n geval soos die onderhawige, waar die Hof, aldus respondent, in werklikheid versoek word om applikante van ‘n opinie rakende hulle regte te voorsien, nie.

3.2 Die opsie-kontrak as geheel, maar in besonder paragrawe 2, 15 en 16 daarvan (as synde die

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

belangrikste terme vir doeleindes van die beregting van die aansoek) is duidelik en ondubbelsinnig en nie vatbaar vir enige interpretasie anders as die duidelike en ondubbelsinnige bedoeling daarvan nie. Hierdie “duidelike en ondubbelsinnige bedoeling” word dan as volg deur respondent uiteengesit:

“(a) die eiendom aangekoop word duidelik omskryf (paragraaf 2);

(b) daar sal aansoek gedoen word vir onderverdeling (paragraaf 15);

(c) die opsie moet skriftelik uitgeoefen word nie later as 60 (sestig) dae nadat toestemming tot onderverdeling verleen is nie;”

3.3 Die voorwaarde na verwys in paragraaf 15 van die opsie-kontrak is vervul toe die toestemming vir onderverdeling verleen is op 28 September 2006. Die opsie is egter nie binne die 60 dae tydperk na 28 September 2006 uitgeoefen nie, welke nie betwis word deur applikante nie.

3.4 Die opsie-kontrak is duidelik en ondubbelsinnig en nie,

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

soos deur applikante aangevoer, onderhewig aan enige (verdere) voorwaardes behalwe die toestemming tot onderverdeling nie. Dit is derhalwe ook nie vatbaar vir 'n stilswyende of geïmpliseerde term met betrekking tot die voorwaarde gestel in die toestemming tot onderverdeling soos deur applikante aangevoer in paragraaf 24 van hul funderende eedsverklaring (welke reeds hierbo aangehaal is) nie.

3.5 Ook by die interpretasie van die opsie-kontrak, wanneer dit in die geheel gelees word, is dit nie vatbaar vir 'n interpretasie dat enige voorwaardes, hetsy stilswyend of geïmpliseerd beding, ingelees of bedoel kan word nie.

3.6 Selfs indien daar enige dubbelsinnigheid in die opsie-kontrak voorkom, wat respondent steeds ontken, sal applikante deur die *contra proferentem* reël getref word en sal die duidelike en ondubbelsinnige bedoeling van die partye, vervat in paragraaf 16 van die opsie-

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

kontrak, uitgelê word soos hierbo deur respondent
aangevoer.

- [4] Ek meen dit is doelmatig om op hierdie stadium na die
verloop van die onderhawige aansoek te verwys. Die
aansoek het die eerste keer op 1 Februarie 2007 voor my
gedien. Die aansoek was op daardie stadium ryp vir
beregting en is namens beide partye ooreenkomstig die
praktyksreëls van hierdie Afdeling tydig betoogshoofde op 30
Januarie 2007 geliasseer. Daarna is aanvullende
betoogshoofde namens beide partye op 31 Januarie 2007
geliasseer. Die oggend van die aanhoor van die aansoek is
verdere aanvullende betoogshoofde namens respondent
geliasseer. By nalees van hierdie verder aanvullende
betoogshoofde het dit geblyk dat daar op daardie stadium
sekere regspunte namens respondent geopper gaan word
wat nie vervat is in die Reël 6(5)(d)(iii) kennisgewing van
respondent nie. Nadat sekere argumente ten tyde van die
aanhoor van die aansoek aan my voorgehou is, die
besonderhede waarvan nie relevant vir doeleindes van die

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

onderhawige uitspraak nie, het ek op daardie stadium 'n kort *ex temporae* uitspraak gelewes in terme waarvan ek as resultaat die aansoek *sine die* uitgestel het en respondent gelas het om die koste teweeggebring deur die uitstel, te betaal. Wat wel vermelding verdien, is dat Mnr. Wessels, namens applikante, ten tyde van hierdie verrigtinge spesifiek vermeld het dat applikante nie vereis dat daar enige vorm van kondonاسie aansoek deur respondent geliasseer hoef te word met betrekking tot die wysiging of uitbreiding van respondent se Reël 6(5)(d)(iii) kennisgewing nie en het applikante geen beswaar dat die kennisgewing bloot gewysig of aangevul word ten einde voorsiening te maak vir die nuwe regspunte wat toe deur respondent geopper is, nie.

Die aansoek is daarop by ooreenkoms tussen die partye weer ter rolle geplaas vir 15 Maart 2007. Nieteenstaande applikante se voormelde toegewing met betrekking tot die wysiging of uitbreiding van respondent se Reël 6(5)(d)(iii) kennisgewing, was respondent se kennisgewing nie intussen aldus gewysig of aangevul nie. Desondanks is betoogshoofde waarin gehandel word met die nuwe regspunte geopper in respondent se laaste betoogshoofde, namens applikante ooreenkomstig die praktyksreëls tydig geliasseer op 13 Maart 2007. Geen addisionele betoogshoofde is namens respondent geliasseer nie, maar het Mnr. Van Rhyn, bygestaan deur Mnr. Snellenburg, namens respondent, by die aanvang van die aanhoor van die

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

aansoek aan my 'n dokument verskaf wat hy verduidelik het 'n skriftelike uiteensetting van sy betoog bevat, welke dokument ek as sulks aanvaar het en as sulks in ag geneem het vir doeleindes van die beregting van die onderhawige aansoek. Die liasseerkennisgewing wat die voormelde betoogshoofde van applikante wat op 13 Maart 2007 geliasseer is, vergesel het, het vermeld dat die liassering daarvan geskied sonder afstanddoening en benadeling van applikante se regte om beswaar te maak teen die opponering van die aansoek op grond van die bepalings van Wet 70 van 1970, gebaseer op respondent se versuim om haar Reël 6(5)(3)(iii) kennisgewing te wysig en/of aan te vul. Sodanige beswaar is egter nie ten tyde van die aanhoor van die aansoek namens applikante geopper nie. Die aansoek is gevolglik ter wille van doelmatigheid aangehoor en ook bereg asof respondent se Reël 6(5)(d)(iii) kennisgewing inderdaad aldus gewysig en/of aangevul is om ook die regspunte te opper wat in respondent se verdere aanvullende betoogshoofde van 1 Februarie 2007 geopper is.

[5] Dit is gevolglik noodsaaklik om ook 'n uiteensetting te gee van wat hierdie verdere regspunte behels het:

5.1 In terme van artikel 4(1)(a)(i) van die Wet moet die aansoek om toestemming vir onderverdeling van die Minister te verkry, gedoen word deur die eienaar van die betrokke eiendom. Hoewel respondent die eienaar van die plaas is, bepaal die opsie-kontrak nie dat respondent sodanige aansoek sal doen nie.

5.2 By die uitoefening van die opsie sou 'n koopkontrak met betrekking tot die eiendom tot stand gekom het. *In*

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

casu sou die koopkontrak gesluit gewees het wanneer applikante skriftelik kennis gegee het dat die voorwaarde aan voldoen is en die opsie derhalwe uitgeoefen kan word. Op 'n behoorlike interpretasie van die bedoeling van die Wetgewer sal die bepaling van artikel 3(e)(i) van die Wet ook die opsie-kontrak met nietigheid tref. Gevolglik is die opsie-kontrak nietig *ab initio*; alternatiewelik, sal die kontrak, wanneer die opsie uitgeoefen word en 'n koopkontrak tot stand kom, nietig wees.

- 5.3 In terme van die bepaling van artikel 40(1)(d) van die Registrasie van Aktes Wet, Nr. 47 van 1937, kan twee stukke grond slegs gekonsolideer word indien dit, onder andere, aan dieselfde eienaar behoort. In die onderhawige aansoek is dit nie die geval nie. Desnieteenstaande beweer applikante dat die voorwaarde gestel deur die Minister onuitvoerbaar is slegs as gevolg van die feit dat die twee tersaaklike eiendomme nie in dieselfde grondregister geregistreer

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

is nie.

- [6] Aangesien die verlening van 'n verklarende bevel die grondslag vorm van sowel die primêre- as die daaruit voortspruitende sekondêre regshulp wat hierin gevorder word, en respondent in haar Reël 6(5)(d)(iii) kennisgewing 'n regspunt teen die verlening daarvan geopper het, meen ek dat dit doelmatig is om eerstens met hierdie aspek te handel.

Die bevoegdheid van 'n Hooggeregshof om 'n verklarende bevel te verleen, is vervat in artikel 19(1)(a)(iii) van die Wet op die Hooggeregshof, Wet 59 van 1959. Die algemene beginsels en vereistes wat moet bestaan vir die verlening van sodanige verklarende bevel is volledig uiteengesit in **RUTHERFORD v FERGUSON AND OTHERS** 2000 (2) SA 275 (O), welke 'n bevestiging was van die beginsels voorheen deur die Hoogste Hof van Appèl vasgelê. Dit dien vermeld te word dat Mnr. Van Rhyn nie tydens sy mondelinge betoog weer na hierdie beswaar verwys het nie. Op 'n spesifieke vraag deur myself of respondent hierdie beswaar abandoneer, het Mnr. Van Rhyn aangetoon dat dit

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

nie abandoneer word nie, maar dat daar volstaan word met die argumente soos uiteengesit in die hoofde van betoog. Uit gemelde betoogshoofde, synde die aanvanklike betoogshoofde wat namens respondent geliasseer is, word gesteun op die beginsel dat die Hof nie by wyse van die verlening van 'n verklarende bevel aan 'n party 'n regsopinie behoort te verskaf nie. Hoewel dit inderdaad 'n korrekte konstatering van die regsposisie is, is ek van mening dat die onderhawige aansoek van applikante nie daaronder ressorteer nie. Na my oordeel is dit duidelik dat daar in die onderhawige geval reeds 'n dispuut tussen die partye bestaan, dat die dispuut huidige en toekomstige regte van die partye raak, dat die beslissing van hierdie Hof nie net akademies is of van hipotetiese waarde sal wees nie en dat die partye hiertoe gebonde sal wees aan my bevindings en die bevel voortspruitend uit sodanige bevindings. Gevolglik is ek van mening dat daar wel voldoen is aan die vereistes vir die verlening van 'n verklarende bevel en is ek in die uitoefening van my diskresie in beginsel wel bereid om 'n verklarende bevel te verleen, uiteraard indien daar op die

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

meriete van die aansoek 'n behoorlike saak daarvoor uitgemaak is.

[7] Die eerste regspraak wat dan bereg moet word, is die vraag of die opsie-kontrak in die onderhawige geval binne die kader val van en getref word deur die bepalings van artikel 3(e)(i) van die Wet, saamgelees met die omskrywing van “verkoop” in artikel 1 daarvan. Dit kan vermeld word dat dit volgens beide die advokate en my eie navorsing blyk dit dat daar nog geen gerapporteerde beslissings hieromtrent bestaan nie. Artikel 3(e)(i) van die Wet lees as volg:

“3 Verbod op sekere handeling met betrekking tot landbougrond-

Behoudens die bepalings van artikel 2-

(a) ...

(b) ...

(c) ...

(d) ...

(e) (i) mag geen deel van landbougrond, hetsy opgemeet of nie, en hetsy daar 'n gebou daarop is of nie, verkoop of vir verkoop geadverteer word nie, behalwe vir die doeleindes van 'n myn soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Myne en Bedrywe, 1956 (Wet 27 van 1956); en

(ii) ...

(f) ...

(g) ...

tensy die Minister skriftelike toestemming verleen het.”

Die omskrywing van “verkoop” in artikel 1 van die Wet, lees as volg:

“verkoop - ook 'n verkoop onderworpe aan 'n opskortende

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

voorwaarde; en het 'verkoop', wanneer dit as 'n werkwoord gebruik word, 'n ooreenstemmende betekenis;”

[8] Wat bogemelde regspraak betref, het Mnr. Wessels die volgende argumente namens applikante aangevoer:

8.1 Hy het geargumenteer dat die handeling wat deur en by wyse van die Wet verbied word, synde die “verkoop” van ‘n deel van landbougrond sonder die Minister se skriftelike toestemming daartoe, nie dubbelsinnig is nie en dus ooreenkomstig die reëls van wetsuitleg uitgelê moet word volgens die gewone en algemeen bekende of aanvaarde betekenis van “verkoop”. Hy het voorts argumenteer dat dit geykte reg is dat ‘n opsie nie ‘n koopkontrak daarstel nie, aangesien die koopkontrak juis eers tot stand kom as en wanneer die opsie uitgeoefen word. Gevolglik, aldus sy argument, kan die verlening van ‘n opsie soos in die onderhawige geval nie geag word te val binne die omskrywing van “verkoop” soos in die Wet uiteengesit nie.

