

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
(ORANJE-VRYSTAATSE PROVINSIALE AFDELING)

Saak Nr. 4462/2002

In die saak tussen:

RAND WATER RAAD

Eiser

en

DIE REGSPERSOON, KLUB 40

1ste

Verweerder

REGISTRATEUR VAN AKTES, BLOEMFONTEIN

2de

Verweerder

DIE LANDMETER-GENRAAL, BLOEMFONTEIN

3de

Verweerder

ANNIESRUST ONTWIKKELINGS (PTY) LTD

4de Verweerder

J.V. VAN DER MERWE

5de

Verweerder

H.J.M. VAN DER MERWE

6de

Verweerder

LEONIE VAN DER WALT N.O.

7de

Verweerder

LEONIE LINDA VAN DER WALT N.O.

8ste

Verweerder

JANNIE MARTHINUS VAN DER WALT N.O.

9de

Verweerder

A.W. WESSELS N.O.

10de

Verweerder

M.F.C. WESSELS N.O.

11de

Verweerder

G.L. BISHOP N.O.

12de

Verweerder

GAVIN LEO SHEAR

13de

Verweerder

MARTIQ 220 CC

14de

Verweerder

DIRK LEONARDUS EHLERS

15de

Verweerder

<u>BOKES & FRANGER PROPERTY SALES (PTY) LTD</u>	16de
Verweerder	
<u>R.M. BOTHA N.O.</u>	17de
Verweerder	
<u>C.J. BOTHA N.O.</u>	18de
Verweerder	
<u>J.N. DU PREEZ N.O.</u>	19de
Verweerder	
<u>JAN DIEDERICK VAN DER MERWE N.O.</u>	20ste
Verweerder	
<u>ALETTA JOHANNA VAN DER MERWE N.O.</u>	
21ste Verweerder	
<u>JOACHIM FREDERICK DE BEER N.O.</u>	22ste
Verweerder	
<u>FRANCOIS TERBLANCHE</u>	23ste
Verweerder	
<u>GERTRUIDA CATHARINA TERBLANCHE</u>	24ste
Verweerder	
<u>M.L.C. KRUGER</u>	25ste
Verweerder	
<u>DAVID JOHANNES SCHOLTZ</u>	26ste
Verweerder	
<u>THERESA SCHOLTZ</u>	27ste
Verweerder	

CORAM: **VAN COPPENHAGEN, R**

AANGEHOOR OP: **25 & 26 MEI 2004**

GELEWER OP: **17 JUNIE 2004**

AGTERGROND:

[1] Die plaas Anniesrus Nr. 763 in die distrik Sasolburg wat vir

geslagte reeds aan die Malan-familie behoort, grens aan die Vaalrivier en is spesifiek geleë tussen die Vaaldam en Barrage Ontwikkeling in die vorm van ontspanningsgeriewe was eintlik 'n vanselfsprekende.

Mnr. Petrus Jacobus Malan die huidige eienaar het dan ook in 1992 40 reghoekige persele, elk met een sy aangrensend aan die Vaalrivier, afgedeel en met verdrag, soos die aanvraag ontstaan het, aan verskeie persone verhuur. Die gebied so verhuur het as Klub 40 bekend gestaan en was as ontspanningsoord onder voormelde naam bedryf.

Die huurders van die afgedeelde persele het aanvanklik uitsluitlik verwyderbare behuising in die vorm van karavane en tente op die persele aangebring, maar mettertyd meer permanente strukture opgerig.

Malan voormeld het die grond waarop die persele was van sy gronde afgesny en oorgedra aan 'n maatskappy, Anniesrus Ontwikkelings (Pty) Ltd, waarvan hy die enigste aandeelhouer en direkteur was.

Feit is dat die gebied waarop die persele geleë is binne die sogenaamde Vaalrivier-Barrage-gebied soos omskryf in die Vaalrivierkompleks Gidsplan, 1982, afgekondig in terme van die Wet op Fisiese Beplanning, 1967 en daaropvolgende Wet in 1991, val. Ingevolge voormelde wetgewing soos van tyd tot tyd gewysig en aangepas word bepaal dat die bepalings van Bylae C tot die gebiedstruktuurplan op voormelde persele van toepassing was.

