

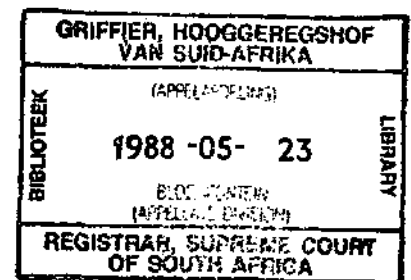
Bib
53/88

LL

Saak No 182/1987

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
APPELAFDELING

Insake die appèl van:



TRANS-NATAL STEENKOOLKORPORASIE BEPERK

Appellant

teen

GERTRUIDA MARIA LOMBAARD

Eerste Respondent

en

CATHARINA ELIZABETH THEUNISSEN

Tweede Respondent

CORAM:

VAN HEERDEN, HEFER, SMALBERGER,

STEYN et KUMLEBEN ARR

VERHOORDATUM:

17 MEI 1988

LEWERINGSDATUM:

23 MEI 1988

UITSpraak

/VAN HEERDEN AR ...

VAN HEERDEN AR:

Behoudens bepalings wat nie tans ter sake is nie, verleen art 12 (1) van die Wet op Mynregte (20 van 1967) aan die eienaar van ongeproklameerde, vervreemde Staatsgrond die uitsluitende reg om self of deur sy benoemde na enige edelmetaal of onedele mineraal waarop die reg vir die Staat voorbehou is, op daardie grond te prospekter mits hy 'n toepaslike prospekterlisensie van die mynkommissaris verkry het. Subartikel (2) maak voorsiening vir die uitreiking van sodanige lisensie aan die betrokke eienaar, en art 25 (1) (c) vir die toekenning van 'n mynhuur ten opsigte van enige edelmetaal of onedele mineraal oor grond waarop ingevolge 'n lisensie geprospekter is. Art 19 (1) lui soos volg:

"'n Notariële akte waarby 'n eienaar van grond aan wie 'n prospekterlisensie ingevolge artikel 12 van hierdie Wet ... uitgereik is, aan sy benoemde die reg verleen om op die grond waarop die lisensie betrekking het, te prospekter na enige edelmetaal of onedele mineraal waarop die reg ten opsigte van daardie grond

/aan ...

aan die Staat voorbehou is, tesame met die reg om 'n mynruur oor die grond as benoemde van die eienaar ingevolge artikel 25 (1) (c) van hierdie Wet te verkry is, ondanks die bepalings van artikel 12 van hierdie Wet, by registrasie daarvan in die Mynbriewekantoor bindend vir die regsopvolgers van bedoelde eienaar."

Te alle saaklike tye tot 3 November 1980 was

G M Lombaard en C E Theunissen ("die eiseresse") die eienaresse van die plaas Lisbellow geleë in die graafskap van Kliprivier, Natal. Bedoelde plaas was vervreemde Staatsgrond waarop bogenoemde statutêre bepalings van toepassing was, en die eiseresse was die reghebbendes van 'n prospekterlisensie wat ingevolge art 12 ten opsigte van die plaas uitgereik is. Op 22 Desember 1978 het die eiseresse en die appellant ("die verweerder") 'n notariële verlyde benoemingsooreenkoms aangegaan. Daarvolgens het die eiseresse aan die verweerder die reg verleen om op 'n gedeelte van die plaas ("die restant") na edelmetale en onedele minerale te prospekter en om ingevolge art 25 (1)

/(c) ...

(c) 'n mynhuur te verkry ten opsigte van sodanige metale en minerale. Die ooreenkoms sou voortduur vir 'n tydperk van vyf jaar vanaf 9 November 1977 maar die verweerder kon dit voor verstryking vir 'n "ewigdurende tydperk" verleng. Indien die verweerder 'n mynhuur sou verkry gedurende die aanvanklike prospekteertydperk, of indien hy bogenoemde opsie sou uitoefen, sou 'n bedrag van R250 per hektaar aan die eiseresse betaalbaar word.

Die benoemingsooreenkoms is in die Mynbriewekantoor geregistreer en daarna het die eiseresse die plaas aan ene Michau verkoop. Transport het op 3 November 1980 geskied, en die akte het 'n verwysing na die benoemingsooreenkoms bevat. 'n Addendum tot die koopkontrak het dan ook bepaal dat indien die verweerder voornoemde opsie sou uitoefen, die betaalbare vergoeding die eiseresse sou toeval.

