

Saak Nr/659/89

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA(APPELAFDELING)

In die saak tussen:

DIE LAND- EN LANDBOUBANK VAN SUID AFRIKA

Appellant

en

COGMANSKLOOF BESPROETINGSRAAD

Respondent

CORAM: BOTHA, E.M. GROSSKOPF, VIVIER, EKSTEEN, ARRet VAN COLLER, Wn ARVERHOOR: 20 Augustus 1991GELEWER: 27 September 1991

UITSpraakE M GROSSKOPF, AR

Ek het die voorreg gehad om die uitspraak van my kollega BOTHA te lees. Ek stem saam met baie wat hy sê, maar ongelukkig verskil ek in 'n paar kardinale opsigte van hom, en ook oor wat die resultaat van die appêl behoort te wees. Ek is nie voornemens om die feite en wetsbepalings, wat hy volledig in sy uitspraak uiteensit, hierin te herhaal nie behalwe waar ek spesifiek iets behandel of iets wil byvoeg.

Die saak gaan oor die aard en omvang van die Landbank se reg van parate executie ingevolge artikels 55 en 56 van die Landbankwet, en, meer besonder, of 'n oordrag van grond ingevolge artikel 55(2)(b) en (c) die uitwerking het om derde partye se saaklike sekuriteitsregte oor die eiendom te vernietig. Die antwoord op hierdie vraag hang af van 'n behoorlike uitleg van die wet. Voordat ek egter by die bewoording van die wet kom, sal dit nuttig wees om die agtergrond te skets waarteen die wet gelees moet word. Eers wil ek nagaan hoe geregtelike eksekusie t.o.v. onroerende goed plaasvind, en wat die gevolge daarvan is.

Van oudsher af was uitwinning teen 'n vonnisskuldenaar

se onroerende goed onderhewig aan streng formaliteite ter beskerming van alle belanghebbende partye, d.w.s. ter beskerming van die vonnis-skuldeiser, dié vonnis-skuldenaar en derde partye wat regte oor die eiendom mag hê. Vergelyk byvoorbeeld Van der Linden, Judicieele Practijc 3.6.22 tot 42. Tans word hierdie aangeleentheid gereël deur reël 46 van die eenvormige hooggeregshofreëls en reël 43 van die landdroshofreëls saamgelees met artikel 66 van die Wet op Landdroshowe, no. 32 van 1944. Ek behandel net die hooggeregshofprosedure - dié van die landdroshof is wesenlik dieselfde.

Die eerste stap is beslaglegging op die eiendom deur die adjunk-balju (sub-reëls (1) en (3)). Die adjunk-balju tref dan reëlings om die eiendom te verkoop. Eers moet hy egter vasstel watter verbande en ander beswarings teen die eiendom geregistreer is, asook die name en adresse van die begunstigdes, en hierdie inligting aan die vonnis-skuldeiser oordra (sub-reël (4)). Indien die eiendom onderworpe is aan 'n eis wat voorkeur geniet bo dié van die vonnis-skuldeiser, het die preferente

skuldeiser normaalweg die reg om aan te dring op 'n redelike reserweprys by die verkoping (sub-reël (5)). Sulke preferente skuldeisers sou byvoorbeeld kon wees verbandhouders, plaaslike owerhede met statutêre eise ten opsigte van agterstallige belastinge, ens., persone geregtig op ander statutêre voorkeure, retensiereghouders, en dies meer (Jones en Buckle, *The Civil Practice of the Magistrates' Courts*, 8 e uitg., Bd 1 bl. 275).

Die verkoping self kan normaalweg nie minder as een maand na betekening van die kennisgewing van beslaglegging plaasvind nie (sub-reël (7)(a)) en moet behoorlik geadverteer word soos voorgeskryf deur sub-reëls (7)(c)(d) en (e). Die doel van hierdie reël is klaarblyklik om te verseker dat 'n verkoping nie haastig en heimlik plaasvind tot nadeel van die belanghebbende partye nie. Die verkoopsvoorwaardes moet betyds deur die vonnis-skuldeiser opgestel word, en ter insae van belanghebbendes lê.

'n Belanghebbende party kan by die landdros aansoek doen om die voorwaardes te wysig (sub-reël (8)). Die eiendom word dan per openbare veiling verkoop (sub-reël (10)). Die adjunk-balju gee

transport aan die koper teen betaling van die koopsom en vervulling van die verkoopsvoorwaardes. Alles wat hy vir daardie doel doen is ewe geldig asof hy die eienaar van die eiendom was (sub-reël (13)).