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

8.2 Mnr. Wessels het ook verwys na die uitspraak in

TUCKERS LAND AND DEVELOPMENT

CORPORATION (PTY) LTD V STRYDOM 1984 (1) SA

1 (AD) waarin die bepalings van artikel 57A van Ordonnansie 25 van 1965 (T), welke regulasie 'n vergelykbare verbod op die sluiting van 'n koopkontrak bevat het (hoewel daardie regulasie nie voorsiening gemaak het vir die verbod op die sluiting van 'n koopkontrak met 'n opskortende voorwaarde nie), deur die Appèlhof (soos dit toe was) uitgelê is tot dien effekte dat daardie verbod nie 'n koopkontrak onderhewig aan 'n opskortende voorwaarde insluit nie. Na analogie hiervan het hy aan die hand gedoen dat 'n opsie dus allermens getref kan word deur die verbod vervat in artikel 3(e)(i) van die Wet.

8.3 Mnr. Wessels het verwys na die bepalings van artikel 2(a)(iii) van die Wet wat spesifiek melding maak van die “verkoop of verlening van 'n reg op 'n deel van landbougrond” aan die Staat of 'n statutêre liggaam en

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

gesubmiteer dat dit aanduidend is daarvan dat die Wetgewer in daardie geval dit nodig geag het om addisioneel tot die verwysing na 'n verkoping ook na die verlening van 'n reg te verwys. Hy het gevolglik gesubmiteer dat indien die Wetgewer bedoel het dat die verbod in artikel 3(e)(i) van die Wet die verlening van 'n opsie moes insluit, kon en sou die Wetgewer dit spesifiek so stateer het. (Duidelikheidshalwe het hy daarop gewys dat die reg waarna in artikel 2(a)(iii) van die Wet verwys word waarskynlik in ieder geval 'n saaklike reg is, terwyl 'n opsie niks meer as 'n persoonlike reg verleen nie.)

8.4 Wat betref die relevansie en effek van die **GEUE AND**

ANOTHER v VAN DER LITH AND ANOTHER 2004

(3) SA 333 (SCA) beslissing (welke beslissing Mnr. Van Rhyn sterk op gesteun het, soos later hierin sal blyk) het Mnr. Wessels die volgende uitgewys:

8.4.1 Die interpretasie van die Wet in daardie uitspraak

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

is slegs aangespreek met betrekking tot 'n verkoping deurdat daar deurentyd verwys is na "sale" en "sold", en is die kwesbaarheid van 'n opsie derhalwe nie oorweeg of direk aangespreek nie;

8.4.2 Met verwysing na die feit dat die Hof daarin opgemerk het dat dit nie absurd is om te bevind dat die Wetgewer ook handelinge wat 'n verkoping voorafgegaan het, wou belet het nie, gegewe die feit dat die advertensie van 'n verkoping ook deur die Wet verbied word, het mnr. Wessels argumenteer dat 'n verbod op advertensie egter 'n eiesoortige beperkende effek op die verhandeling van onverdeelde grond het en is dit nie aanduidend van 'n verbod op die verlening van opsies nie; advertensies lok kopers wat, op sy beurt versnippering van grond in die hand werk;

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

8.4.3 Hy het voorts uitgewys dat dit insiggewend is dat die Hoogste Hof van Appèl geen kritiek uitgespreek het teen die Hof *a quo* se konklusie dat artikel 3(e)(i) se bepalings ondubbelsinnig en duidelik is nie.

8.5 Laastens het Mnr. Wessels met verwysing na die uitspraak in **ERF 3183/1 LADYSMITH (PTY) LTD AND ANOTHER v COMMISSIONER FOR INLAND REVENUE** 1996 (3) SA 942 (AD) betoog dat daar geen beletsel daarteen is om 'n wetsbepaling te omseil nie, net om dit te ontduik.

[9] Wat bogemelde regspraak betref, het Mnr. Van Rhyn hoofsaaklik die volgende argumente namens respondent aangevoer:

9.1 Mnr. Van Rhyn het toegegee dat die verlening van 'n opsie en die sluiting van 'n opsie-kontrak inderdaad nie 'n koopkontrak daarstel nie en daarom is dit nie sy

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

argument dat sodanige opsie 'n verkoping is nie. Sy argument is egter wel tot dien effekte dat indien daar gelet word op die bedoeling van die Wetgewer en die Wet daarvolgens uitgelê word, dit geag behoort te word dat die Wet ook die sluiting van van 'n opsie-kontrak, verbied. Met betrekking tot Mnr. Wessels se argument dat die Wetgewer, indien hy dit so bedoel het, spesifiek na die sluiting van 'n opsie-kontrak in die Wet kon verwys het, het Mnr. Van Rhyn geargumenteer dat aangesien die sluiting van 'n opsie-kontrak sodanig analoog is aan die sluiting van 'n koopkontrak soos wat spesifiek deur die Wetgewer verbied word, dat dit nie nodig was om dit spesifiek te vermeld nie.

- 9.2 Met verwysing na die **GEUE AND ANOTHER v VAN DER LITH AND ANOTHER** (*supra*) belissing, het Mnr. Van Rhyn betoog dat dit daaruit blyk dat die Hoogste Hof van Appèl bevind het dat die Wetgewer bedoel het om die euwel van versnippering van landbougrond uit die weg te ruim, soos ook vantevore in die trilogie van

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

die **TUCKERS LAND**-beslissings uiteengesit en bevind is. Mnr. Van Rhyn het ook daarop gewys dat die **GEUE**-beslissing verwys na die feit dat selfs die advertensie van 'n verkoping ook deur die Wet verbied word en dat dit aanduidend daarvan is dat die Wetgewer selfs handelinge voorafgaande die sluiting van 'n koopkontrak soos verbied deur die Wet, wou verbied. Gevolglik het Mnr. Van Rhyn gesubmiteer dat die verlening van 'n opsie, as synde 'n handeling voorafgaande die sluiting van 'n koopkontrak, ook deur hierdie bedoeling van die Wetgewer met nietigheid getref moet word.

- 9.3 Ter verdere ondersteuning van Mnr. Van Rhyn se voormelde submissies met betrekking tot die bedoeling van die Wetgewer, het hy my verwys na twee artikels wat in die **Annual Survey of South African Law** voorkom en waarna in meerdere van die **TUCKERS LAND**-beslissings verwys is. Hy het submiteer dat daardie artikels verder ondersteunend is van die

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

voormelde bedoeling van die Wetgewer.

- 9.4 Mnr. Van Rhyn het betoog dat applikante se saak gekunsteld is. In die verband het hy geargumenteer dat applikante gepoog het om deur middel van 'n opsie-kontrak die werking van die **GEUE**-beslissing te omseil deur die koop nie 'n koopkontrak te noem nie, maar 'n opsie-kontrak. Dit was nog steeds gekoppel aan dieselfde voorwaarde met betrekking tot ministeriële toestemming. Dit dui dus, aldus sy argument, op 'n omseiling van die uitdruklike bedoeling van die Wetgewer en kan nie geag word analoog te wees aan belastingontduiking en belastingvermyding soos na verwys in die **ERF 3183/1 LADYSMITH (PTY) LTD AND ANOTHER v COMMISSIONER FOR INLAND REVENUE** (*supra*) beslissing waarop Mnr. Wessels steun nie.

- 9.5 Mnr. Van Rhyn het verdermeer betoog dat die feit dat selfs die advertensie van 'n verkoping van 'n

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

onderverdeling (sonder dat die vereiste ministeriële toestemming vir sodanige onderverdeling eers bekom is) verbied word en die oortreding daarvan in terme van artikel 11 van die Wet strafbaar is met, onder andere, gevangenisstraf vir 'n tydperk van hoogstens twee jaar, aanduidend is van die Wetgewer se erns met sy voormelde bedoeling. Hy het ook geargumenteer dat dit tot absurditeite sal lei indien 'n persoon wat adverteer (hetsy mondeling, hetsy skriftelik) twee jaar gevangenisstraf daarvoor opgelê kan word, maar 'n persoon wat 'n skriftelike opsie-kontrak sluit soos in die onderhawige geval, wat baie meer verreikende en afdwingbare gevolge het as 'n blote advertensie, geag word geen oortreding in terme van die Wet te begaan nie.

- 9.6 Die feit dat artikel 6A van die Wet selfs die registrasie van 'n serwituut of 'n vruggebruik ten opsigte van landbougrond verbied indien die skriftelike toestemming van die Minister nie daartoe verkry is nie,

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

is volgens Mnr. Van Rhyn se betoog 'n addisionele aanduiding van hoe wyd die Wetgewer bedoel het die Wet toepassing moet vind ten einde uiting te gee aan die voormelde bedoeling van die Wetgewer.

9.7 Gevolglik het Mnr. Van Rhyn aan die hand gedoen dat die opsie-kontrak in die onderhawige geval deur die bepalings van artikel 3(e)(i) van die Wet deur nietigheid getref moet word.

[10] Die wyse van wetsuitleg het uiteraard al male sonder tal judisiële oorweging geniet. Die resultaat hiervan is dat daar sekere uitgekristaliseerde beginsels met betrekking tot wetsuitleg bestaan. As basis en vertrekpunt geld die volgende:

“The golden rule requires adherence to the ‘plain words’ of a statute unless this would lead to an absurdity or to a result contrary to the intention of the legislature. Faced with any of the latter prospects, a court may part with the literal meaning of a provision in an attempt to eliminate the absurdity or to give effect

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

to the 'true intention' of the legislature.

The golden rule has been designed to 'salvage' and not to 'sink literalism' and has therefore been held to sanction the avoidance of an inconvenient, inept or absurd construction only in extreme cases. This means that the language of a provision must fairly and properly admit of a departure from the literal meaning. It must furthermore be obvious that the result that the interpreter subjectively conceives of as being absurd, could not possibly have been intended by the legislature. The absurdity must, in other words, be 'utterly glaring' and the intention of the legislature clear. The Courts, in the course of time, have actually been loath to hold that legislative provisions are absurd."

(See **LAWSA**, First Re-issue, Vol. 25 part 1, paragraph 309 (b), p. 290 – 291.)

Voormelde beginsel is as volg in **CONSTANTIA**
INSURANCE CO LTD v HEARNE 1986 (3) SA 60 (AD) op
69 F – G deur Hefer AR verwoord:

"Departure from the literal meaning of a statutory provision on

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

account of anomalous or unreasonable results is only justified if the Court is satisfied that such results were not intended.”

In **S v TOMS; S v BRUCE** 1990 (2) SA 802 (AD) op 807 H – 808 A is voormelde beginsel ook as volg bevestig:

“The primary rule in the construction of statutory provisions is to ascertain the intention of the Legislature. One does so by attributing to the words of a statute their ordinary, literal, grammatical meaning. Where the language of a statute, so viewed, is clear and unambiguous effect must be given thereto, unless to do so

'would lead to absurdity so glaring that it could never have been contemplated by the Legislature, or where it would lead to a result contrary to the intention of the Legislature, as shown by the context or by such other considerations as the Court is justified in taking into account...'

(per Innes CJ in *R v Venter* 1907 TS 910 at 915). The words used in an Act must therefore be viewed in the broader context of such Act as a whole.”

[11] Wanneer voormelde beginsels op die Wet toegepas word, in besonder wat betref die omskrywing van “verkoop”, is ek van

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

mening dat indien die gewone en letterlike betekenis van daardie woorde in ag geneem word, kan daar geen dubbelsinnigheid bestaan oor wat “verkoop” soos per die omskrywing beteken en insluit nie. In **GEUE AND ANOTHER v VAN DER LITH AND ANOTHER** (*supra*), het Brand AR dieselfde siening met betrekking tot hierdie omskrywing gehuldig waar hy op 338 B – C homself as volg uitlaat daaroor:

“These provisions are commendably succinct and their meaning is, at least on first impression, clear. ... The same sentiments were obviously held by Van der Walt J in the Court a quo when he said:

'Die statutêre bepaling van art 3(e)(i) van Wet 70 van 1970 is . . . ondubbelsinnig en duidelik en het oënskynlik betrekking op die onderhawige ooreenkoms wat nietigheid van die ooreenkoms tot gevolg sou hê.'”