Hierna het Michau die plaas aan ene Grobbelaar verkoop en in April 1981 is transport aan laasgenoemde

/gegee ...

gegee. Die betrokke akte het ook 'n verwysing na die benoemingsooreenkoms bevat, maar die koopkontrak het geen melding daarvan gemaak nie. In besonder is nie beding dat indien die verweerder die opsie sou uitoefen die vergoeding die eiseresse (of Michau) sou toekom nie.

Die verweerder het nie gedurende die oorspronklike prospekteertermyn 'n mynhuur verkry nie maar het op 8 November 1982 'n skrywe aan Grobbelaar (wat toe nog die eienaar van die plaas was) gerig. Hierin is met verwysing na die benoemingsooreenkoms die volgende gesê:

"Hierdie dien as kennisgewing ingevolge klousule 2.1 van Notariële Benoemingsooreenkoms nr. 40/79 geregistreer in die Mynbriewekantoor te Johannesburg op 4 Mei 1979 dat hierdie maatskappy sy reg uitoefen om voormelde ooreenkoms ewigdurend te verleng.

Ingevolge klousule 3.2 van gemelde ooreenkoms is 'n bedrag van R110 780,30 (Een Honderd en Tien Duisend Sewe Honderd en Tagtig Rand en dertig sent) aan u betaalbaar (welke tjek hierby aangeheg word)."

Die ingeslote tjek is deur Grobbelaar aanvaar

/en ...

en die bedrag is aan hom uitbetaal. Hierna het hy en die verweerder beëdigde verklarings onderteken waarin bevestig is dat die opsie verleen deur die benoemingsooreenkoms deur bogenoemde skrywe uitgeoefen is, en het die Registrateur van Mynbriewe op sterkte van die verklarings 'n endossement op die benoemingsooreenkoms aangebring. Dit lui dat die ooreenkoms ewigdurend hernu is.

Op 12 September 1984 het die eiseresse se prokureurs 'n skrywe aan die verweerder gerig waarin betaling van die som van R110 780,30 gevorder is. Daarin is aangevoer dat dié bedrag aan die eiseresse betaalbaar geword het weens die uitoefening van die opsie vervat in die verweerder se voornoemde skrywe van 8 November 1972 aan Grobbelaar. Die verweerder se reaksie was dat die opsie teenoor die geregistreerde eienaar van die restant uitgeoefen is. In 'n vorige skrywe het die verweerder egter gemeld dat dit nie bewus was nie van die addendum tot die koopkontrak tussen die eiseresse en Michau.

/Nadat ...

Nadat die eiseresse aksie teen die verweerder in die Transvaalse Provinsiale Afdeling ingestel het, is 'n gestelde saak ingevolge die bepaling van Hofreël 33 voorgelê. Daarin is bogenoemde feite uiteengesit en die partye se stellings en die tersaaklike regsvraag soos volg geformuleer:

"B. EISERESSE SE STELLINGS:

1.

1.1 Die Eiseresse voer aan dat:

1.1.1 Die Verweerder die opsie vervat in klousule 3.2 van die benoemingsooreenkoms Aanhangsel "B" hierby aangeheg uitgeoefen het deur skriftelike kennis daarvan aan Grobbelaar te gee, en/of dat die Eiseresse stilswyend afstand gedoen het van enige verpligting op die Verweerder om aan die Eiseresse kennis te gee deurdat hulle die grond verkoop en transporteer het, alternatiewelik, deur betaling te eis van die bedrag van R110 780,30 soos uiteengesit in Aanhangsel "J4", alternatiewelik deur die uitreiking van dagvaarding.

1.1.2 Die benoemingsooreenkoms ewigdurend hernu is;

1.1.3 Hulle geregtig is op betaling van die

/bedrag ...

bedrag van R110 780,30 vanaf die Verweerder uit hoofde van die bepalinge van die benoemingsooreenkoms.

C. VERWEERDER SE STELLINGS:

1.

1.1 Die Verweerder voer aan dat:

1.1.1 Die benoemingsooreenkoms slegs deur skriftelike kennis aan die Eiseresse voor of op die 8ste November 1982 hernu kon word;

1.1.2 geen sodanige kennis aan die Eiseresse gegee is nie;

1.1.3 die Eiseresse derhalwe nie geregtig geword het op betaling van die bedrag van R110 780,30 vanaf die Verweerder nie.

D. REGSVRAAG: Of die Eiseresse in die lig van die voormelde feite geregtig is, uit hoofde van die bepalinge van die benoemingsooreenkoms, op betaling van die bedrag van R110 780,30 vanaf die Verweerder, al dan nie."

(Na instelling van die aksie is die eerste eiseres oorlede en het die eksekutrise van haar boedel, wat dieselfde naam dra, in haar plek getree.)