In gemelde Bylae C word, sover ter sake is, bepaal:

“2.1 An open space of at least 100m, measured horizontally from the relevant base line*) shall be left and no buildings or structures shall be erected or caravan parking and camping take place on this space;

Provided that –

- (a) with the written consent of the Department of Health and Welfare granted after consultation with the Rand Water Board, the relevant local authority and other interested government bodies, boat and water-pump houses, jetties and access roads as well as parking

facilities, tennis courts, golf courses, swimming pools, picnic sites and other recreational facilities that do not constitute buildings or other permanent structures may be permitted in the open space;

- (b) when townships and holiday townships are established, only erven used for open space purposes may be permitted in the open space; Provided further that no buildings may be erected below the flood control line (as defined in paragraph 5.12); and

(c) caravan parking and camping may be permitted in the open space with the written consent of the Department of Health and Welfare, granted after consultation with the Rand Water Board, the relevant local authority and other interested government bodies.

2.2 Except with the written consent of the Rand Water Board no habitable buildings or structures, toilets, french drains, conservancy or septic tanks, sewage pumping installations or sewage works shall be permitted below the flood control line, as defined.

2.3

2.4 Except with the written consent of the Department of Health and Welfare, granted after consultation with the Rand Water Board, only one dwelling with such outbuildings as are normally required for the use thereof may be erected on any

holding or farm portion in the area within 500m of the base line, as defined; Provided that staff houses at holiday resorts (including those at caravan parks and club sites) shall be exempt from this provision.”

Vele van die strukture op die persele wat mettertyd deur huurders opgerig was, was vir bewoning bedoel en gebruik en eiser wat belas was met die administrasie van die Vaalrivier-Barrage-gebied het met voormelde Malan, aanvanklik as geregistreerde eienaar en later as direkteur van Anniesrus Ontwikkelings (Pty) Ltd onderhandel aangaande die verwydering van die sogenaamde “onwettige” strukture.

- [2] Die getuienis van Malan dat hy telkens die aandrang op verwydering van die onwettige strukture aan die huurders van die onderskeie persele oorgedra het en dat elke huurder bewus was van die vereistes aangaande die oprigting van strukture of geboue vir bewoning, was nie werklik in geskil nie.

Malan voormeld en die huurders van die persele het mettertyd wyses oorweeg waarop en waardeur die huurders se okkupasie van

die persele bestendig kon word. Verskeie opsies was oorweeg, en is uiteindelik besluit om die gebied te laat opmeet en 'n deeltitelskema te ontwikkel. Vir voormelde doel moes 'n deelplan opgestel word en was goedkeuring van eiser ingevolge Bylae C nodig.

Die “onwettige” strukture op die persele was egter steeds 'n probleem. Eiser was gewoon nie geneë om goedkeuring aan die voorgestelde deeltitelskema te verleen indien die “onwettige” strukture nie verwyder was nie of dan minstens dusdanig verander was dat dit nie vir bewoning gebruik kon word nie.

Samesprekings tussen voormelde Malan en eiser op 7 Mei 1996 lei tot 'n brief deur Malan se prokureurs aan eiser. Die volledige inhoud van die brief lees as volg:

“Geagte Menere

KLUB 40 DEELTITELSKEMA – ONDERVERDELING 2
VAN DIE PLAAS ANNIESRUST 763
Ons verwys na die samesprekings op 7 Mei

1996 op die plaas Anniesrust en ter aanvang weereens ons waardering vir die feit dat u na Deneysville vir die samesprekings gekom het en vir u waardevolle insette in die samesprekings.

Ter aanvang is daar heelwat duidelikheid verkry oor die onwettige strukture en is ons dit eens dat sekere strukture in geheel verwyder moet word, byvoorbeeld, wooneenhede wat uit baksteen vervaardig is en meer nog moet talle mure van strukture afgebreek word, byvoorbeeld, die lapa waarin ons vergader het se mure moet uit.

Ons is derhalwe tevrede dat ons eensgesind is oor die verwydering van onwettige strukture.

In die lig van die feit dat die Vaalrivier Gidsplan gewysig word, is daar ook waardering vir u standpunt dat die strukture binne een jaar vanaf 1 Junie 1996 verwyder moet word. In die lig van die feit dat die 100 meter beperking moontlik na 60 meter verminder moet word, word hierdie moontlikheid aan die verskeie eienaars meegedeel maar word die betrokke partye in iedere geval versoek om die betrokke strukture so spoedig moontlik te wysig.

Wat betref die probleem van besoedeling, is ons ook verder heeltemal met u eens en gee ons u die versekering dat slegs die bestaande ablusieblokke gebruik mag word en het ons geen beswaar as u

beperkings op alle ontwikkelings bo die 60 (meterlyn) stel.

Ten slotte sal ons dit baie hoog op prys stel as u die voorgestelde deeltitelplanne wil goedkeur en vir die doel heg ons hierby aan ‘n verdere stel van die planne gemerk aanhangsel “A”, ‘n brief van die Landmeter-Generaal gemerk aanhangsel “B” (sien asseblief paragraaf 4 en ‘n brief van die Vrystaatse Provinsiale Administrasie gemerk aanhangsel “C”).