[12] Soos heeltemal tereg deur Mnr. Wessels betoog en deur Mnr. Van Rhyn toegegee, is die verlening van `n opsie en die sluiting van `n opsie-kontrak nie `n koopkontrak nie en kom `n koopkontrak eers tot stand as en wanneer die opsie

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

uitgeoefen word. Hierdie beginsel is baie duidelik uiteengesit in **HIRSCHOWITZ v MOOLMAN AND OTHERS** 1985 (3) SA 739 (AD) op 763 B – C:

“Now, the grant by an owner of property of an option to purchase the property amounts in law to an offer to the grantee of the option to sell the property to him and an agreement to keep that offer open for a certain period. The grantee acquires the right to accept the offer at any time during the stipulated period and, if he does so, a contract of purchase and sale immediately comes about.”

- [13] Gevolglik is ek van mening dat op ‘n uitleg en interpretasie van die omskrywing van “verkoop” in die Wet, die verlening van ‘n opsie en die sluiting van ‘n opsie-kontrak dus nie by daardie definisie ingelees kan word nie. Dit het dus die gevolg dat die verlening van ‘n opsie en die sluiting van ‘n skriftelike opsie-kontrak ten opsigte van ‘n deel van landbougrond, na my mening nie getref word deur die verbod in artikel 3(e)(i) van die Wet nie.

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

[14] Die volgende element van wetsuitleg moet gevolglik oorweeg word, synde die vraag of laasgenoemde resultaat tot 'n absurditeit lei of tot 'n resultaat lei wat strydig is met die bedoeling van die Wetgewer. Soos reeds vroeër hierin vermeld, is dit juis wat deur Mnr. Van Rhyn betoog is.

[15] Ter vasstelling van die bedoeling van die Wetgewer is ek gedurende die onderskeie advokate se betoë na verskeie regspraak verwys. Hoewel ek al daardie regspraak nagelees het, is ek nie voornemens om na iedere en elke van daardie sake te verwys nie; slegs na dié wat na my mening die mees relevante is. Alvorens ek dit doen, is ek ook genoodsaak om te handel met die twee artikels waarna ek vroeër hierin verwys het en welke Mnr. van Rhyn gebruik het ter verdere ondersteuning van sy betoog met betrekking tot die bedoeling van die Wetgewer. Die eerste hiervan is 'n artikel deur June Sinclair in die 1972 **Annual Survey of South African Law** op p. 170 en verder en dan in besonder op p. 171 daarvan. Die tersaaklike gedeelte lees as volg:

“The Subdivision of Agricultural Land Amendment Act 55 of

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

1972 was a subject of much heated debate during its passage through Parliament. Although the purpose of the legislation was set (by the Deputy Minister of Agriculture – House of Assembly Debates vol 37 col 716 (9 February 1972)) to be the removal of certain technical difficulties, it appeared that the implications and scope of the Act were much wider. ... The additions to s 3 were explained by the Deputy Minister (House of Assembly Debates loc cit) as necessary to close loopholes which existed in the Act. These *lacunae* permitted the purposes of the Act to be circumvented by the granting of long-term leases. The sale of plots which cannot be transferred has also been curbed to prevent speculators from exploiting the public by selling land knowing that subdivision will not be allowed.”

Die ander artikel waarna ek verwys is, is die van J.E. Scholtens en June D. Petersen in die 1970 **Annual Survey of South African Law**, p. 202 en verder, die relevante gedeelte waarvan op p. 203 voorkom en as volg lees:

“The Subdivision of Agricultural Land Act 70 of 1970 was brought into force on 2 January 1971 ... to curb the increasing fragmentation of arable farming land. Injudicious subdivision by testators and property speculators leads to uneconomic farming

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

units and ultimately to a peasant rural community. It was estimated at the time the Act was passed that more than 100 000 small holdings existed in South Africa, and that more than half were situated in the Transvaal. (House of Assembly Debates vol 29 col 884 (31 July 1970)).”

In **TUCKERS LAND AND DEVELOPMENT**

CORPORATION (PTY) LTD v TRUTER 1984 (2) SA 150

(SWA) is as volg op 154 C – G beslis:

“This being so, why did the Legislature in 1972 amend the Act to prohibit specifically also the sale or advertising for sale of any portion of agricultural land, without the Minister's written consent? In this connection Mr Heher has referred the Court to an article by June Sinclair in the 1972 Annual Survey of South African Law at 171 in which the learned author deals with the amendments to the main Act by Act 55 of 1972, and in particular deals with the explanations made by the Deputy Minister of Agriculture as to the purpose of the amending measure. Despite the fact that BAKER J, in *Van der Bijl and Others v Louw and Another (supra)*, referred to a similar consideration in the 1970 Annual Survey, I hold the view that no regard can be had to parliamentary debates or pronouncements of a Minister in

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

respect of legislation which is debated and/or about to be passed by Parliament. Thus in *S v Shangase and Others* 1972

(2) SA 410 (N) at 414E - G HARCOURT J decided the following:

“It is a well established principle that in interpreting an Act of Parliament no regard can be had by the Court to the debates on the subject-matter being considered by the Legislature before the act of legislation is determined upon - see the unanimous judgment of the Appellate Division (delivered by JUTA AJA) in *Mathiba and Others v Moschke* 1920 AD 354 at 362. This was again emphasized in the later case of *Mavromati v Union Exploration Import (Pty) Ltd* 1949 (4) SA 917 (A) at 927G in the following words:

'We were invited by counsel for the appellant to peruse and have regard to a ministerial speech in Parliament when the Act of 1926 was introduced and to the proceedings of a Select Committee in relation thereto. But such a course would be against all the principles of construction.'”

Ek vereenselwig my met eerbied met bogemelde passasie.

Ek is gevolglik van mening dat ek geensins die inhoud van voormelde artikels in ag kan neem by die vasstelling van die bedoeling van die Wetgewer nie.

[16] Alvorens ek met die beslissing in **GEUE AND ANOTHER v**

VAN DER LITH AND ANOTHER (*supra*) handel met

betrekking tot die bedoeling van die Wetgewer wat betref die

Wet soos dit tans lees, meen ek dit is ook nodig om na 'n

reeks beslissings te verwys voorafgaande laasgenoemde

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

beslissing waarin soortgelyke wetgewing geïnterpreteer moes word. Dit het begin in die beslissing van **SOJA (PTY)**

LTD v TUCKERS LAND & DEVELOPMENT

CORPORATION (PTY) LTD 1981 (3) SA 314 (AD) waarin artikel 57A van Ordonnansie 25 van 1965 (T) interpreteer moes word, die relevante gedeelte waarvan as volg ge lees het:

“57A (1) After an owner of land has taken any steps to establish a township thereon, no person shall, subject to the provisions of s 58, enter into any contract for the sale, exchange or disposal in any other manner of an erf in such township or grant an option to purchase or otherwise acquire any such erf, until such township has been declared an approved township.

(2) ...

(3) Any contract entered into in conflict with the provisions of ss (1) shall be of no force or effect and any person who contravenes the provisions of that sub-section or fails to comply therewith shall be guilty of an offence.”
(Eie beklemtoning)

In daardie saak het dit gehandel oor ‘n koopkontrak waarin die verpligting om oordrag van die eiendom te gee en die gepaardgaande reg om oordrag te neem opgeskort is

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

hangende die proklamasie van die relevante woonbuurt. Die vraag wat daarin beantwoord moes word, is of sodanige kontrak met sodanige opskortende voorwaarde getref word deur die verbod in gemelde artikel 57A. Die Appèlhof (soos dit toe was) het by monde Trollip AR (in die meerderheidsuitspraak) as volg op 324 H – 325 B beslis:

“The section was much more likely intended to refer only to the common or ordinary contracts of sale. If it were intended to hit also suspensive contracts of sale of the kind in question here, that would surely have been done expressly and explicitly, especially in view of the decision in the *Corondimas* case *supra* 1946 AD 548. And in case of any doubt or uncertainty as to its true meaning on that score (as is evident from the division of opinion between us) it should in my view be construed in its narrower sense as comprehending only the common or ordinary contracts of sale. The reason is that s 57A interferes with the common law right of freedom to contract and is rendered penal by ss (3) thereof.”

Na my mening is hierdie bevinding insiggewend, veral waar daar in daardie Ordonnansie wel reeds voorsiening gemaak was vir 'n verbod op die verlening van 'n opsie onder die

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

omstandighede omskryf in die artikel en desnieteenstaande was die Hof nie bereid om so wye interpretasie aan die artikel te heg as synde dat dit ook koopkontrakte met 'n opskortende voorwaarde insluit nie.

Soos tereg deur Mnr. Wessels gedurende sy argument uitgewys, is voormelde benadering ook nagevolg in die beslissing van **TUCKERS LAND AND DEVELOPMENT CORPORATION (PTY) LTD V STRYDOM** (*supra*). In daardie uitspraak het Van Heerden AR as volg bevind op 18 D – F:

“Of 'n verkoop onderhewig aan 'n opskortende voorwaarde nou ook al as geen koopkontrak nie, dan wel as 'n koopkontrak wat nog net nie *perfecta* is nie, bestempel word, is daar geen rede waarom die regsgevolge wat gemeenregtelik aan so 'n verkoop geheg is nie nog steeds ten volle toepassing sal vind nie. En wat wetgewing betref, sal vermoedelik in die toekoms duidelik aangedui word, soos nou deur die wysiging van art 57A (2) geskied het, wat met die gebruik van bogenoemde begrippe beoog word.” (Op daardie stadium was artikel 57A intussen gewysig om by 'n kontrak ook in te sluit 'n

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

kontrak wat aan enige voorwaarde, met inbegrip van 'n opskortende voorwaarde, onderworpe is. Op die stadium wat relevant was vir doeleindes van hierdie beslissing, was artikel 57A nog in sy ongewysigde vorm.) “Voorts staan dit natuurlik die Wetgewer vry om, sonder inbreukmaking op bestaande regte, statutêre bepalings waarin die begrippe reeds voorkom te wysig indien die huidige stand van die regspraak en hierdie uitspraak meebring dat nie gevolg gegee word aan die wetgewer se werklike maar onvoldoende uitgedrukte bedoeling nie.”

- [17] Teen voormelde agtergrond, gaan ek dan voort met 'n ontleding van Brand AR se uitspraak in GEUE AND ANOTHER v VAN DER LITH AND ANOTHER (*supra*). In daardie beslissing het dit inderdaad gehandel oor die bepalings van artikel 3(e)(i) van die Wet onder omstandighede waar daar 'n koopkontrak met betrekking tot onverdeelde landbougrond gesluit is waarin voorsiening gemaak is vir 'n opskortende voorwaarde met betrekking tot die verkryging van die Minister se toestemming. Daar word dan ook spesifiek in die uitspraak verwys na die uitbreiding

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

van die definisie van “verkoop” deur ook ‘n verkoping onderhewig aan ‘n opskortende voorwaarde in te sluit, welke wysiging in werking getree het op 4 Maart 1981 (op 337 I – J van die uitspraak). Hoewel Brand AR nie met die bevinding van die Hof *a quo* tot dien effekte dat die ooreenkoms in daardie geval nie binne die omvang van artikel 3(e)(i) geval het nie, saamgestem het nie, het hy wel saamgestem die Hof *a quo* se gevolgtrekking met betrekking tot die doel van die Wet en dus die bedoeling van die Wetgewer. In die verband verwys ek na die dictum op 338 E – G:

“As to why it would be absurd, the learned Judge commenced his motivation by identifying the essential purpose of the Act as an attempt by the Legislature, in the national interest, to prevent the fragmentation of agricultural land into small uneconomic units. This proposition, incidentally, is well supported by authority ... In order to achieve this purpose, the Legislature curtailed the common-law right of landowners to divide their agricultural property by imposing the requirement of the Minister's consent as a prerequisite for subdivision, quite evidently with the view that the Minister should decline any proposed subdivision which would have the unwanted result of

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

uneconomic fragmentation.”

