

Bibliotek
95/85

PETRUS JOHANNES KRAUZE

APPELLANT

en

JACOBUS ABRAHAM VAN WYK

EERSTE RESPONDENT

HERCULES WILLEM STRAUSS

TWEEDE RESPONDENT

DIE REGISTRATEUR VAN AKTES,

DERDE RESPONDENT

VRYBURG

HEFER, AR

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(APPÈLAFDELING)

In die saak tussen

PETRUS JOHANNES KRAUZE

APPELLANT

en

JACOBUS ABRAHAM VAN WYK

EERSTE RESPONDENT

HERCULES WILLEM STRAUSS

TWEEDE RESPONDENT

DIE REGISTRATEUR VAN AKTES,

VRYBURG

DERDE RESPONDENT

CORAM: CORBETT, TRENGOVE, HEFER, GROSSKOPF et BOSHOFF, ARR

AANGEHOOR: 19 AUGUSTUS 1985

GELEWER: 12 September 1985.

UITSpraak

HEFER, AR:

Appellant het in die Hof a quo aansoek

gedoen2

gedoen vir 'n bevel wat eerste respondent sou verbied om sy plaas Gamasep aan tweede respondent te transporteer hangende die beslissing van 'n aksie wat appellant van voorneme was om in te stel en waarin hy self oordrag van die plaas van eerste respondent sou eis. In 'n uitspraak wat gerapporteer is in 1984(2) S A 702 is die aansoek van die hand gewys. Die huidige appèl is gemik teen die afwysing daarvan.

Oor sekere feitelike bewerings wat in die stukke gemaak is, was daar 'n skerp geskil en, waarskynlik in die lig daarvan, het die partye die verhoorhof versoek om die aansoek te beslis aan die hand van die feite waarna aanstons verwys sal word. Die appèl is op dieselfde

basis beredeneer en sal op daardie basis afgehandel word.

Die kroniek van appellant en tweede respondent se aansprake op transport van dieselfde stuk grond begin op 29 September 1975 toe eerste respondent 'n dokument onderteken het wat soos volg lui:

"Ek die ondergetekene Jacobus Abraham van Wyk gee hiermee aan Petrus Johannes Krauze die eerste opsie en reg van my plaas Gamasip te koop indien ek sou besluit om my plaas te verkoop. Hierdie opsie sal duur tot tyd en wyl ek besluit om my plaas te verkoop.

Indien ek besluit om my plaas te verkoop sal ek skriftelik vir Krauze in kennis stel en moet Krauze binne 90 dae nadat hy my skriftelike kennisgewing ontvang het welke kennisgewing aan Krauze sal geskied per aangetekende pos na adres Vlake Olifantshoek my in kennis stel dat hy die

opsie.....4

opsie uitoefen. Die prys van die plaas sal dan wees sestig Rand (R60 00) per Hektaar oor die hele plaas Gamasip. Op-gestel kragtens Akte in Trust no 485/1975 Geteken te Olifantshoek op hierdie dag van die 29 September 1975."

Op 13 Julie 1983 het eerste respondent die appellant skrif-telik verwittig dat hy van voorneme is om die plaas te verkoop en dat appellant "sy regte en verpligtinge in ter-me van sy opsie gedateer 29 Septemebr 1975 moet nakom".

Dieselfde dag het appellant 'n skriftelike koopkontrak met eerste respondent gesluit waarvolgens hy Gamasep vir

R122 514,00 gekoop het. Die koopprys was in kontant by registrasie van transport betaalbaar. Agt dae later

(op 21 Julie 1983) het appellant en eerste respondent

egter 'n nuwe koopkontrak onderteken waarin ooreengekom

is.....5

is op 'n ander wyse van betaling van die koopprys. Die ooreenkoms het voorts (in klousule 8) bepaal dat

"hierdie koopbrief kanselleer en vervang alle kontrakte aangegaan tussen die partye voor datum hiervan en geen wysigings of aanvullings hiervan sal van enige krag hoegenaamd wees tensy dit op skrif gestel en deur die partye onderteken is".

Op 29 Julie 1983 is die wyse van betaling van die koopprys weer gewysig in die vorm van 'n "addendum" tot die ooreenkoms van 21 Julie 1983 wat deur beide partye onderteken is.