Verder tref ons reëlins om die vloedwaterlyn op die liggingsplan van die deeltitelplanne vir u aan te bring.

Ons verneem graag van u.

Die uwe

(Get) DE KLERK, VERMAAK & VENNOTE INGELYF.”

In reaksie op voormelde brief rig eiser se gemagtigde uitvoerende hoof op 5 Junie 1996 ‘n brief aan Malan se prokureurs wat die volgende as inhoud het:

“Menere,

KLUB 40 DEELTITELSKEMA – ONDERVERDELING 2

VAN DIE PLAAS ANNIESRUST 763

Dankie vir u brief Mnr Bouwman/AB van 7 Mei 1996. Rand Water het in beginsel geen beswaar teen die voorgestelde ontwikkeling nie, mits daar aan die vereistes van die Vaalrivierkompleks Gidsplan, en in besonder Bylae C daarvan, en die onderneming soos in u bovermelde brief uiteengesit, voldoen word.

Die goedgekeurde planne word gevolglik hierby aangeheg.

U aandag word daarop gevestig dat Rand Water van detailplanne van alle strukture wat op die bovermelde eiendom opgerig sal word, voorsien moet word alvorens bouwerk 'n aanvang mag neem.

Die uwe

(Get)UITVOERENDE HOOF.”

Op die deelplan waarna daar in eiser se brief van 5 Junie 1996 verwys word was 'n stempel aangebring as volg:

APPROVED on behalf of the RAND WATER BOARD IN TERMS OF ANNEXURE C OF THE GUIDE PLAN FOR THE VAAL RIVER COMPLEX 1982 Date/Datum: 6/6/1996	GOEDGEKEUR namens die RANDWATERRAAD INGEVOLGE BYLAE C VAN DIE GIDSPLAN VIR DIE VAALRIVIER- KOMPLEKS, 1982 (Get) ? du Plessis..... CHIEF EXECUTIVE / UITVOERENDE HOOF RAND WATER BOARD /
--	--

Die deelplan was geregistreer onder Nr. LG 209/95 in die Landmeter-Generaal se kantore en 'n deeltitelskema onder Nr. SS 11/1997 soos in die Akteskantoor geopen.

Belangrik is egter dat voor opening van die deeltitelregister alle “onwettige” strukture nog nie verwyder of reggestel was nie.

Anniesrus Ontwikkeling (Pty) Ltd het van die dele op die deelplan aan verskeie persone verkoop. Die voortslepende probleem met die “onwettige” strukture was egter nie opgelos nie en eiser het uiteindelik die onderhawige aksie ingestel.

REGSHULP AANGEVRA:

- [3] Met die aanvang van die verhoor was meegedeel dat eiser met verskeie verweerders skikkings bereik het en was versoek dat daardie ooreenkomste, wat almal op skrif was, as hofbevele aangeteken word.

Dit was so gelas.

- [4] Die resultaat van die skikkings bereik was dat die verhoor gehandel het met die geskille tussen eiser, die trustees van die AWW Trust, dit wil sê 10de, 11de en 12de verweerders, die eenaars van deel 14 van die deeltitelskema en Dirk Leonardus Ehlers, 15de verweerder, die eenaar van dele 18 en 19 van die deeltitelskema.

Verder verwikkelinge was dat die “onwettige” strukture op deel 14 van die deeltitelskema waarvan die trustees van die AWW Trust die eenaars is, reeds na die uitreiking van dagvaarding óf verwyder óf sodanig verander was sodat dit nie vir bewoning benut kon word nie. Die regshulp teen gemelde verweerder aangevra was dan ook aangepas.

Die regshulp uiteindelik aangevra was dan –

- “1. Dat 15de verweerder gelas word om op eie koste die bewoonbare geboue en strukture, insluitende die gepaardgaande toilette en dreins op dele 18 en 19 van die deeltitelskema Nr. SS10/1997 verwyder.
2. Dat sodanige verwydering moet geskied binne 120 dae van die bevel.
3. Dat in die geval sodanige verwydering nie voltooi is

binne 120 dae vanaf die betrokke bevel nie, die balju van die Hof gemagtig word om op koste van 15de verweerder die geboue af te breek op dele 18 en 19 van deeltitelskema Nr. SS 10/1997.

4. Dat 10de, 11de, 12de en 15de verweerders verbied word om enige nuwe geboue onder die 1975-vloedlyn, soos vasgestel deur eiser, sonder laasgenoemde se skriftelike toestemming in terme van Bylae C tot die Vaalrivier Streekstruktuurplanne 1982 op te rig.