Brand AR gaan dan voort en ondersoek die rede waarom die definisie van “verkoop” uitgebrei is (op 338 J) en kom tot die gevolgtrekking dat die rede daarvoor gesoek moet word teen die agtergrond van vorige beslissings (op 339 E). Daarna verwys die geleerde Appèlregter onder andere na die beslissings in CORONDIMAS AND ANOTHER V BADAT 1946 AD 548, die SOJA (PTY) LTD V TUCKERS LAND & DEVELOPMENT CORPORATION (*supra*) en TUCKERS LAND AND DEVELOPMENT CORPORATION (PTY) LTD V STRYDOM (*supra*). Na aanleiding van die ontleding van daardie beslissings, die effek waarvan ek reeds hierbo na verwys het, kom die geleerde Regter tot die volgende gevolgtrekking op 343 I:

“Deductive reasoning appears to indicate, as the only remaining alternative, that the extended definition of a 'sale' was aimed at the very type of suspensive condition involved in this case, ie one which renders the agreement of sale subject to the Minister's consent being obtained.”

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

Hy gaan dan voort en maak, onder andere, die volgende relevante opmerkings op 344 A – G:

“The purpose of the Act is not only to prevent alienation of undivided portions of land. The target zone of the Act is much wider. This is clear, for example, from s 3(e)(i), which also prohibits advertisements for sale. Since advertisements obviously precede the actual sale or alienation of an undivided portion, it is by no means absurd to infer that the Legislature intended to prohibit any sale of an undivided portion of farmland, whether conditional or not, unless and until the subdivision has actually been approved by the Minister. ... Nevertheless, I find the inference quite plausible that the Legislature did not want undivided portions of agricultural land to be sold and occupied by the purchaser for an indefinite period of time pending the consent of the Minister, which may then not even be sought. ...

For these reasons I believe that an agreement such as the one under consideration was of the very kind that the Legislature wished to include in the prohibition in s 3(e)(i) of the Act when it specifically extended the definition of a 'sale' in 1981.”

(Eie beklemtoning.)

[18] Ek stem met eerbied saam met Brand AR se bevindings en

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

opmerkings met betrekking tot die bedoeling van die Wetgewer. In dié verband is dit egter wesenlik noodsaaklik om daarop te let dat Brand AR se gevolgtrekking met betrekking tot die bedoeling van die Wetgewer telkens geskied teen die agtergrond van of met verwysing na 'n koopkontrak en/of 'n verkoping. Inaggenome dat die verlening van 'n opsie en die sluiting van 'n opsie-kontrak nie 'n koopkontrak of 'n verkoping daarstel nie, kan dit dus na my mening geen ander resultaat hê as dat die bedoeling van die Wetgewer soos gestipuleer in hierdie beslissing, nie so wyd strek as om ook die verlening van 'n opsie en die sluiting van 'n opsie-kontrak te verbied het deur die bepalings van artikel 3(e)(i), saamgelees met die omskrywing van “verkoop”, nie. Dit is nog des te meer so waar die opsie in die onderhawige geval ook onderhewig gestel is aan die opskortende voorwaarde van die verkryging van die vereiste ministeriële toestemming. Wanneer die toestemming verkry word, tree daar nog nie eers 'n koopkontrak in werking nie. Al resultaat wat dit dan het, is dat die opsie-kontrak as sulks in werking tree waarna die opsienemer dan die besluit kan

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

neem of hy die opsie wil uitoefen, al dan nie. Eers by die uitoefening van die opsie, kom die koopkontrak tot stand. Op die stadium wat die koopkontrak dus gesluit word, is die ministeriële toestemming reeds verkry.

In laasgenoemde verband is dit dan ook insiggewend dat in

SOJA (PTY) LTD v TUCKERS LAND & DEVELOPMENT

CORPORATION (PTY) LTD SOJA (*supra*) waarin, soos reeds vermeld, die tersaaklike artikel 57A van die relevante Ordonnansie wel die sluiting van 'n opsie onder sekere omstandighede verbied het, Trollip AR as volg opgemerk het op 325 G:

“On the other hand, the question arises, would an option that is only exercisable, according to its express terms, after the township is declared approved be hit by the prohibition? Such a prohibition would seem to be pointless, especially since the entering into a contract of sale of an erf after such declaration is clearly not prohibited.”

[19] Die laaste aspek met betrekking tot die interpretasie van artikel 3(e)(i) van die Wet, saamgelees met die omskrywing

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

van “verkoop” daarin, wat oorweeg moet word, is om na die breër konteks van die Wet as ‘n geheel te kyk ten einde vas te stel of daar moontlik iets in voorkom wat aanduidend is daarvan dat dit die bedoeling van die Wetgewer is dat die sluiting van ‘n opsie-kontrak ook deur die bepalings van artikel 3(e)(i) van die Wet getref word. In dié verband wens ek die volgende uit te wys:

19.1 Ten eerste moet in gedagte gehou word dat die Wetgewer dit goedgevind het om in 1981 die werking van die Wet uit te brei deur dit ook van toepassing te maak op ‘n verkoop onderworpe aan ‘n opskortende voorwaarde. Indien dit die Wetgewer se bedoeling was dat die Wet inderdaad so wyd moet strek as om ook van toepassing te wees op ‘n opsie-kontrak, kon die uitbreiding van die Wet tog pertinent daarvoor voorsiening gemaak het, wat dit tans nie doen nie.

19.2 Hoewel die Wet wye toepassing vind deur en as gevolg van die definisie van “adverteer” wat in 1977 ingevoeg is, het die Wetgewer pertinent die verbod op ‘n

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

advertensie van onverdeelde landbougrond beperk deur dit weereens te koppel aan “verkoop”, deurdat die verbod in artikel 3(e)(i) omskryf word as (mag nie) “vir verkoop geadverteer word nie”. Die bedoeling van die Wetgewer is hier, soos spesifiek uitgewys in die **GEUE**-besligging, *supra*, dus weereens gekoppel aan die regsfiguur van ‘n verkoping as sulks.

19.3 Addisioneel tot laasgenoemde gevolgtrekking, is die feit dat die Wetgewer dit goedgevind het om in artikel 3(e)(i) spesifiek nie net ‘n verkoping te verbied nie, maar ook die advertensie van ‘n verkoping te verbied, juis aanduidend daarvan dat indien hy bedoel het om ook die verlening van ‘n opsie en die sluiting van ‘n opsie-kontrak te verbied, hy dit tog pertinent daarby kon ingevoeg het.

19.4 Soos tereg deur Mnr. Wessels gedurende sy argument uitgewys, het die Wetgewer dit goedgevind om in artikel 2(a)(iii) spesifiek ‘n onderskeid te tref tussen ‘n

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

verkoping en 'n verlening van 'n reg (ongegag wat die aard is van daardie reg). Indien dit dus die Wetgewer se bedoeling was om die verlening van 'n reg met betrekking tot 'n deel van landbougrond, soos die verlening van 'n persoonlike reg by wyse van 'n opsie om 'n deel van landbougrond te koop, te verbied deur die bepalings van artikel 3(e)(i), kon so 'n omskrywing tog op soortgelyke wyse daar ingevoeg gewees het. Dit is nie gedoen nie. Hierdie mening van my word verder versterk deur die bepalings van artikel 3(e)(ii) van die Wet, waar die Wetgewer dit insgelyks goedgevind het om addisioneel tot 'n verkoping of advertensie van 'n verkoping van onverdeelde landbougrond, ook die verkoping van 'n reg op so deel te verbied en die verlening van 'n reg daarop onder bepaalde omstandighede sonder die verkryging van ministeriële toestemming daartoe te verbied. Desnieteenstaande het die Wetgewer dit klaarblyklik goed gegag om weereens nie die verlening van 'n persoonlike reg en meer spesifiek die verlening van 'n

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

opsie met betrekking tot 'n deel van landbougrond, sonder die verkryging van die vereiste ministeriële toestemming, te verbied nie.

Mnr. Van Rhyn se verwysing na die verbod op registrasie van serwitute en 'n vruggebruik sonder ministeriële toestemming soos voorsien in artikel 6A van die Wet as synde ondersteunend van sy betoog dat dit bedoeling van die Wetgewer is dat die Wet ekstensiewe werking moet geniet, kan na my mening nie opgaan nie. Inteendeel, ek is van oordeel dat die bepaling van hierdie artikel weereens ondersteunend en bevestigend is van my voormelde gevolgtrekking dat indien die Wetgewer dit goedgevind het om sodanige handeling spesifiek te omskryf en spesifiek te verbied, sou hy die verlening van 'n opsie en die sluiting van 'n opsie-kontrak ook spesifiek omskryf en verbied het indien dit sy werklike bedoeling was.

[20] Gevolglik is ek van mening dat selfs indien die Wet in sy geheel beoordeel word, daar niks daarin is wat tot gevolg het

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

dat my bogemelde bevinding met betrekking tot die letterlike en gewone betekenis van die omskrywing van “verkoop” in die Wet tot enige absurditeit lei of ‘n resultaat het wat strydig met die bedoeling van die Wetgewer is nie. Inteendeel, vanweë die redes reeds hierbo uiteengesit, is die verdere konteks van die Wet myns insiens juis bevestigend van my interpretasie van die omskrywing van “verkoop” in die Wet.

[21] In die verband is ek ook van mening dat dit in die onderhawige omstandighede nie my funksie is om wetgewing te skryf nie, maar dit bloot te interpreteer, soos ook verwoord in die volgende passasie in **EX PARTE SLATER, WALKER SECURITIES (SA) LTD** 1974 (4) SA 657 (AD) op 662 G:

“In my view, none of the requirements justifying a departure from the plain language of the section has been satisfied in the instant case. It is not for the Courts to legislate or to attempt to improve on the situation achieved by Parliament in the language it has chosen in its enactment. I must give effect to what the Act says and not to what I think it ought to have said. If there is a

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

loophole in the Act and if that could lead to undesirable consequences (it is not suggested that that is so in the present case), then that is a matter for the Legislature.”

[22] Gevolglik is ek van oordeel dat die sluiting, geldigheid en afdwingbaarheid van die opsie-kontrak tussen applikante en respondent hierin nie deur die verbod in artikel 3(e)(i) van die Wet getref word nie; in besonder word die opsie-kontrak nie deur die bepalings van artikel 3(e)(i) van die Wet met nietigheid getref nie.

[23] Wat betref die onderskeie partye se betoog met betrekking tot die vraag of daar ‘n beletsel daarteen is om ‘n wetsbepaling te omseil of, anders gestel, te handel op ‘n wyse wat vanweë ‘n *lacuna* in bepaalde wetgewing nie deur daardie wetgewing verbied word nie, moet ek met Mnr. Wessels saamstem dat daar geen beletsel teen sodanige optrede is nie. Anders as deur Mnr. Van Rhyn betoog, is ek ook nie van mening dat sodanige optrede slegs toelaatbaar is met betrekking tot sekere tipe handelinge, soos die betaling van belasting nie. Daar is geen rede waarom die

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

beginsel dat daar nie 'n beletsel daarteen is nie, nie op alle tipe handeling en alle tipe wetgewing van toepassing is nie.

In **ERF 3183/1 LADYSMITH (PTY) LTD AND ANOTHER v COMMISSIONER FOR INLAND REVENUE** (*supra*) is die volgende deur Hefer AR op 950 I – 951 C vermeld:

“The argument on both sides focused largely on the application of two well-known legal principles. ... In effect it involves the application of the more general principle, recognised, for example, in *Dadoo Ltd and Others v Krugersdorp Municipal Council* 1920 AD 530 at 548 and *Van Heerden v Pienaar* 1987 (1) SA 96 (A) at 107E-F, which permits parties to arrange their affairs so as to remain outside the provisions of a particular statute. Of course, in every case in which this principle is invoked, it is for the Court to decide whether the party concerned has succeeded in achieving that result. The outcome may depend entirely on the facts or on the application of the law to the facts. It is in this regard that the second principle comes into play. Succinctly stated it is to the effect that:

' . . . Courts of law will not be deceived by the form of a transaction: it will rend aside the veil in which the transaction is wrapped and examine its true nature and substance.'