Die hof a quo het die regsvraag ten gunste van die eiseresse beslis en die verweerder gevolglik gelas om

/die ...

die som van R110 780,30 tesame met rente aan die eiseresse te betaal. Die motivering vir die beslissing kan soos volg saamgevat word: Vanweë die bepalinge van art 19 van die Wet op Mynregte het die registrasie van die benoemingsooreenkoms in die Mynbriewekantoor "die regte van die eiseresse en dié van die verweerder teenoor Michau en teenoor Grobbelaar voldoende beskerm." Gevolglik was laasgenoemde twee persone verplig om die bepalinge van die benoemingsooreenkoms te duld en was dit onnodig om die addendum tot die koopkontrak tussen die eiseresse en Michau aan te gaan (of om soortgelyke bepalinge in die koopkontrak tussen Michau en Grobbelaar te inkorporeer). Grobbelaar kon geen regte met betrekking tot prospektering op die restant aan die verweerder verleen het op die datum waarop die opsie uitgeoefen is nie, en die enigste sodanige regte waaroor die verweerder beskik het, het voortgevloei uit die ooreenkoms met die eiseresse. Die verweerder het dan ook bedoel om die opsie waarvoor die ooreenkoms

/voorsiening ...

voorsiening maak, uit te oefen. Kennis van uitoefening van die opsie is weliswaar aan Grobbelaar gegee, maar aangesien die eiseresse hul steeds op die standpunt gestel het dat hulle geregtig op betaling van die opsiebedrag was, is die enigste redelike afleiding dat hulle afstand gedoen het van "hulle reg om die kennisgewing te ontvang".

Met verlof van die hof a quo is die onderhawige appèl gerig teen die bevel wat op bostaande bevindings gefundeer was. In hierdie hof was die enigste betoog van die eiseresse se advokaat egter dat die verweerder verplig geword het om voornoemde bedrag aan hulle te betaal toe sy skrywe van 8 November 1982 Grobbelaar bereik het, en dat 'n afstanddoening aan die kant van die eiseresse derhalwe onnodig was. As ek die betoog reg verstaan, kom dit daarop neer dat kennis van die uitoefening van die opsie juis aan Grobbelaar, en nie aan die eiseresse nie, gegee moes word. In hierdie verband is uitsluitlik 'n beroep op die bepalings van art 19 van die Wet op Myn-

/regte ...

regte gedoen. Omdat die geregistreerde benoemingsooreenkoms Grobbelaar, as 'n verwyderde regsopvolger van die eiseresse, gebind het, so is aangevoer, moes hy kennis van die uitoefening van die opsie gekry het want dit het meegebring dat hy aan die verlengde benoemingsooreenkoms gebonde was.

Die eiseresse se advokaat het ook verwys na bepalinge van die ooreenkoms waarvolgens die "eienaars" onderneem het om "geen oorheersende regte oor die regte hierin toegestaan te verleen nie", en om, indien die verweerder aansoek wou doen vir die verkryging van 'n mynhuur, op versoek van die verweerder hul titelbewyse beskikbaar te stel vir daardie doel. Hoewel die "eienaars" as die oorspronklike eiseresse omskryf is, is betoog dat bo genoemde verpligtings op Michau, en later op Grobbelaar, oorgegaan het, en dat laasgenoemde uiteindelik die enigste persoon was wie se verpligtings deur die opsie geraak was.

In wese kom die betoog dus daarop neer dat al

/die ...

die eiseresse se verpligtinge ingevolge die ooreenkoms eers op Michau en later op Grobbelaar, qua nuwe eienaar, oorgegaan het, en dat aangesien uitoefening van die opsie verdere verpligtings vir Grobbelaar geskep het, kennis daarvan aan hom gegee moes word. Die eiseresse se regte het egter nie ook aldus oorgegaan nie, en hulle het dus op betaling van die opsiebedrag geregtig geword toe die opsie wel behoorlik uitgeoefen is.

Art 19 bepaal slegs dat 'n geregistreerde benoemingsooreenkoms die regsopvolger van 'n eienaar bind. Dit spreek dus vanself dat laasgenoemde 'n uitoefening van die benoemde se regte moet duld. Wat nie so duidelik is nie, is of al die eienaar se verpligtinge op die regsopvolger oorgaan. Volgens algemene beginsels sou 'n delegasie hiervoor nodig wees, netsoos 'n oordrag van die eienaar se regte 'n sessie sou behoef. Die bepaling van die ooreenkoms waarop die respondent se advokaat gesteun het, bring 'n mens niks nader aan 'n oplossing nie

/want ...

want h duldung van die appellant se basiese regte, nl om te prospekter en om h mynhuur te verkry, hou uiteraard in dat h regsopvolger geen strydige regte aan h derde kan verleen nie en dat hy moet meewerk ter behoorlike benutting van bedoelde regte.