5. Koste van geding teen 10de, 11de, 12de en 15de verweerders.”

GESKILPUNTE:

- [5] Dit is dienstig om allereers te beklemtoon wat nie in geskil was nie.

Die getuienis van Malan, die eienaar van die plaas Anniesrus en later ook die enigste aandeelhouer en direkteur van Anniesrus Ontwikkelings (Edms) Bpk, asook Du Plessis, ‘n gewese senior regsadviseur en gemagtigde uitvoerende hoof van eiser, dat hulle dit eens was dat nieteenstaande goedkeuring van die deelplan (plan

Nr. LG 209/95) die “onwettige” strukture verwyder of verander moet word staan onbetwis, moet aanvaar word, en word bevestig deur briewe hierbo aangehaal.

- [6] Die verweerders se verweer, wat die wese daarvan betref, word in die verweerskrif as volg verwoord:

“14.2 Die verweerders pleit dat ‘n behoorlike gemagtigde amptenaar en verteenwoordiger van die eiser, F. du Plessis, op 6 Junie 1996 die deelplan van die eerste verweerder se deeltitelskema goedgekeur het. Op die betrokke deelplan was en is aangetoon al die geboue soos bedoel in die Wet wat deel vorm van die deeltitelskema en die goedkeuring van die deelplan deur die eiser het derhalwe toestemming daargestel dat die strukture soos aangetoon op die deelplan opgerig kon word of opgerig kon bly onder die 1975-vloedlyn.”

En

“19.2 Die verweerders pleit voorts dat die eiser nie oor die nodige *locus standi* beskik om ingevolge artikel 48

van die Wet aansoek te doen om die wysiging van die betrokke deelplan of om die vernietiging van enige strukture soos aangetoon op die deelplan nie.

- 19.3 Die verweerders pleit voorts dat die eiser se versuim om alle eienaars van eenhede in die betrokke deeltitelskema in hierdie aksie te voeg 'n verdere beletsel is teen die verkryging van die aangevraagde regshulp.”

Die verweer van wanvoeging of nie-voeging was tereg nie mee volhard nie, en verg nie enige verdere aandag nie.

- [7] In uitbouing van verweerder se verweer was in argument aangevoer dat die stempel wat die eiser se goedkeuring van die deelplan beliggaam, en soos hierbo aangehaal, *de facto* en *de iure* toestemming vir die oprigting van die strukture op die onderskeie dele soos aangegee op die deelplan behels.

GETUIENIS:

- [8] Hierbo is reeds 'n kort weergawe van die getuienis van Malan en Du Plessis, die twee persone wat namens eiser getuig het, gegee.

Dit is onnodig om dit te herhaal of daarop uit te brei.

- [9] Ehlers, 15de verweerder, was die enigste persoon wat namens die verweerdere getuig het.

Sy getuienis was dat toe hy deel 18 aangekoop het hy nie bewus was van enige ooreenkoms aangaande die verwydering van onwettige strukture nie, maar wel bewus was van die goedkeuring deur eiser op die deelplan aangebring. Wat hom dus betref was voldoen aan die vereistes gestel in Bylae C van die gebiedstruktuurplan.

MERIETE:

- [10] In die verweerskrif en ook in getuienis beroep verweerdere hulle nie daarop dat aan hulle spesifiek deur eiser toestemming verleen was om die geboue of strukture op hulle onderskeie dele aan te bring of onveranderd daarop te laat nie.

Verweerdere beroep hulle ook nie daarop dat eiser deur die aanbring van die goedkeuring op die deelplan nalatiglik 'n skyn verwek het dat die onwettige strukture opgerig of gelaat mag word

nie.

Verweerders beweer dat goedkeuring van die deelplan deur eiser ongekwalfiseerde toestemming om die strukture op die deelplan aangegee, wat ook al die status daarvan, voor die goedkeuring mog wees, aan te bring of te laat, is.

- [11] Dit moet beklemtoon word dat verweerders nie party was tot die onderhandelings tussen die eiser en die eienaar van die grond waarop die deeltitelskema aangelê was nie.

Die enigste partye betrokke by die onderhandelings was dit eens dat die goedkeuring voorwaardelik was en dit as sulks deur hulle beskou was. Aan daardie ooreenkoms was die kontrakterende partye gebonde en dan ook ander partye. Lewis WnAR (soos sy toe nog was) verwoord die proposisie:

“[25] Where the parties dispute the meaning of a term then a court must necessarily look to the wording of the provision itself to determine its correct construction. But where they agree on its meaning, even though the

provision appears objectively to reflect a different understanding, it would be absurd to insist on binding them to a term upon which neither agrees only because of a third party's insistence on reliance on the apparent meaning of the provision."