Wat veral insiggewend vir huidige doeleindes is, is wat die adjunk-balju met die opbrengs van die koop maak. So gou moontlik na die verkoping stel hy 'n distribusieplan van die opbrengs op in rangorde, en stuur dit aan belanghebbendes. Dit moet dan normaalweg ter insae in sy kantoor en die griffierskantoor lê (sub-reël (14)(b)). Die rangorde word soos volg bepaal (sub-reël (14)(c)). Eerste kom die uitwinningskoste, daarna die eise van preferente skuldeisers in die volgorde van hul geregtelike voorkeur, en daarna die eise van ander skuldeisers wie se lasbriewe by die adjunk-balju ingedien is in die rangorde van voorkeur soos vasgelê in artikels 96 en 99 tot 103 van die Insolvensiewet, no. 24 van 1936. Hierdie is die artikels in die Insolvensiewet wat bepaal hoe die vrye oorskot, dit wil sê die balans ná betaling van preferente eise, aangewend

moet word.

h Belanghebbende kan beswaar teen so h plan indien, en desnoods sy beswaar voor h regter in hersiening bring (sub-reël (14)(d) en (e)). Indien daar geen beswaar is nie, of die plan by hersiening bekragtig of gewysig word, vind uitbetaling dienooreenkomstig plaas (sub-reël (14)(f)).

Vir die huidige doeleindes wil ek beklemtoon dat h geregtelike uitwinning geskied op h manier wat deurgaans die regte van derdes erken, insluitende die regte van persone wat saaklike sekerheidsregte oor die grond het. Hulle het dwarsdeur die proses h mate van inspraak. En, veral belangrik, hulle sekerheidsregte word nie eenvoudig genegeer nie. Hoewel hulle nie die geregtelike verkoping kan verhoed nie, behou hulle steeds hul voorkeur oor die opbrengs van die verkoping. Dit is in ooreenstemming met ons gemene reg waar die stelreël pretium succedit in locum rei geld. Sien die uitspraak van die hof a quo op bl. 146 E en bronne daar aangehaal, asook Van der Linden, op. cit. 3.6.41

Om die agtergrond te voltooi wil ek net iets sê oor die gemeenregtelike parate executie. Partye kan, ingevolge h beding wat gewoonlik deel vorm van h pandkontrak, bepaal dat die skuldeiser, by kontrakbreuk deur die skuldenaar, die beswaarde eiendom mag verkoop. In die Romeins-Hollandse reg was dit h twisvraag of so h bepaling geldig was. Die hoofbeswaar daarteen was dat dit onderdrukkend van die skuldenaar was. Sien Osry v. Hirsh, Loubser & Co Ltd 1922 C.P.D. 531 op bl. 541-2. Op bl. 547 het die hof in Osry se saak bevind dat h beding tot parate executie wel geldig is met betrekking tot losgoed, onderhewig aan sekere beskermingsmaatreëls vir die skuldenaar.

Vir huidige doeleindes is dit belangrik om te let hoe parate executie die regte van derdes raak. As h saak van beginsel moet die antwoord duidelik wees. Parate executie word veroorloof deur h kontrak tussen skuldenaar en skuldeiser. So h kontrak kan uiteraard nie die regte van derdes aantast nie. Dit is dan ook die standpunt van ons ou skrywers. In die gemeentelike parate executie is die verkoping nie vry van derde

partye se regte nie, en in beginsel bly hulle dus in stand. Sien Voet 20.5.6, Matthaeus, de Auctionibus, 1.3.11 in fin en Bynkershoek, Quaestiones Juris Privati, 2.13.

Om dus op te som: in 'n geregtelike uitwinning het die houer van 'n saaklike sekerheidsreg beskerming gedurende die uitwinningproses, en het hy 'n voorkeurreg op die opbrengs. By die gemeenregtelike parate executie word so 'n houer se regte hoegenaamd nie geraak nie. Volgens my kollega se uitspraak word so 'n houer se regte egter eenvoudig tot niet gemaak by 'n verkoping kragtens artikel 55 van die Landbankwet (onderhewig aan 'n mate van erkenning aan verbandhouders, waarby ek later kom). Ek moet nou oorweeg of die bewoording van die wet hierdie gevolgtrekking regverdig.

Dit is eerstens insiggewend om na te gaan onder watter omstandighede die Landbank 'n reg het om die voorskot terug te vorder, en, indien die skuldenaar nie betaal nie, parate executie toe te pas. Die Landbank se reg is hoegenaamd nie beperk tot die geval waar die verbandskuldenaar insolvent is, soos in die

onderhawige geval nie. Hierdie reg tree ook in werking, byvoorbeeld, waar, volgens die oordeel van die Landbank se raad ("die raad"), 'n voorskot nie aangewend is vir die doel waarvoor dit verstrek was nie, of nie versigtig en op spaarsame wyse bestee is nie (artikel 55(1)(b)); of enige voorwaarde van die voorskot oortree is (artikel 55 (1)(h)); of die voorskot nie binne 'n tydperk wat die raad redelik ag, vir die doel waarvoor dit verstrek is, aangewend word nie (artikel 55(1)(i)).