Die enigste geval waarin h regsopvolger volledig in die skoene van h voormalige eienaar tree, selfs in die afwesigheid van h sessie en h delegasie, doen hom voor by toepassing van die reël "huur gaat voor koop".

Indien die eienaar sy verhuurde grond aan h derde oordra en die huurkontrak laasgenoemde bind, tree hy as nuwe eienaar in die plek van die voormalige eienaar. Hy word dus o a geregtig op betaling van huurgeld maar is ook gebonde aan al die voormalige eienaar se verpligtinge, of altans dié waarvan die huurder se gebruiksregte die keer-sy is: Kessoopersadh en h Ander v Essop en h Ander 1970

(1) SA 265 (A) 283.

/Indien ...

Indien hierdie reël ook in casu van toepassing sou wees, sou bes moontlik gekonkludeer kon word dat kennis van die uitoefening van die opsie aan Grobbelaar, as volledige regsopvolger van die eiseresse ten aansien van die benoemingsooreenkoms, gegee moes word. Maar dan sou Grobbelaar ook op betaling van die opsiesom geregtig geword het. Weliswaar het die eiseresse teenoor Michau die reg voorbehou om betaling van bedoelde som te ontvang, maar die verweerder was nie daarvan bewus nie en bowendien het geen sodanige voorbehoud teenoor Grobbelaar geskied nie. Dit volg dus dat dit die eiseresse geensins baat nie indien veronderstel word dat die genoemde reël 'n uitvloeisel van art 19 is.

Ek is nie bewus van enige ander grondslag waarvolgens die nuwe eienaar se verpligting tot duldning, ingevolge art 19, kan meebring dat die bepalinge van 'n benoemingsooreenkoms 'n metamorfose kan ondergaan nie. In die besonder kan ek nie insien hoe dit tot gevolg kan hê

/dat ...

dat die nuwe eienaar as skuldenaar volledig in die skoene van die ou eienaar tree nie. Maar in elk geval is daar in casu ten opsigte van die uitoefening van die opsie nie sprake van 'n verpligting van die ou eienaar wat op die nuwe eienaar kan oorgaan nie. 'n Geldige uitoefening sou weliswaar vir Grobbelaar bind, maar hy was nooit verplig om die uitoefening te "aanvaar" nie; net so min as wat die eiseresse ooit so 'n verpligting gehad het. Vanweë die verlening van die opsie kon die eiseresse nie regtens die bedingde aanbod om die ooreenkoms te hernu, herroep nie, maar geen medewerking van hulle kant was nodig om uitoefening van die opsie moontlik te maak nie. Die verweerder se reg om die aanbod te aanvaar het dus nie as teenoorgestelde pool 'n verpligting vir die eiseresse geskep nie, behalwe in die oneigentlike sin om nie die uitoefeningshandeling te fnuik nie.

Die eiseresse se advokaat moes toegee dat sy betoog, indien gegrond, inhou dat indien die verweerder die

/opsie ...

opsie teenoor hulle uitgeoefen het nadat hulle transport van die plaas aan Michau gegee het, die ooreenkoms nie geldiglik verleng sou gewees het nie. Dit is na my mening 'n absurde konsekwensie. Nie net bepaal die ooreenkoms dat die opsie deur kennisgewing aan die eiseresse uitgeoefen moet word nie, maar dit maak voorsiening dat o a kennisgewings"vir die doeleindes van en in verband met" die ooreenkoms aan omskrewe adresse gegee kan word. As die opsie uiteindelik slegs teenoor Grobbelaar uitgeoefen kon word, sou die verweerder dus ontnem wees van die bevoegdheid om sy kennisgewing na bedoelde adresse te stuur of daar af te lewer; ook onder omstandighede waarin Grobbelaar nie gevind kan word nie.

In die alternatief is betoog dat die kennisgewing onder bespreking aan òf die eiseresse òf Grobbelaar gegee kon word. Hierdie betoog is egter nie deur enige motivering onderskraag nie en is klaarblyklik onhoudbaar.