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(Per Wessels ACJ in *Kilburn v Estate Kilburn* 1931 AD 501 at 507.)”

Soos reeds hierbo bevind, val die opsie-kontrak gesluit in die onderhawige geval na my mening nie binne die kader van die verbod in artikel 3(e)(i) nie. Die tweede beginsel in laasgenoemde regspraak na verwys, is as volg bewoord in

DADOO LTD AND OTHERS v KRUGERSDORP

MUNICIPAL COUNCIL 1920 AD 530 at 547:

“A transaction is *in fraudem legis* when it is designedly disguised so as to escape the provisions of the law, but falls in truth within these provisions.”

Dit is duidelik nie die geval met betrekking tot die sluiting van die opsie-kontrak in die onderhawige geval nie. ‘n Voorwaardelike opsie-kontrak soos die onderhawige en ‘n voorwaardelike koopkontrak is twee onderskeibare regsfigure met onderskeibare en verskillende regsgevolge. Die sluiting van die opsie-kontrak kan myns insiens dus nie geag word ‘n gesimuleerde transaksie te wees as alternatief

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

tot die sluiting van 'n voorwaardelike koopkontrak nie.

[24] Wat betref die regspraak met betrekking tot die toestemming wat deur die Minister se gedelegeerde in die onderhawige geval verleen is, meen ek dat hierdie regspraak uit verskillende onderafdelings bestaan. In die verband is dit nodig om te let op die regshulp wat in die Kennisgewing van Mosie gevorder word. Indien bede 1.1 van die Kennisgewing van Mosie ontleed word, behels dit na my mening 'n versoek tot 'n verklarende bevel dat:

24.1 Die 'toestemming tot onderverdeling' soos bedoel in klousule 16 van die opsie-kontrak en soos verder bedoel en voorsien in die opsie-kontrak, bedoel en verwys na toestemming vir die onderverdeling van die plaas deur of namens die Minister van Landbou soos bedoel in artikels 3 en 4 van die Wet.

24.2 Die 'toestemming tot onderverdeling' soos bedoel in klousule 16 van die opsie-kontrak verder (en dus) tot die effek is of sal wees dat indien sodanige

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

toestemming onderhewig aan enige voorwaardes gestel word, sodanige voorwaarde of voorwaardes regtens en prakties uitvoerbaar is.

24.3 Dat die toestemming wat die (gedelegeerde van die) Minister in die onderhawige geval verleen het derhalwe nie 'toestemming' soos bedoel en voorsien in die voormelde opsie-kontrak konstateer of uitmaak nie.

Gevolgtik is ek voornemens om ter wille van doelmatigheid met hierdie regspraak te handel ooreenkomstig die wyse wat hieronder sal blyk.

Verwys die “toestemming tot onderverdeling” soos bedoel in klousule 16 van die opsie-kontrak en soos verder voorsien en bedoel in die opsie-kontrak, na toestemming vir die onderverdeling van die plaas deur of namens die Minister soos bedoel in artikels 3 en 4 van die Wet:

[25] Vir doeleindes van die beregting van hierdie vraag moet die opsie-kontrak uiteraard geïnterpreteer word. Die reëls van toepassing op die uitleg en interpretasie van 'n kontrak is

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

soortgelyk aan die reëls waarna reeds hierbo verwys is as synde die reëls wat op die uitleg en interpretasie van wette van toepassing is. In die verband het Joubert AR die volgende handige opsomming daarvan vervat in sy uitspraak in **COOPERS & LYBRAND AND OTHERS v BRYANT** 1995

(3) SA 761 (A) op 767 E – 768 E:

“According to the 'golden rule' of interpretation the language in the document is to be given its grammatical and ordinary meaning, unless this would result in some absurdity, or some repugnancy or inconsistency with the rest of the instrument. ... The mode of construction should never be to interpret the particular word or phrase in isolation (in vacuo) by itself. ... The correct approach to the application of the 'golden rule' of interpretation after having ascertained the literal meaning of the word or phrase in question is, broadly speaking, to have regard:

- (1) to the context in which the word or phrase is used with its interrelation to the contract as a whole, including the nature and purpose of the contract ...;
- (2) to the background circumstances which explain the genesis and purpose of the

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

contract, ie to matters probably present to the minds of the parties when they contracted ...;

(3) to apply extrinsic evidence regarding the surrounding circumstances when the language of the document is on the face of it ambiguous, by considering previous negotiations and correspondence between the parties, subsequent conduct of the parties showing the sense in which they acted on the document, save direct evidence of their own intentions.”

Hierdie reëls van interpretasie is baie onlangs weereens bevestig in die beslissing van **BOE BANK LIMITED t/a BOE CORPORATE v THE GRANGE TIMBER FARMING COMPANY (PTY) LTD AND OTHERS**, synde ’n ongerapporteerde beslissing van die Hoogste Hof van Appèl onder saaknommer 252/2006, gelewer op 5 Maart 2007, ’n afskrif waarvan aangeheg was tot Mnr. Wessels se betoogshoofde geliasser op 13 Maart 2007.

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

[26] Indien die reël met betrekking tot die gewone, letterlike en grammatikale betekenis van woorde toegepas word op klousule 15 van die opsie-kontrak, meen ek dat die woorde “(om) aansoek te doen vir toestemming in terme van Wet 70 van 1970” (eie beklemtoning) nie anders geïnterpreteer en uitgelê kan word as dat dit aanduidend is daarvan dat dit die gemeenskaplike bedoeling van die partye was dat dit toestemming bedoel en voorsien het in terme van die Wet, met ander woorde toestemming tot onderverdeling soos bedoel in artikels 3 en 4 van die Wet.

[27] Waar die woorde “toestemming tot onderverdeling” daaropvolgend in klousule 16 van die opsie-kontrak gebruik word, meen ek dat indien hierdie woorde binne konteks gelees word en ook in onderlinge verband met die kontrak as ‘n geheel, in besonder in samehang met voormelde klousule 15 van die opsie-kontrak, hierdie toestemming insgelyks nie anders geïnterpreteer en uitgelê kan word as verwysend na toestemming in terme van die Wet soos hierbo vermeld, nie.

Wat behels of beteken toestemming (tot onderverdeling) in terme van artikels 3 en 4 van die Wet:

[28] Die tersaaklike bepalinge van artikel 3 van die Wet met

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

betrekking tot die vereiste van die verkryging van die Minister se toestemming alvorens 'n deel van landbougrond verkoop mag word, is reeds hierin tevore uiteengesit en gaan ek dit gevolglik nie herhaal nie. Wat betref hierdie toestemming as sulks, blyk die volgende tersaaklike bepalings uit artikel 4 van die Wet:

“Aansoek om toestemming van Minister, en oplegging, afdwinging of intrekking van voorwaardes deur hom

(1) (a) 'n Aansoek om die toestemming van die Minister vir die doeleindes van artikel 3 moet-

(i) in die geval waar 'n handeling vermeld in paragrafe (a) tot (e) van daardie artikel beoog word, gedoen word deur die eienaar van die betrokke grond;

(ii) ...

(b) ...

(2) Die Minister kan na goeddunke so 'n aansoek weier of-

(a) op die voorwaardes toestaan wat hy goedvind, met inbegrip van voorwaardes betreffende die doel waarvoor of die wyse waarop die betrokke grond gebruik mag word;

(b) ...

(3) Die Minister of, in die geval van 'n voorwaarde bedoel in subartikel (2) (b), die betrokke Administrateur kan so 'n voorwaarde afdwing.

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(4) Die Minister of, in die geval van 'n voorwaarde bedoel in subartikel (2) (b), die betrokke Administrateur na oorleg met die Minister kan so 'n voorwaarde wysig of intrek en die Minister kan, indien dit teen die titelbewys van die grond geregistreer is, gelas dat dit gewysig of gerojêer word.”

Die wesenlike gedeelte van voormelde artikel blyk dus die gedeelte in artikel 4(2)(a) te wees wat bepaal dat “die Minister kan na goeddunke so ‘n aansoek ... op die voorwaardes toestaan wat hy goedvind ...”.

[29] Mnr. Van Rhyn het betoog en aan die hand gedoen dat die toestemming ooreenkomstig aanhangsel “JW4” wel toestemming konstateer kragtens artikel 4(2) van die Wet deurdat die Minister (se behoorlik gedelegeerde) toestemming verleen het op die voorwaardes wat hy goedvind. Hierteenoor het Mnr. Wessels betoog dat aangesien die toestemming in die onderhawige geval afhanklik is van ‘n voorwaarde waaraan regtens nie voldoen kan word nie, dit nie “toestemming” konstateer soos in die Wet bedoel nie. In die verband het hy gesteun op die uitspraak in **DHANABAKIUM v SUBRAMANIAN & ANOTHER** 1943 AA 160 waarin die Appèlhof (soos dit toe was) die kwessie van toestemming wat, (ook) statutêr, vir ‘n

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

wettige aanneming vereis is, oorweeg het. Aangesien die toestemming in daardie geval deur 'n minderjarige verleen is, het daardie Hof bevind dat 'n minderjarige nie die vereiste toestemming kon verleen nie en dat haar toestemming '... to the adoption order was of no effect ...'. Hy het gevolglik aan die hand gedoen dat toestemming onderhewig aan 'n voorwaarde waaraan nie voldoen kan word nie, dieselfde effek het. Ter verdere ondersteuning hiervan het Mnr. Wessels verwys na die bepalings van artikel 4(3) van die Wet in terme waarvan die Minister die nakoming van 'n voorwaarde bedoel in artikel 4(2) kan afdwing. Mnr. Wessels het submiteer dat hierdie artikel aanduidend is daarvan dat die Wet geïnterpreteer moet word as dat die voorwaardes wat deur die Minister opgelê kan word, regtens afdwingbare voorwaardes moet wees.

[30] Wat die uitleg van die toestemming en voorwaardes van die Minister soos bedoel in artikel 4(2)(a) betref, is ek van mening dat die volgende passasies direk daarop van toepassing is, waarmee ek my eerbiedig vereenselwig. Die

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

eerste hiervan is die uitspraak in **OLIVIER v BOTHA AND**

ANOTHER 1960 (1) SA 678 (OPA) op 685 E – H:

“One of the recognised canons of construction of statutes is that any action or conduct referred to therein must be presumed, unless the contrary is expressly stated to be the case or unless by necessary implication from the statute as a whole the contrary appears to be the case, to refer to legal action or conduct. cf. Steyn Uitleg van Wette, 2de uitgawe bl. 113, where the learned author refers to the following words from Christinaeus *In Leges Mechl. Prael.*, para. 48: '*Statutum loquens de aliquo actu vel instrumento vel alia dispositione intelligi debet de valida, non invalida.*' This canon of construction was applied by INNES, C.J., in the case of *Union Government (Minister of Justice) v Schierhout*, 1925 AD 322 at p. 339, where the learned Judge in regard to sec. 10 of Act 38 of 1922, said the following:

'In my opinion the expression 'is removed from the public service' means is rightly or duly removed, and cannot be taken to cover cases where the removal has been wrongful.'

In my view, therefore, the expression 'being conveyed for reward' in sec. 11 (1) (iv) of the Insurance Act must be interpreted to mean 'being legally conveyed for reward' unless there are indications in the Act which by necessary implication indicate the contrary.”

In **S v MAPHEELE** 1963 (2) SA 651 (AD) is 'n soortgelyke

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

bevinding op 655 D – E gemaak:

“It is a recognised canon of construction of statutes that any reference in any law to any action or conduct, is presumed, unless the contrary intention appears from the statute itself, to be a reference to a lawful or valid action or conduct. (*Union Government v Schierhout*, 1925 AD 322 at p. 399; *Olivier v Botha and Another*, 1960 (1) SA 678 (O) at p. 685; *Ndhlovu v Mathega*, 1960 (2) SA 618 (AD) at p. 624; *de Kock v Helderberg Ko-op. Wijnmakerij Bpk.*, 1962 (2) SA 419 (AD) at p. 426).”