Indien die voorskot opeisbaar word weens een of ander omstandigheid genoem in artikel 55(1), kan die raad die voorskot terugvorder per geregistreerde brief gerig aan die skuldenaar se adres soos in die vorm van aansoek om die voorskot aangegee (artikel 55(2)(b)). Hoewel die artikel dit nie sê nie, neem 'n mens aan dat as die skuldenaar die voorskot terugbetaal met rente en koste, dit die einde van die saak sou wees. As hy dit nie doen nie, kan die raad die volgende doen:

- a) Na kennisgewing aan enige verbandhouer (anders as die Landbank self) kan hy die sekuriteit vir die voorskot

in beslag neem deur skriftelike kennisgewing daarvan per geregistreerde pos aan die skuldenaar gerig aan bogenoemde adres en aan die Registrateur van Aktes.

- b) Daarna kan die raad na goeëddunke bedoelde sekuriteit of 'n deel daarvan op die voorwaardes wat hy billik ag, by publieke veiling verkoop deur 'n afslaer of 'n balju.

Ek wil net 'n oomblik hier stilstaan. As die skuldenaar, sê nou maar, volgens die raad se oordeel sy voorskot nie versigtig bestee nie, kan die raad sy voorskot per geregistreerde brief terugvorder. Of die skuldenaar die brief kry of nie, en klaarblyklik so gou as wat die raad goed dink, kan die Landbank beslag lê op die grond. Geen kennis hiervan hoef aan buitestanders, behalwe verbandhouders, gegee te word nie.

Daarna kan die Landbank die grond laat verkoop. Hy hoef alleen veertien dae kennis van die datum en plek van verkoping in die Staatskoerant en 'n plaaslike koerant te gee (artikel 55(2)(aa)).

Die vereistes van hofreël 46(7)(c) (d) en (e) is heelwat hoër.

Die verkoopvoorwaardes moet onmiddellik voor die aanvang van die

veiling aangekondig word (artikel 55(2)(bb)). Die inhoud van die verkoopsvoorwaardes berus blykbaar volkome binne die Landbank se goeddunke.

Dat hierdie ingrypende magte teen 'n skuldenaar gebruik kan word, is miskien verstaanbaar. Hy het per slot van sake die voorskot gekry, en dit is, tot 'n meerdere of mindere mate, deur sy toedoen dat die voorskot teruggevorder word. As hy die geregistreerde brief ontvang, kan hy probeer betaal, of minstens om genade smee. Daar is egter geen manier waarop 'n derde party, insluitende 'n persoon wat 'n saaklike sekerheid het, enige invloed kan hê op die verloop van sake nie.

Dit bring my dan by artikel 55(2)(c). Ná die verkoping kan die Landbank die "grond ... aan die koper transporteer en hom 'n regsgeldige titel daarop gee, al is dit asdan verhipotekeer of onderhewig aan 'n retensiereg of beswaring ten gunste van 'n ander persoon ...".

Die eerste deel van die artikel lewer geen probleme op nie. Die Landbank is nie die eienaar van die grond nie. Onder

normale omstandighede sou hy dit nie kon transporteer nie, en as hy dit nogtans op een of ander manier regkry, sou hy nie n regsgeldige titel oordra nie. Hierdie bevoegdhede word dus verleen deur die wet. Alle wette wat een persoon die reg gee om n ander persoon se eiendom te verkoop en oor te dra, moet een of ander soortgelyke bepaling bevat. So, byvoorbeeld, bepaal reël 46(13) van die eenvormige hooggeregshofreëls:

"Die adjunk-balju gee transport aan die koper teen betaling van die koopsom en vervulling van die verkoopsvoorwaardes. Hy kan vir daardie doel al die nodige doen en enigiets aldus deur hom gedoen is ewe geldig asof hy eienaar is." (onderstreping aangebring)

Artikel 15 van die Engelse Bankruptcy and Deeds of Arrangement Act, 1913, het bepaal dat n eksekusieverkoping die gevolg sou hê dat "the purchaser of the goods so sold shall acquire a good title to the goods so sold" Sien Curtis v. Maloney (1950) 2 All E R 982 (CA) op bl. 983 G; woorde wat DENNING LJ gesê het (op bl. 986 F) "are clear beyond peradventure." Die dispuut in daardie saak was natuurlik nie dieselfde as waarmee ons nou te doen het nie, maar hier ook meen

ek die woorde is heeltemal duidelik. Dit gaan bloot oor die regsgeldigheid van die titel wat verleen word. "Regsgeldige titel" kan myns insiens nie gelykgestel word aan "onbeswaarde titel" of iets dergelyks nie.