Hoewel die eiseresse se advokaat nie getrag het

/om ...

om die benadering van die hof a quo ten aansien van afstanddoening te ondersteun nie, is dit nodig om dit kortliks te behandel. My eerste probleem is dat die verweerder nooit beoog het om 'n verdere regsband tussen hom en die eiseresse tot stand te bring nie. Die ooreenkoms het in soveel woorde gestipuleer dat dit gedurende die oorspronklike termyn daarvan met skriftelike kennisgewing aan die eiseresse hernu kan word. Anders as wat die hof a quo bevind het, sou sodanige kennisgewing, en nie betaling van die opsiegeld nie, 'n verlenging meebring. Die verweerder het dus 'n reg verkry om 'n bedingde aanbod tot verlenging op die voorgeskrewe wyse te aanvaar. Hierdie aanbod is deur die eiseresse gemaak en aanvaarding moes dus teenoor hulle geskied. Dit is egter duidelik dat die appellant nie bedoel het om deur die kennisgewing wat aan Grobbelaar gerig was 'n ooreenkoms met die eiseresse aan te gaan nie. Die appellant was naamlik klaarblyklik onder die indruk dat Grobbelaar die eiseresse as kontraks-

/party ...

party vervang het. Gevolglik het hy beoog om deur be-
doelde kennisgewing n nuwe ooreenkoms met Grobbelaar aan
te gaan. En ek vind dit moeilik om in te sien hoe n
"aannname" teenoor C van n aanbod wat A aan B gemaak het,
tot gevolg kan hê dat n kontrak tussen A en B tot stand
kom. In so n geval is dit nie net n kwessie van n
kennisgewing wat aan n verkeerde adres gerig is nie, maar
ook van gebreke aan wilsooreenstemming.

Indien egter ten gunste van die eiseresse ver-
onderstel word dat hulle afstand kon gedoen het van hulle
"reg" om kennis van die uitoefening van die opsie te kry,
stuit hulle voor verdere probleme. Ek wys slegs op een
daarvan. Die opsie moes voor n bepaalde datum uitgeoefen
word. By ontstentenis daarvan sou die bedingde aanbod
tot verlenging outomaties verval. Daar sou dus nie meer
n reg kon wees waarvan die eiseresse afstand kon doen
nie. Kortom, die eiseresse se "verpligting" om nie die
aanbod te herroep nie en die verweerder se ooreenstemmende

/reg ...

reg om dit te aanvaar, sou uitgewerk gewees het. Gevolglik kon h gepoogde afstanddoening na die sperdatum nie herlewing van die verpligting en die reg tot gevolg gehad het nie.

h Analogiese posisie geld indien h kontrak onderhewig gestel word aan h opskortende voorwaarde dat iets voor of op h bepaalde datum moet plaasvind; soos bv dat die koper h lening moet bekom. In h aantal Transvaalse gewysdes is die houding ingeneem dat indien so h bepaling ten gunste van slegs een party verly is, hy ook na die sperdatum van die voordeel daarvan afstand kan doen. In die tagtigerjare is egter in drie uitsprake bevind dat h latere afstanddoening nie tot herlewing van die kontrak kan lei nie: Phillips v Townsend 1983 (3) SA 403 (K); Meyer v Barnardo and Another 1984 (2) SA 580 (N), en Mekwa Nominees v Roberts 1985 (2) SA 498 (W). Ek hoef slegs te sê dat ek ten volle saamstem met die gevolgtrekkings wat in hierdie drie sake bereik is.

/In ...

In casu het die eiseresse in die gestelde saak in eerste instansie gesteun op 'n afstanddoening wat tot stand sou gekom het deurdat hulle die plaas verkoop en getransporteer het. Tereg is nie in die hof a quo getrag om daarop peil te trek nie. In tweede instansie is aangevoer dat die eiseresse se aandrang op betaling van die opsiegeld 'n afstanddoening gekonstitueer het. Dit het egter lank na die sperdatum gebeur.

In die verbygaan kan daarop gewys word dat hierdie hof in Laws v Rutherford 1924 AD 261, blykbaar aanvaar het dat 'n aanbieder afstand kan doen van die reg om in kennis gestel te word van die uitoefening van 'n opsie. In daardie saak het die gedraginge waarop gesteun is egter geskied voor die laaste dag waarop die opsie uitgeoefen kon word.

Dit volg dus dat al sou die eiseresse afstand van voornoemde reg kon gedoen het, 'n gepoogde afstanddoening na die sperdatum sonder regsgevolge was.

/Die ...

Die appèl slaag derhalwe met koste en die bevel
van die hof a quo word gewysig om te lui:

"Die eiseresse se vordering word met koste
afgewys."

H.J.O. VAN HEERDEN AR

HEFER AR

SMALBERGER

STEM SAAM

STEYN AR

KUMLEBEN AR