- [31] Gevolglik is ek van oordeel dat die voorwaardes waarop die Minister toestemming tot 'n onderverdeling kan toestaan, geïnterpreteer moet word as synde geag moet word 'n verwysing te wees na, en beperk te wees tot, wettige en regsgeldige, en dus regtens en prakties afdwingbare, voorwaardes. Na my mening blyk daar ook beslis geen bedoeling tot die teendeel uit die res van die Wet nie. Inteendeel, ek stem saam met Mnr. Wessels se betoog dat die bepaling van artikel 4(3) van die Wet met betrekking tot die bevoegdheid van die Minister om die nakoming van

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

sodanige voorwaardes af te dwing, ondersteunend is van voormelde interpretasie met betrekking tot die vereistes van sodanige voorwaardes.

Verwys die ‘toestemming tot onderverdeling’ soos bedoel in

klousule 16 van die opsie-kontrak dus na toestemming, wat indien dit onderhewig aan enige voorwaardes gestel word,

sodanige voorwaardes wettig en dus regtens en prakties

uitvoerbaar moet wees.

[32] Inaggenome my bevindings reeds hierbo gemaak dat “toestemming tot onverdeling” in klousule 16 van die opsie-kontrak verwys na toestemming soos bedoel in artikels 3 en 4 van die Wet, welke toestemming in terme van die Wet geïnterpreteer moet word toestemming te wees wat indien dit onderhewig gestel word aan voorwaardes, sodanige voorwaardes geag moet word beperk te wees tot wettige en dus regtens en prakties uitvoerbare en afdwingbare voorwaardes, moet die antwoord op bogemelde vraag bevestigend wees.

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

[33] Sodanige uitleg word in my oordeel bevestig indien daar, ooreenkomstig die reëls van uitleg, gelet word op die aard en doel van die kontrak. Dit is tog voor die hand liggend dat die opsie-kontrak gesluit is met die doel dat indien toestemming tot onderverdeling verleen word, applikante geregtig sal wees om die opsie uit te oefen, waarop 'n koopkontrak tot stand sal kom en oordrag van die eiendom in naam van die Trust geregistreer sal word. Die bewoording van klousule 8 van die opsie-kontrak, beoordeel op die gewone grammatikale betekenis daarvan, is verder aanduidend van laasgenoemde bedoeling van die partye, deurdat dit spesifiek bepaal dat "transport sal passeer word sodra die opsie uitgeoefen is". Dit kan net gebeur indien die voorwaardes gekoppel aan die toestemming, wettige en voorwaardes is wat regtens en prakties uitvoerbaar is.

Stel die toestemming verleen op 28 September 2006 soos
geflekteer in aanhangsel "JW4" tot die funderende
eedsverklaring "toestemming" daar soos bedoel en voorsien
in die opsie-kontrak:

[34] Dit is gemeensaak tussen die partye dat toestemming tot onderverdeling wel deur die behoorlik gedelegeerde van die Minister verleen is, maar dat die een voorwaarde waaraan die toestemming onderhewig gestel is, synde die voorwaarde met betrekking tot die konsolidasie van die eiendom met 'n ander eiendom, synde Plot 8 van die plaas Midway Nedersetting (soos vervat in paragraaf 3.1 van aanhangsel "JW4"), strydig is met die bepalinge van artikel 40 van die

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

Registrasie van Aktes Wet, Nr. 47 van 1937 deurdat die twee eiendomme nie in dieselfde grondregister geregistreer is nie.

Die tersaaklike gedeeltes van artikel 40 van die Akteswet bepaal as volg:

“(1) Indien 'n kaart kragtens die bepalings van die Grondopmetingswet, 1997, opgestel en goedgekeur is, en daardie kaart twee of meer stukke grond voorstel-

(a) wat aanmekaar grens;

(b) wat aan dieselfde persoon of aan twee of meer persone in dieselfde onverdeelde aandeel in elkeen van daardie stukke grond behoort;

(c)

(d) wat in dieselfde grondregister geregistreer is;

(e) wat in dieselfde administratiewe distrik geleë is; en

(f) wat in dieselfde provinsie geleë is,

kan die titelbewys of titelbewyse van bedoelde stukke grond vervang word deur 'n sertifikaat van gekonsolideerde titel deur die registrateur in die voorgeskrewe vorm uitgereik, mits aan die vereistes van hierdie artikel voldoen word: ... “

[35] In die onderhawige geval is die voorwaarde wat in paragraaf 3.1 van aanhangsel “JW4” voorkom en waarna reeds hierbo verwys word, nie 'n wettige voorwaarde nie, aangesien die

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

uitvoering daarvan strydig is met die bepalings van die Aktes Wet. Die voorwaarde is dus nie regtens en prakties uitvoerbaar nie. Dit het dus insgelyks tot gevolg dat dit die bepalings van artikel 4(3) van die Wet nullifeer, aangesien die Minister tog nooit 'n voorwaarde kan afdwing wat strydig is met die bepalings van ander wetgewing nie. In **SIMPLEX (PTY) LTD v VAN DER MERWE AND OTHERS NNO** 1996

(1) SA 111 (WLD) op 114 l is as volg beslis:

“In my opinion, the Court cannot validate acts which are expressly prohibited by statute>. To do so would be to arrogate to the Court the power to override valid legislative acts.”

[36] Gegewe my bevinding waartoe ek reeds hierbo gekom het dat die “toestemming tot onderverdeling” soos bedoel in klousule 16 van die opsie-kontrak bedoel en voorsien dat as sodanige toestemming gekoppel is aan voorwaardes, die voorwaardes wettig en dus regtens en prakties uitvoerbaar moet wees, is ek gevolglik van mening dat die toestemming wat deur die Minister in die onderhawige geval verleen is, nie

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

geag kan word toestemming te wees soos bedoel en voorsien in die opsie-kontrak nie. Waar die bewoording van die kontrak geïnterpreteer volgens hulle gewone en grammatikale grammatikale betekenis, binne konteks en in samehang met die kontrak as geheel, aanduidend is van sodanige bedoeling van die partye, kan die argument van Mnr. Van Rhyn dat die toestemming wat wel verkry is, geag moet word voldoening te wees aan die opskortende voorwaarde met betrekking tot toestemming soos vervat in die opsie-kontrak, tog nie opgaan nie. Dit het 'n resultaat wat strydig is met die gemeenskaplike bedoeling van die partye soos blyk uit die bewoording van die kontrak, aangesien dit tot gevolg sal hê dat indien die opsie deur applikante uitgeoefen sou word en 'n koopkontrak derhalwe tot stand sou kom, transporterings daarvan in die naam van die Trust ooreenkomstig die bepalinge van klousule 8 van die opsie-kontrak, nooit sal kan geskied nie, omdat die tersaaklike voorwaarde nie wettig en regtens uitvoerbaar is nie. Hierdie absurde en besigheids-oneffektiewe gevolg is direk teenstrydig met die bedoeling van die partye soos blyk

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

uit die bewoording van die opsie-kontrak.

[37] Ek meen dit is doelmatig om op hierdie stadium kortliks ook met twee verdere aspekte te handel wat ook deur respondent as regspunte ter opponering van die aansoek geopper is en as sulks ook kortliks deur Mnr. Van Rhyen na verwys is gedurende sy betoog. Die eerste hiervan handel met die bepalings van artikel 4(1)(a)(i) van die Wet wat tot dien effekte is dat die aansoek om toestemming vanaf die Minister deur die eienaar van die betrokke grond gedoen moet word. Die beswaar wat namens respondent teen die geldigheid van die opsie-kontrak in die verband geopper word, is dat die opsie-kontrak nie daarvoor voorsiening maak dat die eienaar van die plaas en dus van die eiendom, synde respondent, sodanige aansoek sal doen nie. Na my mening hou hierdie punt geen water nie. In terme van klousule 15 van die opsie-kontrak het applikante en respondent spesifiek ooreengekom dat respondent applikante “onherroeplik en *in rem suam* aan(stel) as sy agent om namens hom aansoek te doen vir toestemming...”. Applikante het derhalwe die

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

aansoek om toestemming as behoorlik aangestelde agent
van respondent namens respondent gedoen.

Dit is voorts ook deur respondent geopper dat hoewel applikante slegs daarop steun dat bogemelde voorwaarde met betrekking tot die konsolidasie van die twee eiendomme nie wettig is nie en dus regtens nie uitvoerbaar is nie omdat dit nie in dieselfde grondregister geregistreer is nie, daar nog 'n rede is waarom dit nie aan die bepalings van artikel 40(1) van die Aktes Wet voldoen nie. Hierdie rede, aldus die argument, is omdat dit nie aan dieselfde persoon behoort soos vereis in artikel 40(1)(b) van die Akteswet nie. Dit is nie werklik vir my duidelik waarom respondent poog om hierop te steun nie, want indien dit wel 'n verdere rede is waarom die konsolidasie-voorwaarde nie wettig en dus nie regtens uitvoerbaar is nie, is dit eintlik 'n punt wat applikante se saak steun. Hoe dit ook al sy, na my mening is hierdie egter insgelyks nie 'n geldige punt nie. In paragraaf 12.2 van die funderende eedsverklaring word die pertinente bewering gemaak dat die ander eiendom waarmee konsolidasie moet plaasvind, reeds aan die Trust behoort. Die voorgenome registrasie van oordrag van die eiendom in naam van die Trust en die vereiste konsolidasie (indien dit regtens moontlik sou wees) sal "gelyktydig" plaasvind. Na my mening kan daar sekerlik geen beletsel daarteen wees dat die registrasie van oordrag van die eiendom in die naam van die Trust eerste plaasvind nie, waarna die konsolidasie kan plaasvind, vir doeleindes waarvan die eiendom dan inderdaad aan die Trust sal behoort en die twee eiendomme dus aan dieselfde "persoon" sal behoort vir doeleindes van die vereiste vervat in artikel 40(1)(b) van die Akteswet.

[38] Gegewe my bevindings met betrekking tot die vraagstukke wat gereflekteer word in die vier opskrifte hierin tevore, is ek van mening dat bloot en reeds op 'n behoorlike uitleg van die opsie-kontrak, dit duidelik uit die bewoording en inhoud daarvan blyk dat dit die partye se gemeenskaplike bedoeling was dat die "toestemming tot onderverdeling" soos bedoel in klousule 16 van die opsie-kontrak, bedoel en voorsien toestemming te wees wat

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

indien dit onderhewig is aan enige voorwaardes, sodanige voorwaardes wettig en dus regtens en prakties uitvoerbaar moet wees.

[39] Indien ek verkeerd sou wees met laasgenoemde gevolgtrekking, meen ek egter dat vanweë die redes wat hierin volg, applikante hulle in ieder geval van hul onus gekwyd het deur op 'n oorwig van waarskynlikhede te bewys dat dit 'n stilswyende term van die opsie-kontrak was dat die toestemming waarna daarin verwys word, indien onderhewig aan 'n voorwaarde gestel, dit 'n wettige en regtens en praktiese uitvoerbare voorwaarde moes wees ten einde toestemming soos in die opsie-kontrak vermeld, te konstateer. In die verband loop die interpretasie van die bepaling van die opsie-kontrak, soos reeds hierbo na verwys, en die vraag of 'n stilswyende term soos voormeld ingelees moet word by die opsie-kontrak, eintlik hand aan hand.

[40] Alvorens ek die aspek van 'n beweerde geïmpliseerde term hanteer, ag ek dit nodig om te verwys na sekere regspunte wat in respondent se Reël 6(5)(d)(iii) kennisgewing geopper is met betrekking tot dubbelsinnigheid. Die eerste hiervan is dat dit geopper en geargumenteer is dat daar in die onderhawige geval geen dubbelsinnigheid in die bewoording van die opsie-kontrak bestaan nie, veral nie indien die woorde daarvan in samehang met die totaliteit met die opsie-kontrak gelees word nie. Ter ondersteuning hiervan het Mnr. Van Rhyn verwys na die beginsels hieromtrent wat op volledige wyse uiteengesit is in die beslissing van **STREEK v**

EAST LONDON DAILY DESPATCH (PTY) LTD 1980 (1) SA

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

151 (ECD) en veral op 155. Sy argument was gevolglik dat waar die taalgebruik ondubbelsinnig is, moet uiting gegee word aan die bedoeling van die partye soos dit deur die bewoording in die kontrak uiteengesit is. In die verband het hy gesteun op die uitspraak **GOLDEN LIONS RUGBY UNION AND ANOTHER v FIRST NATIONAL BANK OF SA LTD** 1999 (3) SA 576 (SCA). Hy het vervolgens dan ook na die beslissing van **BIRKENRUTH ESTATES (PTY) LTD v UNITRANS MOTORS (PTY) LTD (formerly MALBAK CONSUMER PRODUCTS (PTY) LTD) AND OTHERS** 2005 (3) SA 54 (WLD), in besonder die dictum op 65 C, verwys was as volg lees:

“A tacit term cannot be inferred in conflict with an express provision.”