Ek kom nou by die moeilikste vraag in hierdie appèl: wat is die uitwerking van die woorde "al is dit asdan verhipotekeer of onderhewig aan 'n retensiereg of beswaring ten gunste van 'n ander persoon" in artikel 55(2)(c)? Soos ek reeds hierbo aangedui het magtig die eerste deel van die sub-artikel die Landbank om die eiendom te transporteer en 'n regsgeldige titel aan die koper te gee. Die woorde wat begin met "al is dit ..." dui aan dat die Landbank hierdie bevoegdheid sal hê al is die eiendom beswaar op die maniere gemeld in die sub-artikel. Anders gestel: die feit dat die eiendom beswaar is soos gemeld sal nie die Landbank belet om die eiendom te transporteer en 'n regsgeldige titel te gee nie. Die woorde is duidelik, en dit is nie moeilik om 'n betekenis daaraan te heg nie. Die probleem is eintlik dat die bepaling nie skyn 'n nuttige doel te dien nie,

aangesien die blote bestaan van so 'n sekerheidsreg nie gewoonlik 'n beletsel vir titeloordrag is nie. Daar is wel die geval van 'n verband, waar die verbandhouer se toestemming tot oordrag nodig is, maar dit is moeilik om in te sien wat bedoel was met die verwysing na "n retensiereg of beswaring". Die indruk wat 'n mens kry is dat die wetgewer wou beklemtoon dat geen saaklike sekerheidstelling hoegenaamd in die weg van oordrag en titeloorgang sou staan nie. As dit die wetgewer se bedoeling was, sou hy hom natuurlik nie noodwendig wou beperk tot soorte sekerheidstelling wat bestaan het toe die eerste Landbankwet in 1912 aangeneem is nie. Hy sou dan vermoedelik ook die bedoeling gehad het om enige retensiereg of beswaring in te sluit wat later geskep mag word. Selfs op hierdie basis is dit moeilik om enige praktiese nut (behalwe miskien by verbande) aan hierdie artikel toe te skryf.

Dus: die betekenis van hierdie bepaling is duidelik genoeg, maar daar is oënskynlik nie veel rede vir sy bestaan nie. As daar 'n ander, meer effektiewe, betekenis was wat 'n mens

redelikerwyse daaraan kon heg, sou 'n mens dit seker gedoen het. Geen ander redelike betekenis doen hom egter myns insiens voor nie. In besonder is die woorde na my mening nie vatbaar vir die betekenis dat die saaklike sekerheidsregte waarna die artikel verwys, vernietig word wanneer die Landbank die grond transporteer nie. En selfs al sou dit, by wyse van ekstensiewe interpretasie, 'n effens vergesogte betekenis van die woorde wees, meen ek nog nie dat dit die korrekte uitleg van die bepaling sou wees nie. Ek het hierbo daarop gewys dat artikel 55 van die Landbankwet drastiese bepalings bevat, wat afgedwing kan word sonder om enige inspraak te gee aan derde partye soos houters van saaklike sekerheidsregte oor die eiendom. Hierdie faktor maak dit op sigself moeilik om te aanvaar dat die wetgewer bedoel het om die regte van sulke derdes in te kort. Maar die grootste onwaarskynlikheid van almal is dat die wetgewer sulke regte nie alleen sou inkort nie, maar die Landbank die bevoegdheid sou gee om dit vir sy eie belang te onteien sonder vergoeding, (of, in die geval van verbandhouders waarby ek later kom, met geen

vergoeding of met moontlik ontoereikende vergoeding). Ek kan aan geen rede dink hoekom die wetgewer so 'n resultaat sou beoog nie. Daar is niks in die werksaamhede van die Landbank, of in sy verhouding met sy skuldenaars, om hom enige aanspraak te gee op die waarde van derde partye se saaklike sekerheidsregte nie. Ek meen dus dat artikel 55(2)(c) niks afdoen aan saaklike sekerheidsregte nie.