(AUSSENKEHR FARMS (PTY) LTD v TRIO TRANSPORT CC 2002 (4) SA 483 (HHA) te 498 [25]).

[12] Uit die voorafgaande volg dat deelplan Nr. LG 209/95 nie ongekwalifiseerd goedgekeur was nie, maar wel kwalifiseer was dermate dat die onwettige strukture op die onderskeie dele óf verwyder moet word óf verander moes word sodat dit nie vir bewoning aangewend kon word nie.

Verweerders se verweer dat goedkeuring vir die oprigting of behoud van geboue of strukture vir bewoning op dele 14, 18 en 19 verleen was, kan dus nie slaag nie.

[13] Verweerders voer aan dat eiser weens die bepalings van artikel 48 van die Wet op Deeltitels, Nr. 95 van 1986 nie oor die nodige

locus standi beskik om vir 'n bevel wat “vernietiging” van 'n gebou as deel van 'n deelskema neerkom, te eis nie.

Dié submitisie maak met die deurlees van die artikel nie sin nie; die betrokke artikel handel met die gevolge indien 'n gebou as deel van 'n deeltitelskema vernietig word en nié met die posisie waar die gebou wat wel deel is van 'n deeltitelskema vernietig of verander moet word nie.

Artikel 48 van die Wet op Deeltitels, vind gewoon nie aanwending in die onderhawige geval nie; allermens as verweer.

- [14] Hierbo is reeds gemeld dat na uitreiking van die dagvaarding die geboue op deel 14 dusdanig verander is dat dit nie langer as “onwettige” strukture aangemerkt kan word nie.

Die enigste geskil tussen eiser en die trustees van die AWW Trust, dit wil sê 10de, 11de en 12de verweerders, was dus of die getuienis aantoon dat eiser redelikerwys enige verdere inbreuk op die regte kan voorsien (*cf* LAWSA, vol.11, Interdict s.v. Second Requisite p.289).

Geen getuienis waaruit die gevraagde afleiding geregverdig kan word was aangebied nie; trouens, die enigste aanvaarbare getuienis in gemelde verband is dat 10de, 11de en 12de verweerders reeds die onwettige strukture verwyder het, *ergo* dat hulle optrede geen inbreuk daarstel nie.

Die gevolgtrekking moet noodwendig impak op die bevel wat verleen word en ook die kostebevel, hê.

- [15] Namens eiser was versoek dat koste die koste van twee advokate sal insluit asook hulle reiskoste en ook dat die kwalifiserende fooie van die deskundiges, mnre. Carel Visser en Abbas Salem as koste toegeken word.

Beide deskundiges is geregistreerde landmeters. Geen rede doen voor waarom eiser twee deskundiges met dieselfde kwalifikasies se adviese moes inwin nie. Die kwalifiserende fooie van slegs een deskundige is egter aangewese.

- [16] Die saak het uiteindelik, wat aanbieding en kompleksiteit betref,

nie veel om die lyf gehad nie; die uit-die-vuis argument sonder skynbare regsnavorsing aan die einde van die saak bevestig die gevolgtrekking.

Twee advokate was dus nie nodig nie.

[17] In konklusie moet die volgende bevele volg:

1. 15de verweerder word gelas om op eie koste alle geboue en strukture vir bewoning bedoel insluitende die gepaardgaande toilette en dreins op dele 18 en 19 van die deeltitelskema bekend as Klub 40 te verwyder.
2. Die verwydering hierbo gelas moet geskied binne 120 dae vanaf datum van hierdie bevel.
3. Ingeval die verwydering nie voltooi is binne gemelde periode van 120 dae nie, word die balju gemagtig om sodanige geboue op koste van 15de verweerder te verwyder.
4. 10de, 11de en 12de verweerders word gelas om die koste van geding slegs tot voor voorbereiding van verhoor te betaal.

5. 15de verweerder word gelas om koste van geding insluitende die reis- en verblyfkoste van een advokaat asook die kwalifiserende fooie van slegs een van die deskundiges Visser of Salem te betaal.

G. VAN COPPENHAGEN, R

Namens Eiser:

Adv. A. Gautsche SC
Bygestaan deur: Adv. I.M. Lindeque
i.o.v.
Hill, McHardy & Herbst

**Namens 10de, 11de, 12de
& 15de Verweerders:**

Adv. P.F. Rossouw
i.o.v.
McIntyre & Van der Post

/scd