Ek stem saam met Mnr. Van Rhyn dat daar nie ‘n dubbelsinnigheid in die bewoording van die opsie-kontrak bestaan nie. Ek stem ook saam dat in sodanige geval, uiting gegee moet word aan die bedoeling van die partye soos in

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

die kontrak uitgedruk. In soverre hy egter gepoog het om deur die verwysing na **BIRKENRUTH ESTATES (PTY) LTD v UNITRANS MOTORS (PTY) LTD (formerly MALBAK CONSUMER PRODUCTS (PTY) LTD) AND OTHERS BIRKENRUTH ESTATES** (*supra*), te argumenteer dat voormelde beginsel *per se* 'n beletsel is teen die afleiding dat 'n stilswyende term in gepaste omstandighede steeds dan by 'n kontrak ingelees kan word, is hierdie argument, na my mening, nie korrek nie. In die verband sal ek hieronder verwys na die beginsels en toets ter sprake by die vraag of 'n stilswyende term geag kan word deel te vorm van die terme van 'n bepaalde ooreenkoms.

Gegewe Mnr. van Rhyn se argument dat daar nie 'n dubbelsinnigheid in die opsie-kontrak voorkom nie, waarmee ek saamstem, kom die *contra proferentem*-reël waarna in paragraaf 3 van die kennisgewing ingevolge die bepalings van Reël 6(5)(d)(iii) verwys word, uiteraard nie ter sprake nie, aangesien dit net ter sprake kom in die geval van 'n dubbelsinnigheid. (Sien **CONSOL LTD t/a CONSOL**

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

GLASS v TWEE JONGE GEZELLEN (PTY) LTD AND

ANOTHER 2005 (6) SA 1 (SCA) op 18 H.) Mnr. Van Rhyn

het dan ook heeltemal tereg nie enigsins na die toepassing van hierdie reël gedurende sy argument in die Hof verwys nie.

- [41] Wat betref die aard van en vereistes vir die inlees van 'n stilswyende term, meen ek dat die volgende passasie in WILKINS NO v VOGES 1994 (3) SA 130 (AD) op 136 H – 137 C, waarna beide Mnre. Wessels en Van Rhyn my verwys het, 'n volledige opsomming daarvan bevat:

“A tacit term, one so self-evident as to go without saying, can be actual or imputed. It is actual if both parties thought about a matter which is pertinent but did not bother to declare their assent. It is imputed if they would have assented about such a matter if only they had thought about it - which they did not do because they overlooked a present fact or failed to anticipate a future one. Being unspoken, a tacit term is invariably a matter of inference. It is an inference as to what both parties must or would have had in mind. The inference must be a necessary

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

one: after all, if several conceivable terms are all equally plausible, none of them can be said to be axiomatic. The inference can be drawn from the express terms and from admissible evidence of surrounding circumstances. The onus to prove the material from which the inference is to be drawn rests on the party seeking to rely on the tacit term. The practical test for determining what the parties would necessarily have agreed on the issue in dispute is the celebrated bystander test. Since one may assume that the parties to a commercial contract are intent on concluding a contract which functions efficiently, a term will readily be imported into a contract if it is necessary to ensure its business efficacy; conversely, it is unlikely that the parties would have been unanimous on both the need for and the content of a term, not expressed, when such a term is not necessary to render the contract fully functional. The above propositions, all in point, are established by or follow from numerous decisions of our Courts ...”

- [42] Dit is ook so dat die howe nie geredelik stilswyende terme by kontrakte inlees nie. (Sien **ALFRED McALPINE & SON (PTY) LTD v TRANSVAAL PROVINCIAL ADMINISTRATION** 1974 (3) SA 506 (A) op 532 H en **WILKINS NO v VOGES**, *supra*, op 143 H.)

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

[43] Met betrekking tot die toets of vereistes vir die bestaan van 'n stilswyende term, is dit as volg in **CONSOL LTD t/a CONSOL GLASS v TWEE JONGE GEZELLEN (PTY) LTD**, *supra*, op 18 I – 19 B uiteengesit:

“I do not believe, however, that any assistance can be derived from this rule (*contra proferentem*) in resolving the present problem. The rule is one of construction and it only comes into play where the difficulty lies in resolving an ambiguity. Such a difficulty does not arise in the present context. The express provisions of the contract are clear. The answer to the question raised by this issue is therefore not dependent on rules of construction but on whether the requirements for the existence of a tacit term have been met.

The test for establishing the existence of a tacit term, which this Court has often recognised and applied in the past, is the so-called 'bystander test' (see ...). The test has its origin in the following dictum by Scrutton LJ in *Reigate v Union Manufacturing Co (Ramsbottom) Ltd* and *Elton Cap Dyeing Co Ltd* [1918] 1 KB 592 (CA) (118 LT 479) at 605 (KB) (483 (LT)):

'A term can only be applied if . . . it is such a term that it can confidently be said that if at the time the contract was being negotiated someone has said to the parties: 'What will happen in such a case' they would both have replied, 'Of course, so and so will happen; we did not trouble to say that; it is too clear.' Unless

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

the Court comes to some such conclusion as that, it ought not to imply a term which the parties have not expressed.”

[44] Soos blyk uit die dictum in **WILKINS NO v VOGES**, *supra*, sal ‘n Hof ook meer geredelik ‘n stilswyende term by ‘n kontrak inlees as dit nodig is om doelmatigheid (“business efficacy”) daaraan te verleen; anders gestel, ten einde te verhoed dat absurde gevolge uit die kontrak voortspruit. In die verband wens ek na die volgende beslissings te verwys: **VAN JAARVELD v COETZEE** 1973 (3) SA 241 (AA) op 244 E – F:

“Daar kan nie bespiegel word oor wat die partye beoog het nie; hul bedoeling moet blyk uit die woorde wat hul gebruik het en die kontrak moet as 'n geheel gelees word. En dié woorde moet nie so opgevat word dat dit 'n bedoeling behels wat tot die absurde lei nie ... 'n Ooreenkoms moet so uitgelê word dat dit by voorkeur staande gehou word.”

LOUW v WP KOÖPERATIEF BPK EN ANDERE 1994 (3)

SA 434 (AD) op 444 H – I:

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

“Aangesien sulke gebeure waarskynlik nie geredelik sal plaasvind nie (en dalk nooit nie) sou dit beteken dat Louw, of iemand in 'n soortgelyke posisie, se skulde nie ingevorder sou kon word nie want nóg die Koöperasie nóg die Landbank sou regtens in staat wees om dit te doen. Hierdie absurditeit vloei nie voort uit die bewoording van die sessieakte nie, maar vanweë die uitwerking daarop van die bepalings van art Nóg die Wetgewer nóg die partye tot die sessieakte kon so 'n resultaat beoog of bedoel het. ... Die woorde van die sessieakte moet nie opgevat word dat dit 'n bedoeling behels wat tot die absurde lei nie ... Dit synde die geval, is dit nodig om te let op wat die gemeenskaplike bedoeling van die Koöperasie en die Landbank wel was want daardie bedoeling moet seëvier”

[45] Laastens, en ter samevatting, wens ek na die volgende gevolgtrekkings te verwys waartoe geraak is in **ALLY AND OTHERS NNO v COURTESY WHOLESALERS (PTY) LTD AND OTHERS** 1996 (3) SA 134 (NPD) op 142 H – B:

“I am satisfied, however, upon a consideration of the terms of the agreement and the circumstances in which it came to be concluded, that the parties must have intended to be bound by a tacit term to the effect that if any of the companies was required

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

to do anything to give effect to its terms the deceased and the respondents would exercise their respective voting rights as members and directors thereof in order to achieve that result. ...

I have no doubt that, if the notional bystander, whether officious or otherwise, had been asked what was to happen if the companies were required to do anything to give effect to the receiver's decision as to the distribution of the properties, he would inevitably have answered in those terms. ... Moreover there is no doubt as to the precise terms of the tacit term in question ... It seems to me, therefore, that whatever test is applied there can be no doubt whatsoever that a tacit term to that effect must necessarily be implied in the agreement. ...

This is, after all, the classic situation of a commercial contract concluded by businessmen, who happen to be brothers. One is entitled therefore to assume that they intended to accord it business efficacy.”

- [46] Mnr. Wessels het ten tyde van sy argument ook aangevoer dat hoewel daar pertinent in paragraaf 24.2, p. 18, van die funderende eedsverklaring beweer is dat “dit ‘n stilswyende of geïmpliseerde term van die opsie-kontrak (was) dat sodanige toestemming, indien onderhewig aan ‘n voorwaarde gestel, ‘n regtens en prakties uitvoerbare

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

voorwaarde moes wees ten einde toestemming soos in die opsie-kontrak vermeld, te konstateer”, hierdie bewering nie onder eed deur respondent betwis is nie en gevolglik en tensy applikante se tersaaklike bewering as absoluut absurd of onhoudbaar beskou word, aanvaar moet word. Hoewel hierdie submitisie na my mening korrek is (sien **UNITED**

METHODIST CHURCH OF SOUTH AFRICA v

SOKUFUNDUMALA 1989 (4) SA 1055 (O) te 1059 A en

EBRAHIM AND ANOTHER v GEORGOULAS AND

ANOTHER 1992 (2) SA 151 (B) te 154 D) meen ek dat in ‘n geval soos die onderhawige, waar dit in effek die beregting van ‘n regspraak behels, dit nie voldoende is nie. Ek meen dat ek steeds moet beslis of daar onder die omstandighede voldoen is aan die (regs) vereistes vir ‘n bevinding dat daar inderdaad sodanige stilswyende term by die kontrak ingelees moet word.

- [47] Ek het reeds vroeër hierin bevind dat ‘n uitleg van die woorde van die opsie-kontrak, met besondere verwysing na die bepalinge van klousules 8,15 en 16 daarvan, aanduidend

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

daarvan is dat die partye bedoel het dat die toestemming waarna verwys word in klousules 15 en 16 daarvan, toestemming moet wees wat indien dit aan 'n voorwaarde gekoppel is, sodanige voorwaarde wettig en regtens en prakties uitvoerbaar moet wees, soos ook bedoel deur die bepalings van artikel 4(2)(a) van die Wet. Soos ook reeds hierbo vermeld en bevind, kan die bewoording van die kontrak, gelees in konteks en in samehang met die res van die kontrak, en veral gegewe die aard van die kontrak, synde 'n kommersiële kontrak, nooit uitgelê word as sou die partye die bedoeling gehad het dat “toestemming” toestemming kan insluit wat nie wettig en dus regtens en prakties uitvoerbaar is nie. Dit sou 'n resultaat hê wat absurd is en nie handels-effektiwiteit bevorder nie. Gevolglik is ek van mening dat gegewe die terme van die ooreenkoms en die voormelde uitleg daarvan daar geen ander afleiding gemaak kan word as dat beide partye moes bedoel het dat die toestemming waarna in die opsie-kontrak verwys word, indien onderhewig aan 'n voorwaarde gestel, sodanige voorwaarde 'n wettige en regtens en prakties uitvoerbare voorwaarde moes wees.

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

Na my mening is hierdie nie net 'n noodsaaklike afleiding nie, maar die enigste en onafwendbare afleiding onder die omstandighede. Ek is van mening dat die bestaan van sodanige stilswyende term in die onderhawige geval beslis die “bystander” toets slaag soos hierbo na verwys.

- [48] Aangesien Mnr. Van Rhyn baie sterk gesteun het op die uitspraak in **JAMES v MENDELOWITZ** 1984 (4) SA 383 (CPD) meen ek dit is gepas om kortliks na daardie uitspraak te verwys. In daardie saak is die verkoop van onroerende eiendom onderhewig gestel daaraan dat die administrateur die voorgenome onderverdeling goedkeur. Die partye daartoe het in hulle koopkontrak ooreengekom dat die koper aanvaar en toestem dat sekere serwitude ten opsigte van die gedeelte wat onderverdeel gaan word, geregistreer mag word. Die administrateur het toe wel toestemming tot die onderverdeling verleen, maar onderhewig aan, 'n voorwaarde dat geen ander voorwaardes as wat die administrateur met verlening van sy toestemming gelas het, teen die onderverdeelde gedeelte geregistreer mag word nie.