Tot dusver het ek die saak in die algemeen beskou. Die posisie van 'n verbandhouer is effens beter as die van ander persone wat saaklike sekerheidsregte oor die eiendom het. Soos ek hierbo aangetoon het, moet kennisgewing van beslaglegging ook aan verbandhouders gegee word (artikel 55(2)(b)). Soos ek ook gemeld het word geen voorsiening egter gemaak dat die verbandhouer die verloop van sake kan beïnvloed, soos byvoorbeeld deur aan te dring op 'n reserweprys (vgl. hooggeregshofreël 46(5)); of aansoek te doen om die wysiging van die verkoopsvoorwaardes (vgl. hooggeregshofreël 46(8)(b)) nie. Ná die verkoping moet die Landbank uit die opbrengs eers die bedrag

verskuldig ingevolge h verband wat voorkeur geniet bo die bank se verband betaal (artikel 56 van die wet). Daarna is die bank geregtig op "alle bedrae aan die bank verskuldig en alle koste deur die bank opgeloopt" (ibid.). Ek weet nie of "alle bedrae" beperk is tot bedrae verskuldig ingevolge die bank se verband nie. Op die oog af lyk dit nie so nie, en sou dit onversekerde bedrae insluit. Ná betaling aan die bank, word die balans betaal aan die skuldenaar of, in gepaste gevalle, sy eksekuteur, kurator, likwidateur, ens. (ibid.). Waar die balans aan die skuldenaar persoonlik betaalbaar is, word h verbandhouer wat ná die Landbank in rangorde is, onder sekere voorwaardes betaal voordat die balans na die skuldenaar gaan (artikel 56(d)).

Die Wet is sleg opgestel en ek wil nie dogmaties wees oor punte wat nie direk ter sake is nie, en ook nie geargumenteer is nie. Dit wil egter voorkom uit wat ek hierbo gesê het dat h verbandhouer wat ná die Landbank in rangorde is, net iets betaal kan word as alle bedrae verskuldig aan die Landbank reeds betaal is, en ook net waar die skuldenaar persoonlik geregtig is op die

balans. Selfs hierdie beperkte voorreg is een wat nie aan die houters van ander saaklike sekerheidsregte gegun word nie. Dit is moeilik om te verklaar hoekom dit so sou wees. Veral die posisie van die retensiereghouer is anomalies. Sy sekerheid kan in gepaste gevalle voorrang geniet bo alle verbande. Sien D. Glaser & Sons (Pty) Ltd v. The Master and Another N.O. 1979(4) SA 780 (K) en bronne daarin aangehaal. Nogtans kry hy niks ingevolge artikel 56 nie. Hoe dit ook al sy, dit lyk my nie dat artikel 56 eintlik enige verskil aan die vertolking van artikel 55(2)(c) maak nie. My kollega Botha meen dat die regte wegval van alle persone ten gunste van wie die eiendom "verhipotekeer of onderhewig aan 'n retensiereg of beswaring" is. Hierdie vertolking behels dat die verbandhouer soms ingevolge artikel 56 iets in ruil vir sy regte kry, terwyl ander reghebbendes nooit iets kry nie. My beskouing is dat die regte van alle houters van saaklike sekuriteite onaangetas bly. Hieruit sou dus volg dat verbandhouders soms 'n voordeel ingevolge artikel 56 verkry, maar dat as hul volle verbande nie afbetaal word nie, hulle hul

sekerheidsregte behou net soos die ander reghebbendes wat niks ingevolge artikel 56 kry nie.

Ten slotte het my kollega Botha verwys na die vermoedelike bedoeling van die wetgewer om die bevoegdhede van die Landbank doelmatig af te rond, en kom hy tot die gevolgtrekking dat die bedoeling was om artikel 55 volledig in die plek te stel van die geregtelike eksekusie-proses. Maar, soos ek reeds hierbo aangedui het, dit is nie 'n eienskap van die geregtelike eksekusie-proses dat saaklike sekerheidsregte vernietig word nie. Die geregtelike eksekusie-proses bring slegs mee dat sodanige regte teen die opbrengs van die verkoping in eksekusie afgedwing word eerder as teen die grond. Die vertolking wat my kollega aan die artikel gee, gaan dus veel verder as wat die posisie sou wees by 'n geregtelike eksekusieverkoping. Dit word goed geïllustreer deur my kollega se voorbeeld van 'n bona fide besitter wat 'n dam op die grond gebou het. In 'n geregtelike eksekusie sou die dambouer omrede van sy retensiereg 'n voorkeur oor die opbrengs hê vir sy

verrykingseis. Hierdie voorkeur sou voorrang geniet selfs bo die eise van verbandhouers. Volgens my kollega se benadering sou die dambouer se retensiereg ter versekering van sy eis egter tot niet gaan in n verkoping kragtens artikel 55.