Op 13 Julie 1983 reeds het die eerste respondent 'n volmag onderteken om die grond aan die appellant oor te dra. Niks het daarvan tereg gekom nie, waarskyn-

lik weens die feit dat 'n tweede ooreenkoms aangegaan is.

Na ondertekening van die tweede ooreenkoms het eerste

respondent opnuut 'n dergelike volmag onderteken maar

nadat appellant daarvan bewus geword het dat eerste re-

spondent op 7 April 1982 'n opsie om die plaas te koop

aan tweede respondent verleen het en dat tweede respon-

dent op 19 September 1983 die opsie uitgeoefen het, het

sy prokureurs onderneem om nie voort te gaan met oordrag

van die eiendom in appellant se naam nie totdat finali-

teit oor die partye se regte verkry is. Tweede respon-

dent was skynbaar nie geneë tot 'n dergelike onderneming

nie en vandaar die aansoek om transport in sy naam tyde-

lik te verbied.

Soos ek dit verstaan, is die ratio van die Hof a quo se beslissing dat tweede respondent se aanspraak op transport voorkeur geniet in die lig daarvan dat die opsie aan hom verleen is voordat die verkoping tussen appellant en eerste respondent plaasgevind het.

Die Hof het die reg wat die dokument van 29 September 1975 aan appellant verleen het, as 'n voorkeopsreg beskou.

Die feit dat dit in tydsorde voor die opsie gekom het, het appellant egter nie gebaat nie aangesien die verkoping, volgens die Hof se oordeel, nie gekonstrueer kan word as 'n uitoefening van die voorkeopsreg nie - dit was 'n "totaal nuwe ooreenkoms" wat nie "tot stand gekom het as gevolg van die uitoefening van die voorkeopsreg nie".

Hierdie gevolgtrekking is gebaseer op die feit dat die verkoping geskied het op voorwaardes wat, volgens die geleerde regter, wesenlik afgewyk het van die bepalinge van die dokument van 29 September 1975.

Die verskil tussen die dokument van 29 September 1975 en die koopkontrak van 13 Julie 1983 het ook die kern gevorm van die hoofbetoog van tweede respondent se advokaat in hierdie Hof. Hy het aangevoer dat die dokument van 29 September 1975 'n voorkoopsreg aan appellant verleen het wat, indien dit behoorlik uitgeoefen was, voorrang sou verleen het aan appellant se aanspraak op transport; gesien egter die feit dat die verkoping aan appellant plaasgevind het op ander voorwaardes as dié waarop

hy geregtig was om die grond te koop, het hy die voorkeepsreg nie uitgeoefen nie, moet die koopkontrak onafhanklik van die voorkeepsreg beoordeel word en kom dit in tydsorde na die verlening van die opsie aan tweede respondent sodat laasgenoemde se aanspraak op oordrag voorkeur geniet. Ek handel eers met hierdie betoog. Later sal ek verwys na 'n alternatiewe wat aan ons voorgelê is.

Argumentshalwe aanvaar ek dat die dokument van 29 September 1975, waarna ek voortaan as die voorkeepsreg sal verwys, inderdaad niks meer as 'n voorkeepsreg aan die appellant verleen het nie. Hoe die reg daarin verleen ook al beskou word - of dit beskryf word as 'n voorkeepsreg of as 'n voorwaardelike opsie - is dit gemene saak dat

appellant.....10

appellant die reg daardeur verkry het om die grond teen R60 per hektaar aan te koop indien eerste respondent sou besluit om dit te verkoop. Dat eerste respondent besluit het om te verkoop en dat hy appellant behoorlik van sy besluit verwittig het soos in die voorkoopsreg in vooruit-sig gestel, is ook gemene saak. Ek meen egter nie dat dit origens bloot gaan oor die vraag of appellant sy reg uitgeoefen het nie. Wat ter sprake is, is appellant en tweede respondent se mededingende aansprake op oordrag van dieselfde stuk grond en die vraag is hoe hulle aansprake bereg moet word, in die lig daarvan dat teenoor eerste respondent hulle albei geregtig is op oordrag uit hoofde van ooreenkomste wat (so moet vir huidige doel-

eindes.....11

eindes aanvaar word) te goeie trou gesluit is. Die ondersoek wat in daardie verband geverg word, behels meer as net die beantwoording van die vraag of appellant sy voorkoopsreg uitgeoefen het.

