

Bib 20/89

LL

Saak No 609/1987

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
APPÈLAFDELING

Insake die appèl van:

COLOURBRITE SKILDERS EN BINNESHUIS
VERSTIERDERS (EDMS) BPK

Appellant

en

<u>THEO ROOD TRUST</u>	Eerste Respondent
<u>GEORGE ALFRED ROPER</u>	Tweede Respondent
<u>JACOB JOHANNES PRINSLOO</u>	Derde Respondent
<u>VILTRA (EDMS) BPK</u>	Vierde Respondent
<u>DIE REGISTRATEUR VAN AKTES, PRETORIA</u>	Vyfde Respondent
<u>WILLEM JACOBUS JORDAAN</u>	Sesde Respondent
<u>GRANDELL DU TOIT</u>	Sewende Respondent

CORAM: BOTHA, VAN HEERDEN, MILNE, EKSTEEN
ARR et F.H. GROSSKOPF Wn AR

VERHOORDATUM: 9 MAART 1989

LEWERINGSDATUM: 23 MAART 1989

UITSPRAAK

VAN HEERDEN AR:

Die appellant het in 1979 die geregistreerde eienaar geword van gedeelte 1 van erf 7 (kortweg die erf genoem) in die dorpsgebied van Vanderbijlpark. Kort daarna het hy by wyse van onderverdeling gedeeltes 2, 3, 4, 5, 6 en 8 van die erf aan verskeie kopers verkoop en getransporeer. n Verdeling van die toe oorblywende gedeelte van die erf ("die ou restant") was vantevore reeds deur die Landmeter-Generaal goedgekeur. Dit was verdeel in gedeelte 7 en wat ek "die nuwe restant" sal noem.

Op 6 Mei 1980 het ene Viljoen kragtens n skriftelike kontrak "die resterende gedeelte" van die erf van die appellant gekoop. Die appellant beweer dat hy inderdaad bedoel het om die nuwe restant te verkoop. Hierna is die ou restant egter in die naam van n maatskappy, die vierde respondent ("Viltra"), getransporeer. Later het Viltra die ou restant getransporeer aan die tweede en derde respondente gesamentlik.

Inmiddels het die appellant gedeelte 7 aan die sewende respondent verkoop. Laasgenoemde het dit verkoop aan die sesde respondent. Hy het dit op sy beurt weer aan die eerste respondent verkoop. Transport kon egter nie gegee word nie omdat die ou restant, sover dit die akteskantoor betref het, bedoelde gedeelte ingesluit het, en die ou restant geregistreer was in die naam van die tweede en derde respondente.

Die appellant het toe 'n aansoek in die Transvaalse Provinsiale Afdeling aanhangig gemaak. Dit was in wese daarop gerig om die registrasies van die transporte van die ou restant te verbeter sodat dit gedeelte 7 sou uitsluit. Die aansoek is deur die tweede en derde respondente bestry en is met koste afgewys. Met die nodige verlof is die onderhawige appèl teen daardie bevel gerig.

In hierdie hof is in omvangryke betoogshoofde namens die appellante twee argumente uiteengesit; eerstens dat eiendomsreg van gedeelte 7 nooit op enige

van die kopers van die ou restant oorgegaan het nie of, alternatiewelik, dat die kennisleer toepassing vind en dat die appellant op grond daarvan transport van gedeelte 7 kan vorder. Uit die staanspoor is dit egter duidelik dat nie een van dié argumente oorweging verg nie tensy dit blyk dat 'n gemeenskaplike fout begaan is toe die ou restant aan Viltra verkoop en getransporteer is. Mnr Schwartzman, wat namens die appellant in hierdie Hof opgetree het, kon nie anders as om dit toe te gee nie, maar hy het aangevoer dat bedoelde feit, ten spyte van die karige gegewens in die stukke, tog daaruit afgelei kan word. Dié betoog is om die volgende redes onaanvaarbaar.

Ek het reeds verwys na die oorspronklike verkoping aan Viljoen. Volgens daardie koopkontrak is "die resterende gedeelte" van die erf verkoop vir R28 500. Ten gunste van die appellant veronderstel ek egter dat dit die kontrakspartye se gemeenskaplike bedoeling was om die nuwe restant te verkoop, d w s die

ou restant minus gedeelte 7. Transport is egter nie aan Viljoen gegee nie, maar wel aan Viltra. Uit die transportakte waarkragtens die ou restant deur die appellant aan Viltra oorgedra is, blyk dit dat die oordrag geskied het uit hoofde van 'n koopkontrak wat deur die appellant en Viltra aangegaan is op 6 Augustus 1980 en waarvolgens die ou restant aan Viltra verkoop is vir R18 500. Hieruit volg dat die koopkontrak tussen die appellant en Viljoen gekanselleer moes gewees het en dat die appellant en Viltra daarna 'n nuwe koopkontrak ten opsigte van die ou restant moes aangegaan het. Daardie kontrak was nie by enige van die beëdigde verklarings aangeheg nie. Wat wel blyk, is dat die koopkontrak aangegaan is sowat 3 maande nadat die grond aan Viljoen verkoop was en teen 'n heelwat laer koopprys as wat laasgenoemde sou moes betaal het.

Uit bogenoemde voorvereiste vir die oorweging van die argumente volg ook dat Viltra subjektief moes beoog het om slegs die nuwe restant te koop en

transport daarvan te verkry. Geen woord oor Viltra se bedoeling verskyn in die stukke nie, behalwe 'n blote konklusie van die appellant dat bogenoemde inderdaad Viltra se bedoeling was. Waarop hierdie konklusie berus, is totaal duister. Veral word nie gesê wie namens Viltra opgetree het toe die koopkontrak aangegaan is nie.

Die enigste ander aspek waarop namens die appellant peil getrek is, is dat Viljoen - wat geweet het dat die appellant slegs die nuwe restant wou verkoop - 'n direkteur van Viltra was. Dit was egter die posisie voordat die koopkontrak met Viltra aangegaan is en toe Viljoen nog in eie naam onderhandel het. Of hy op die kritieke latere stadium nog direkteur was, en, indien wel, of Viltra meerdere direkteure gehad het, weet 'n mens nie. Ewemin weet 'n mens of Viljoen die persoon was wat die koopkontrak tussen die appellant en Viltra namens laasgenoemde onderteken het. Daar kan ook geen afleiding gemaak word uit die feit dat Viltra

nie die aansoek bestry het nie, ondermeer omdat geen
 resgshulp teen Viltra aangevra is nie. Gevolglik is
 nie bewys nie dat Viltra beoog het om slegs die nuwe
 restant aan te koop.

Die appèl word met koste afgewys, insluitende
 die koste van twee advokate.

H.J.O. van Heerden

H.J.O. VAN HEERDEN AR

BOTHA AR

MILNE AR

STEM SAAM

EKSTEEN AR

GROSSKOPF Wn AR