Dit is waar dat die Landbank, op my kollega se vertolking, meer sal kry as hy die grond verkoop vry van derde partye se saaklike sekerheidsregte as wat andersins die geval sou wees. Die rede hiervoor is, minstens ten dele, dat die Landbank in effek ook die waarde kry wat geheg word aan derde partye se sekerheidsregte. Kan dit werklik aanvaar word dat die wetgewer so n bevoegdheid tot onteiening sonder vergoeding (of, wanneer n verbandhouer wel iets kry, met moontlik onvoldoende vergoeding) sou wou verleen? In Belinco (Pty) Ltd v. Bellville Municipality and Another 1970(4) SA 589 (A) het hierdie hof gesê (op bl. 597 C):

"... it is a settled rule of interpretation that a legislative intention to authorise expropriation without compensation will not be imputed in the absence of express words or plain implication. I do not consider that an implication can be said to be plain

if it has to be astutely winkled from contextual crevices."

Uit die voorgaande volg dit myns insiens dat die Besproeiingsraad se versekerde vordering nie vernietig is deur die verkoping en oordrag kragtens artikel 55 van die Landbankwet nie. Na my mening was die hof a quo dus korrek. Die appèl word van die hand gewys met koste.

E M GROSSKOPF, AR

VIVIER, AR

VAN COLLER, Wn AR Stem saam

Bib. Afwykend
Minderheid

132a/17

LL

Saak No 659/1989

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

APPÈLAFDELING

In die saak tussen:

DIE LAND- EN LANDBOUBANK VAN SUID-AFRIKA

Appellant

en

COGMANSKLOOF BESPROEIINGSRAAD

Respondent

CORAM:

BOTHA, E M GROSSKOPF, VIVIER,
EKSTEEN ARR et VAN COLLER WnAR

VERHOORDATUM:

20 AUGUSTUS 1991

LEWERINGSDATUM:

27 SEPTEMBER 1991

UITSpraak

BOTHA AR:

Die partye in hierdie appèl is albei statutêre liggame wat met regspersoonlikheid bekleë is. Die appellant ("die Landbank") funksioneer kragtens die bepalings van die Landbankwet 13 van 1944, en die respondent ("die Besproeiingsraad") funksioneer kragtens die bepalings van Hoofstuk VI van die Waterwet 54 van 1956.

Die bedrywighede van die Landbank, en van die Besproeiingsraad, ingevolge die betrokke wetgewing wat op elk van hulle onderskeidelik van toepassing is, bring mee dat hulle vorderingsregte verkry ten opsigte van geldskulde wat aan hulle verskuldig is deur boere, soos dié aan wie voorskotte verleen word deur die Landbank op sterkte van 'n verband op grond, en dié wat aanspreeklik is om belastinge te betaal wat die Besproeiingsraad hef op grond wat by sy besproeiingskema ingelys is. Beide die Landbankwet en die Waterwet bevat verreikende bepalings wat daarop gemik is om die verhaal van sulke skulde te vergemaklik en te

verseker. Dit kan gebeur dat die sekerheidsregte wat die Wetgewer aan die Landbank en die Besproeiingsraad verleen het, met mekaar in wedywering kom wanneer 'n individuele boer gelyktydig geld verskuldig is aan altwee instansies. Dit is wat inderdaad gebeur het in die omstandighede wat aanleiding gegee het tot die onderhawige saak. Die geskil tussen die partye gaan oor die vraag: wie se voorkeurregte geniet voorrang?

'n Boer van Montagu, ene Hill, het gedurende 1985 insolvent geraak, en sy boedel is gesekwestreer. Aan die Landbank het hy ongeveer R340 000 geskuld, en aan die Besproeiingsraad nagenoeg R72 000. Die skuld aan die Landbank het voortgespruit uit voorskotte wat die Landbank aan hom gemaak het van tyd tot tyd, en ter versekering waarvan 'n aantal verbande ten gunste van die Landbank geregistreer is oor vier stukke grond waarvan Hill die eienaar was, en waarop hy geboer het. Daardie grond is geleë binne die besproeiingsdistrik wat deur die Besproeiingsraad beheer word, en gevolglik

is belasting daarop gehef, vir die betaling waarvan Hill aanspreeklik was. Sy skuld aan die Besproeiingsraad het bestaan uit agterstallige belastinge en rente daarop.

Nadat Hill se boedel gesekwestreer is, het die Landbank sy grond in beslag geneem en dit op 'n openbare veiling laat verkoop, ooreenkomstig die bepalinge van artikel 55(2)(b) van die Landbankwet. Die beslaglegging het plaasgevind op 19 Junie 1986; dit is deur die Registrateur van Aktes teen die betrokke titelaktes aangeteken op 24 Junie 1986; en die verkoping op die openbare veiling was op 18 Julie 1986. Die opbrengs van die verkoping was slegs R67 000. Die Landbank het self die grond vir daardie bedrag op die veiling gekoop. Die grond is getransporteer op naam van die Landbank op 20 Maart 1989. Op daardie datum het die totale bedrag van die Besproeiingsraad se vordering vir belastinge (met rente) ten opsigte van die grond reeds aangegroei tot ongeveer R164 000. Die

Landbank se eis teen Hill het toe gestaan op ongeveer R506 000. Intussen het die Landbank die grond weer verkoop, aan ene Bruwer, vir 'n bedrag van R380 000. Die grond is aan Bruwer oorgedra op dieselfde datum as waarop die Landbank transport gekry het (20 Maart 1989).