Oor die benadering tot die beregting van mededingende persoonlike regte voortspruitende veral uit op-eenvolgende verkopings van dieselfde saak aan verskillende kopers bestaan daar in die Provinsiale Afdelings tans volkome eenstemmigheid. (Vgl Van der Merwe v Scheepers and Others and the Coligny Village Council 1946 T P D 147, Le Roux v Odendaal & Others 1954(4) S A 432 (N), Botes v Botes en 'n Ander 1964(1) S A 623 (O), Barnard v Thelander 1977(3) S A 932 (K), Campbell v First Consolidated

Holdings (Pty) Ltd 1977(3) S A 924 (W)). Dit geld ook

vir moderne skrywers oor die Suid Afrikaanse reg, (vgl

Norman's Purchase and Sale in South Africa (4de uitgawe) p

103, MacKeurtan's Sale of Goods (4de uitgawe) p 178,

Wille and Millin's Mercantile Law of South Africa (18de

uitgawe) p 218, Kerr The Principles of the law of con-

tract p 375, Van Jaarsveld, Coetzee en Andere, Suid Afri-

kaanse handelsreg p 108) en dit kan nie langer betwyfel

word nie dat die stelreël qui prior est tempore potior

est jure aan die wortel lê van die voorkeur wat aan die

eerste koper verleen word. (Vgl ook Barnhoorn N O v

Duvenhage & Others 1964(2) S A 486 op p 494). Ek is

gevolglik nie van voorneme om die beregting van mede-

dingende.....13

dingende aansprake van verskillende reghebbendes op
 lewering van dieselfde saak, of (waartoe ek my voort-
 aan bepaal) op oordrag van dieselfde stuk grond, breed-
 voerig te bespreek nie. Ek volstaan deur op een beson-
 dere aspek daarvan te wys.

Hoewel dit soms gesê word dat die eerste
 reghebbende voorkeur geniet alleen wanneer dit blyk dat
 hy geregtig is op spesifieke nakoming (vgl McKerron in
 "Purchase with Notice" 1935 S A L T op p 179, Botes v
Botes en 'n Ander (supra) op p 627) word 'n opsiehouer en
 dié houer van 'n voorkoopsreg voor uitoefening van die
 betrokke reg nie van die voorkeur uitgesluit nie hoewel
 hy voor uitoefening daarvan nie aanspraak het op

spesifieke.....14

spesifieke nakoming in die sin van oordrag van die grond nie. Dat dit so is blyk uit die beslissings waarna reeds verwys is en die bronne daarin aangehaal.

(Kyk ook Burchell se "Successive Sales" in 1974 S A L J 40

en vgl A S A Bakeries (Pty) Ltd v Oryx Vereenigte Bäckereien (Pty) Ltd en 'n Ander 1982(3) S A 893 (A) op p 906.)

Die enigste wesenlike verskil in die posisie voor en na uitoefening van die reg skyn te wees dat voor uitoefening b v van 'n opsie die enigste regsmiddel tot beskikking van die opsiehouer 'n interdik teen 'n dreigende oordrag van die grond aan iemand anders is, terwyl hy na uitoefening daarvan natuurlik self aanspraak op oordrag het en beskerming inmiddels in die vorm van 'n interdik,

waar.....15

waar nodig, aan hom verleen word slegs met die oog daar-
 op om die "eiendom in 'n lewerbare toestand te bewaar
 totdat die geskil finaal beslis is" (per Fagan R (soos
 hy toe was) in Miller v Spamer 1948(3) S A 772 (K) op p
 778).

In die onderhawige geval val dit by die
 bestudering van die uitspraak in die Hof a quo op dat
 die geleerde regter die qui prior est tempore potior
est jure beginsel implisiet toegepas het en dat hy, ten
 gevolge van sy bevinding dat die koopkontrak van 13 Julie
 1983 onafhanklik van appellant se voorkoopsreg aangegaan
 is, tweede respondent se reg voortspruitend uit die op-
 sie gestel het teenoor appellant se reg spruitend uit