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

Hierdie voorwaardes het nie voorsiening gemaak vir die serwitute waartoe die koper ingestem het om geregistreer te word nie. Die koper het toe gepoog om by wyse van 'n aksie die verkoper te verplig om aansoek te doen dat die voorwaardes waarop tot die onderverdeling toegestem is, gewysig word ten einde die registrasie van die serwitute waarop die partye ooreengekom het, te kan bewerkstellig. In die verband het die koper gesteun op 'n geïmpliseerde term dat die verkoper alles moontlik sal doen om die goedkeuring van die administrateur te verkry op voorwaardes wat die oordrag van die eiendom moontlik gaan kan maak. In 'n geslaagde eksepsie teen die besonderhede van vordering, het die Hof, onder andere, as volg beslis op 391 J – E:

“Apart from the fact that such an implied term would miserably fail the ‘Oh-but-of-course’ test accepted in cases such as *Mullin (Pty) Ltd v Benade (Pty) Ltd* 1952 (1) SA 211 (A) , it in effect amounts to an attempt to compel the seller to obtain fulfilment of the suspensive condition in a different form to that in which it has already been fulfilled. ... Having obtained consent (or being in the position to obtain a licence as in the *Brauer* case) he is

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

saddled with the consent as given, or the licence at the price obtainable, however disadvantageous it may be to him. I cannot think of a single reason why the other party should not be similarly saddled.”

[49] Na my mening is die feite in daardie saak wesenlik onderskeibaar van die feite in die onderhawige aansoek. In daardie geval was daar geldige en wettige goedkeuring verleen, deurdat dit onderhewig was aan voorwaardes wat regtens en prakties uitvoerbaar was. Dit was dus voorwaardes wat ooreenkomstig en in terme van die tersaaklike Ordonnansie was. Die voorwaardes was bloot nadelig vir die partye deurdat dit nie die registrasie van die serwitute waarop tussen die partye ooreengekom is, toegelaat het nie. In die onderhawige geval is die toestemming ongeldige en onwettige toestemming, deurdat dit onderhewig gestel is aan ‘n voorwaarde wat nie regtens en prakties uitvoerbaar is nie en dus nie ‘n voorwaarde is wat voldoen aan die bepalings van artikel 4(2)(a) van die Wet nie. Dit is dus nie ‘n geval dat die voorwaarde in die onderhawige geval nadelig is vir die partye om uit te voer

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

nie, dit is prakties en regtens onuitvoerbaar.

Gevolglik is ek van mening dat daardie saak nie ondersteuning kan bied vir respondent se saak in die onderhawige aansoek nie.

[50] 'n Laaste argument wat deur Mnr. Van Rhyn geopper is met betrekking tot die aard van die aangevraagde regshulp was tot dien effekte dat applikante poog om, insoverre daar op 'n stilswyende term gesteun word, in werklikheid rektifikasie van die opsie-kontrak te vorder by wyse van 'n verklarende bevel, welke regtens onhoudbaar is. In die verband het hy gesteun op die beslissing in **HADIARIS v FREEMAN & FREEMAN** 1948 (3) SA 720 (WLD). In daardie geval is daar vir 'n verklarende bevel gevra, maar waarvan die verkryging daarvan onderhewig was daaraan dat 'n kontrak gerektifiseer moes word of geag moes word gerektifiseer te wees op die basis dat dit nie die bedoeling van die partye korrek reflekteer nie. Daar is toe inderdaad beslis dat dit geykte reg is dat rektifikasie by wyse van aksie-prosedure gevorder moet word wanneer daar 'n dispuut tussen partye bestaan met betrekking tot die bedoeling van die partye en dat

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

applikant se vordering van 'n verklarende bevel eintlik defektief is, deurdat applikant vir 'n bevel van rektifikasie moes gevra het. Die Hof was van oordeel dat daar nie 'n verklarende bevel verleen kon word alvorens daar nie 'n bevel tot rektifikasie verleen is nie.

Na my mening is die onderhawige aansoek in totaliteit onderskeibaar. Dit is geyk dat 'n geïmpliseerde term nie ooit daadwerklik in 'n geskrewe kontrak ingeskryf word nie. Waar 'n Hof dus bevind dat daar 'n stilswyende term bestaan, word die tersaaklike skriftelike kontrak nie gerektifiseer om daarvoor voorsiening te maak nie. In **WILKINS NO v VOGES** (*supra*) is die argument gevoer dat 'n bevinding dat daar 'n stilswyende term ten opsigte van die tersaaklike skriftelike kontrak bestaan, strydig sal wees met 'n "non-variation" klousule wat in daardie skriftelike kontrak voorkom en voorts dat dit nie sal voldoen aan die bepalinge van die Wet op Vervreemding van Grond nie, deurdat dit nie in skrif sal wees nie. Die Hof het as volg bevind op 144 C:

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

“A tacit term in a written contract, be it actual or imputed, can be the corollary of the express terms - reading, as it were, between the lines - or it can be the product of the express terms read in conjunction with evidence of admissible surrounding circumstances. Either way, a tacit term, once found to exist, is simply read or blended into the contract: as such it is 'contained' in the written deed. Not being an adjunct to but an integrated part of the contract, a tacit term does not in my opinion fall foul of either the clause in question or the Act.”

Hierdie argument teen die verlening van 'n verklarende bevel in die onderhawige aansoek, kan dus nie gehandhaaf word nie.

[51] Ek is gevolglik en gebaseer op my bevindings hierin gemaak, oortuig dat applikante 'n behoorlik saak uitgemaak het vir die verleining van 'n verklarende bevel ooreenkomstig die kennisgewing van mosie. Gevolglik is daar na my mening nog nie voldoen aan die opskortende voorwaarde in die opsie-kontrak met betrekking tot die verkryging van die toestemming van die Minister in terme van artikels 3 en 4 van die Wet nie. Die 60-dae tydperk waarvoor in klousule 16

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

van die opsie-kontrak voorsiening gemaak word, het derhalwe nog nie begin loop nie.

[52] Bede 2 van die Kennisgewing van Mosie is in die vorm van 'n interdik waarvan die bedoeling klaarblyklik is dat dit slegs sal bestaan totdat die Minister van Landbou toestemming tot die onderverdeling geweier het of geldige toestemming soos bedoel in artikels 3 en 4 van die Wet en soos bedoel in die opsie-kontrak, verleen het, en die opsie dan in sodanige geval uitgeoefen word of vanweë tydsverloop verval. Gegewe my bevinding dat applikante wel geregtig is op die verklarende bevel uiteengesit in die Kennisgewing van Mosie, is ek van mening dat applikante ook 'n behoorlike saak uitgemaak het vir die verlening van 'n interdik soos voormeld. Respondent het op geen stadium gepoog om die teendeel te argumenteer nie en meen ek dat dit gevolglik nie nodig is om verder hiermee te handel nie.

[53] Wat die koste van die aansoek betref, was beide partye dit eens dat daar geen rede is waarom die koste nie die uitslag van die aansoek moet volg nie. Ek stem hiermee saam. Gegewe dat Mnr. Wessels nie ook die bystand van 'n junior gehad het nie, kom die koste van twee advokate, gegewe die uitslag van die aansoek, nie ter sprake nie.

[54] Die laaste aspek wat vermeld moet word, is dat die Kennisgewing van Mosie, soos dit tans lees, nie voorsiening maak vir 'n verklarende bevel tot die effek dat die geldigheid van die opsie-kontrak nie getref word deur die verbod vervat in artikel 3(e) (i) van die Wet nie. Die rede hiervoor is waarskynlik omdat die dispuut hieromtrent nog nie tussen die partye bestaan het op die stadium wat die aansoek geloods is nie. Daar was ook geen wyse of basis waarop applikante kon voorsien dat dit 'n dispuut tussen die partye gaan word gedurende die beregting van die aansoek nie. Inaggenome dat ek wel deur beide partye versoek is, om voortspruitend uit respondent se opponering van die aansoek op die basis dat die opsie-kontrak nietig is vanweë die bepalinge van artikel 3 van die Wet, die regspraak daaromtrent te beslis, is ek van mening dat dit in belang van regsekerheid tussen die partye is

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

dat ek ook 'n verklarende bevel tot dien effekte verleen. Die uitbreiding van die regshulp soos tans gevorder in die Kennisgewing van Mosie om ook sodanige verklarende bevel in te sluit, is egter nooit te berde gebring tydens die aanhoor van die aansoek nie. Ek het dit derhalwe doelmatig geag om die advokate hierin te versoek om my gesamentlik in kamers te nader en aan te toon of daar enige beswaar sou wees indien die gevorderde regshulp tot dien effekte uitgebrei word. Ek is meegedeel dat daar geen beswaar daarteen is nie. Ek meen ook dat die regshulp versoek in die Kennisgewing van Mosie aldus uitgebrei kan word op basis van bede 4 daarin vir verdere regshulp wat dienstig mag blyk. Ek is vervolgens voornemens om dan ook 'n verklarende bevel ten opsigte hiervan te verleen.

[55] Gevolglik word die volgende bevele verleen:

1. 'n Bevel wat verklaar dat:

1.1 Die sluiting, geldigheid en afdwingbaarheid van die opsie-kontrak wat deur respondent en eerste applikant (namens Westraad Trust) onderteken is op onderskeidelik 8 September 2005 en 13 September 2005, word nie verbied en/of getref deur die bepalinge van artikel 3(e)(i), saamgelees met die omskrywing van “verkoop” in artikel 1 van die Wet op die Onderverdeling van Landbougrond, 70 van 1970, nie.

1.2 Die “toestemming tot onderverdeling” soos bedoel in klousule 16 van die opsie-kontrak

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

bedoel en verwys na toestemming deur of namens die Minister van Landbou soos bedoel in artikels 3 en 4 van voormelde Wet vir die onderverdeling van Gedeelte 6 van die plaas Midway 2631, die distrik Bloemfontein, en verder bedoel en voorsien dit toestemming wat, indien dit onderhewig aan 'n voorwaarde sou wees, sodanige voorwaarde of voorwaardes wettig en regtens en prakties uitvoerbaar is;

1.3 Die toestemming wat die gedelegeerde van die Minister van Landbou ingevolge voormelde artikels van gemelde Wet op 28 September 2006 verleen het, soos geflekteer in aanhangsel "JW4" tot die funderende eedsverklaring in hierdie aansoek, konstateer nie "toestemming" soos bedoel en voorsien in die voormelde opsie-kontrak nie;

1.4 Applikante dus geregtig sal wees om die opsie soos vervat in die bogemelde opsie-kontrak uit te oefen binne 'n tydperk van 60 (sestig) dae na

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

verlening van regsgeldige toestemming, soos voorsien in 1.2 hierbo, deur die Minister van Landbou of sy gedelegeerde vir die onderverdeling van die betrokke eiendom na verwys in 1.2 hierbo.

2. Respondent word verbied om enige handeling met betrekking tot die eiendom wat die onderwerp van die bogemelde opsie-kontrak vorm uit te voer of te verrig wat die uitoefening van die opsie deur applikante (namens die Westraad Trust) en/of enige regte voortspruitend uit sodanige uitoefening van die opsie kan verhinder of vertraag, welke verbod sal geld totdat die Minister van Landbou toestemming tot die onderverdeling geweier het of regsgeldige toestemming, soos bedoel in 1.2 hierbo, verleen het en die opsie dan in sodanige geval uitgeoefen word of vanweë tydsverloop verval.
3. Respondent word gelas om die koste van die aansoek

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

te betaal.

C. VAN ZYL, R

Namens die applikante: Adv. M.H. Wessels SC
In opdrag van:
Rossouws Prokureurs
BLOEMFONTEIN

Namens die respondent: Adv. A.J.R. van Rhyn SC
Bygestaan deur:
Adv. N. Snellenburg
In opdrag van:
Honey Prokureurs
BLOEMFONTEIN

/sp