Nadat die Landbank die grond op die veiling gekoop het, en voordat transport daarvan plaasgevind het, het die Besproeiingsraad teenoor die Landbank daarop aanspraak gemaak dat die Landbank verplig was om die opbrengs van die verkoping (R67 000) aan die Besproeiingsraad oor te betaal, en daarbenewens, dat die Landbank, wanneer hy transport van die grond op sy naam sou ontvang, verplig sou word om, as die eienaar van die grond, die volle balans van die belastings (met rente) wat aan die Besproeiingsraad verskuldig sou wees, aan die Besproeiingsraad te betaal. Vir hierdie aansprake het die Besproeiingsraad hom beroep op die bepalings van artikels 92(3)(a) en 92(4) van die

Waterwet. Die Landbank het hierdie aansprake betwis en hom op die standpunt gestel dat hy nie verplig was of sou word om enige bedrae aan die Besproeiingsraad te betaal nie. Vir sy standpunt het die Landbank gesteun op die bepalings van artikels 55(2)(c), 55(4) en 56 van die Landbankwet.

Teen hierdie agtergrond het die Besproeiingsraad in Mei 1987 'n aksie teen die Landbank ingestel in die Provinsiale Afdeling Kaap die Goeie Hoop. Die aangevraagde regshulp was vir verklarende bevele met betrekking tot die geskilpunte tussen die partye. Die Landbank het die aksie bestry. Die saak het op verhoor gegaan op 27 April 1989 (dus, nadat die grond getransporeer is, eers aan die Landbank en toe aan Bruwer). Met die verhoor het die partye aan die Verhoorregter (FARLAM WnR) 'n gestelde saak voorgelê waarin uiteengesit is die feite waarop die partye ooreengekom het, die regsvrae wat hulle beslis wou hê, en hulle kontensies dienaangaande. Die Hof a quo het

drie van die gestelde vrae beantwoord; vanweë die antwoorde daarop het die ander vrae weggeval. Ten opsigte van twee van die beantwoorde vrae was die Hof a quo se beslissing ten gunste van die Landbank en teen die Besproeiingsraad; ten opsigte van die oorblywende vraag was die beslissing ten gunste van die Besproeiingsraad en teen die Landbank. As gevolg van laasgenoemde beslissing het die Landbank by die Hof a quo aansoek gedoen om verlof om na hierdie Hof te appelleer, en daardie aansoek is toegestaan. Vandaar die huidige appèl.

Alvorens verdere aandag geskenk word aan die gestelde saak en die uitspraak van die Hof a quo, en vir gemak van verwysing, is dit gerade om eers die bepalings van die Landbankwet en die Waterwet aan te haal wat ter sake is met die oog op die bespreking wat later volg.

Die Landbankwet:

"55.(1) Indien -

(a) te eniger tyd h som geld, hetsy hoofsom of rente, verskuldig ten opsigte van h voorskot wat deur die bank verstrekkend is, nie voldaan is nie; of

(b)

(c) die skuldenaar insolvent raak ...; of

(d)

.....

kan die raad volgens voorskrif van subartikel (2) handel.

(2) Wanneer die een of ander omstandigheid in subartikel (1) genoem, ontstaan, kan die raad -

(a) weier om enige deel van die voorskot wat goedgekeur maar nog nie betaal is nie, te betaal;

(b) na terugvordering van die voorskot, per geregistreerde brief gerig aan die skuldenaar se adres, soos in die vorm van aansoek om die voorskot aangegee, en indien die grond of ander sekuriteit aan iemand anders as die bank verhipotekeer is, na behoorlike kennisgewing aan die verbandhouer, en sonder geregtelike proses, die sekuriteit vir die voorskot of h deel daarvan in beslag neem deur skriftelike kennisgewing daarvan per geregistreerde brief aan die skuldenaar gerig aan bogenoemde adres en aan die betrokke registrateur van aktes, wat die beslaglegging in sy registers moet laat aanteken, en kan die raad na goëddunke bedoelde

sekuriteit of 'n deel daarvan op die voorwaardes wat hy billik ag, by publieke veiling verkoop deur 'n afslaer of 'n balju, hetsy daardie balju 'n gelisensieerde afslaer is al dan nie: Met dien verstande dat

(i)

(ii) onder die omstandighede in subartikel (1)(c) ... genoem, die raad bedoelde sekuriteit of 'n deel daarvan aldus in beslag kan neem en verkoop sodra hy dit raadsaam ag nadat die boedel van die skuldenaar finaal gesekwestreer ... is

...