die koopkontrak en nie teenoor sy voorkoopsreg nie. Indien dit die korrekte benadering was, sou die gevolgtrekking dat appellant se aanspraak op oordrag nie voorrang bo dié van tweede respondent geniet nie waarskynlik korrek gewees het. Maar, hoewel ek dit met die geleerde regter eens is dat, wat tweede respondent se reg betref, gelet moet word op sy reg as opsiehouer - nie op sy reg as koper nie - kan ek die uitskakeling van appellant se reg as houer van 'n voorkoopsreg nie aanvaar nie. Die volkome dissosiasie tussen daardie reg en appellant se reg as koper kom my as onnatuurlik en strydig met die werklikheid voor. Om dit te illustreer, is dit slegs nodig om die gebeure terug te voer na die stadium toe

appellant.....17

appellant die kennisgewing van eerste respondent se voorneme om te verkoop ontvang het. Op daardie stadium het sy reg om die grond te koop volle wasdom bereik hoewel dit bykans agt jaar vantevore reeds ontstaan het. Wat inhoud betref was dit gelykstaande aan tweede respondent se reg as opsiehouer maar dit was 'n veel ouer reg wat op die datum van die kennisgewing en vir 90 dae daarna voorrang sou geniet selfs al sou appellant dit nie uitoefen nie. (Dit is interessant, dog irrelevant, dat toe tweede respondent die opsie gedurende September 1983 uitgeoefen het, die 90 dae nog nie verstryk het nie.)

Kan dit nou gesê word dat appellant sy

voorrang.....18

voorrang kwyd is bloot omdat hy dieselfde dag waarop hy die kennisgewing van 13 Julie 1983 ontvang het, 'n koopkontrak met eerste respondent gesluit het waarvolgens hy die plaas gekoop het op ander voorwaardes as dié wat in die voorkoopsreg verskyn? Myns insiens nie.

Die effek van die aangaan van die koopkontrak was dat die aard van appellant se reg omskep is vanaf 'n reg om die grond te koop na 'n reg om oordrag daarvan te ontvang. Laasgenoemde reg het tweede respondent eers twee maande later verwerf. Dus, word die partye se regte op die verskillende stadiums teenoor mekaar gestel, blyk dit telkens dat appellant se reg die oudste was - sy reg om die grond te koop was ouer as tweede respondent

s'n en so was sy reg om transport te ontvang. En daaraan kan die feit dat die koopkontrak verkoopsvoorwaardes bevat wat nie ooreenstem met die bepalinge van die voorkoopsreg nie, geen verskil maak nie. Indien die aangaan van so 'n koopkontrak nie suiwer beskou kan word as die uitoefening van die besondere voorkoopsreg nie, word nogtans deur die een volkome van die ander te dissosieer, 'n verwronge beeld van die opeenvolging van gebeure geskep wat nie rekening hou met die werklikheid nie en wat die voorkoopsreg met die voorrang wat dit die appellant verleen het, spoorloos in die niet laat verdwyn.

Die alternatiewe argument van tweede respondent se advokaat gaan basies om dieselfde redes

ook nie op nie. Dit is gebaseer op klousule 8 van die koopkontrak van 21 Julie 1983 en behels dat die betrokke klousule 'n novasie konstitueer van alle vorige ooreenkomste (d i die voorkoopsreg en die eerste koopkontrak) wat meebring dat daardie ooreenkomste uitgewis is met alle voordele daaraan verbonde, insluitende die voorrang wat appellant se regte daarkragtens geniet het. Ek is bereid om te aanvaar dat klousule 8 wel 'n novasie daarstel maar nie dat appellant daardeur ontdaan is van die voorrang wat hy geniet het nie. Teen 21 Julie 1983 was daar net een ooreenkoms wat gekanselleer of uitgewis kon word. Dit was die koopkontrak van 13 Julie 1983. Die voorkoopsreg het reeds op 13 Julie 'n natuurlike dood

gestarf.....21

gesterf toe appellant die grond aangekoop het. Maar voordat dit tot 'n einde gekom het, het dit reeds bewerkstellig dat appellant se reg om te koop voorrang geniet het. Daardie gevolg het klousule 8 nie uitgeskakel nie tensy dit gekonstrueer word as 'n afstanddoening deur die appellant. En so kon dit nie vertolk word nie. Vir sover die reg op oordrag spruitend uit die ooreenkoms van 13 Julie deur die novasie uitgewis is, is dit op die moment waarop dit uitgewis is, vervang met 'n identiese nuwe een. Ook wat dit betref kan klousule 8 nie vertolk word as 'n afstanddoening van die voorrang wat appellant reeds geniet het nie. Word die vraag gevra : wat was die regte van die partye op die verskillende tersaaklike

stadium, bly die antwoord steeds dat toe tweede respondent die reg om die grond te koop verleen is, appellant reeds so 'n reg gehad het en toe hy die reg op oordrag verwerf het, die appellant reeds twee maande lank ook 'n dergelike reg gehad het. Daarom het klousule 8 nie die effek waarvoor tweede respondent se advokaat betoog het nie.

Ten slotte is daar twee opmerkings wat ek graag wil maak. Die eerste het betrekking op die qui prior est tempore potior est jure stelreël.

In die beslissings waarna ek in daardie verband verwys het, word telkens gewag gemaak van die feit dat die reël nie op onbillike wyse toegepas moet word nie.

Ek aanvaar dat dit so is. Die redes waarom ek by die toepassing van die reël in hierdie saak geen melding daarvan gemaak het nie, is dat dit nie deel vorm van die feitelike basis waarop ons gevra is om die appel te beslis nie; die billikheid van die toepassing van die reël kan ook nie op die stukke beslis word nie en dit is in elk geval 'n aangeleentheid vir die Hof wat appellant se voorgenome eis vir transport moet verhoor.

Die tweede opmerking spruit uit die geleerde regter in die Hof a quo se gevolgtrekking dat "ook by 'n voorkoop-reg die vereistes vir 'n geldige koopkontrak daarin uiteengesit moet word". Dit is onnodig om op die korrektheid van daardie siening in te gaan maar ek voel

genoodsaak om aan te dui dat die feit dat dit nie pertinent verwerp word nie, nie 'n aanduiding is dat dit ook die beskouing van hierdie Hof is nie.

Wat koste betref, het tweede respondent se advokaat toegegee dat, indien die appèl slaag, geen kostebevel betreffende die koste van die appèl teen eerste respondent gemaak moet word nie aangesien hy dit nie teengestaan het nie. Die koste in die Hof a quo raak eerste respondent wel maar tweede respondent se advokaat het versoek dat daardie koste oorstaan vir beslissing deur die Hof wat appellant se voorgenome aksie sal verhoor. Die versoek kom my billik voor. Die aansoek van appellant se advokaat

dat.....25

dat die koste van appèl die koste van twee advokate insluit, is geopponeer. Ek is bewus van die belangrikheid van die saak vir beide partye maar ek meen nie dat die argument wat aan ons voorgelê is so ingewikkeld was of dat die omvang van die appèl sodanig was dat die dienste van 'n tweede advokaat geregverdig was nie. Daarom word die aansoek nie toegestaan nie.

Die resultaat is dat die appèl slaag met koste wat deur die tweede respondent betaal moet word. Die bevel van die Hof a quo word gewysig om soos volg te lees:

"1.1 Die Eerste Respondent word verbied om hangende 'n aksie wat deur die Applikant teen hom ingestel sal word vir die oordrag aan die Applikant van die eiendom bekend as Sekere plaas Gamasep nommer 485 Geleë in die afdeling van Kuruman Groot 2041,9052 hektaar gehou kragtens Transport Akte Nommer T466/1976 , die eiendom oor te dra aan die Tweede Respondent of om dit aan enige ander persoon te vervreem of dit met Verband te beswaar;

1.2 Die Tweede Respondent word verbied om hangende die aksie waarna vooreen verwys is oordrag van die gemelde eiendom in sy naam te neem;

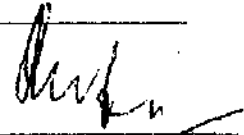
1.3 Die Derde Respondent word verbied om hangende die gemelde aksie die eiendom in die naam van die Tweede

Respondent.....27

Respondent of enige ander persoon te registreer;

1.4 Die koste van hierdie aansoek sal ontstaan vir beslissing in die aksie waarna voorheen verwys is:

2. Dit word gelas dat die aksie waarna in paragraaf 1 verwys is ingestel moet word binne 1 (een) maand vanaf 12 September 1985.



J J F HEFER, AR.

CORBETT, AR.)

TRENGOVE, AR.)

STEM SAAM.

GROSSKOPF, AR.)

BOSHOFF, AR.)