(c) daardie grond of ander sekuriteit aan die koper transporteer en hom 'n regsgeldige titel daarop gee, al is dit asdan verhipotekeer of onderhewig aan 'n retensiereg of beswaring ten gunste van 'n ander persoon, en sonder om die titelbewyse aan die registrateur van aktes oor te lê, mits gesertifiseer word dat die raad daardie titelbewyse nie kon kry nie; en

(d)

.....

(3) Geen eiendom wat aan die bank verhipotekeer is, kan deur 'n balju, of die kurator van 'n insolvente boedel ... verkoop word nie, tensy die bank skriftelik tot die verkoping toestem

(4) Geen grond of ander sekuriteit ten opsigte waarvan 'n in subartikel (2)(b)

bedoelde beslaglegging deur die registra-
 teur van aktes in sy registers aangeteken
 is, word sonder die skriftelike toestem-
 ming van die bank op enige wyse belas of
 beswaar nie, hetsy kragtens die bepalings
 van 'n Wet of andersins.

56. Wanneer die bank onroerende goed ... te gelde
 gemaak het, moet die oorskot (as daar 'n
 oorskot is) van die opbringste van die
 tegeldemaking, na betaling van die bedrag
 verskuldig ingevolge 'n verband wat voorkeur
 geniet bo die verband van die bank (welke
 bedrag betaal moet word slegs uit die
 opbringste van die tegeldemaking van genoemde
 onroerende goed) en van alle bedrae aan die
 bank verskuldig en alle koste deur die bank
 opgeloop, betaal word -
- (a)
- (b) as die boedel van die skuldenaar
 insolvent of afgestaan is, aan die
 kurator of boedelredder, al na die geval;
- (bA)

- (d) in alle ander gevalle aan die skuldenaar,
 tensy, in die geval van die betrokke
 onroerende goed, dit met 'n ander verband
 as dié van die bank en dié wat voorkeur
 daarbo geniet, beswaar is, in welke geval
 betaling van die oorskot van die
 opbringste van die tegeldemaking van
 daardie onroerende goed aan die wettige
 houer van daardie verband teen bewys van
 die daaronder verskuldigde bedrag moet
 geskied:"

"92.

(3) (a) Belastings of vorderings deur h besproeiingsraad gehef ten opsigte van water wat vir landboudoeleindes gebruik word, en rente wat ingevolge subartikel (5) daarop betaalbaar is, is h las op die grond ten opsigte waarvan dit gehef is, en iemand wat die eienaar word van daardie grond is aanspreeklik vir sodanige belastings of vorderings wat op die tydstip waarop hy eienaar word, nie betaal is nie, en vir enige rente daarop wat dan betaalbaar is of daarna betaalbaar mag word.

(b)

(4) Indien die eienaar van grond waarop of ten opsigte waarvan belastings deur h besproeiingsraad gehef is, insolvent raak, geniet die bedrag aan belastings of vorderings wat op die datum waarop daardie eienaar insolvent raak, nie betaal is nie, behoudens die bepalinge van sub-artikel (1) van artikel nege-en-tagtig van die Insolvensiewet, 1936 (Wet No. 24 van 1936), voorkeur bo enige geregistreerde verbandakte."

Om terug te kom op die gestelde saak: die inhoud daarvan word volledig aangehaal in die uitspraak van die Hof a quo, en daardie uitspraak is gerapporteer: sien Cogmanskloof Besproeiingsraad v Land- en Landboubank van Suid-Afrika en h Ander 1990

(3) SA 126 (C). Dit is gevolglik onnodig om na die

besonderhede van die gestelde saak te verwys. Vir die doeleindes van die huidige uitspraak hoef slegs aangedui te word wat die aard en die omvang van die geskilpunt is waarmee hierdie Hof tans' gemoeid is, in die samehang van die drie vrae wat die Hof a quo beantwoord het. Met die oog daarop haal ek die bevel aan wat die Hof a quo uitgereik het ("eiser" verwys na die Besproeiingsraad, en "eerste verweerder" na die Landbank - die tweede verweerder in die aksie was die kurator van Hill se insolvente boedel, maar hy het hom berus in die uitspraak van die Hof en het geen aktiewe rol in die geding gespeel nie):

"Die gestelde regsvrae word soos volg beantwoord:

(a) (Wat die regsvraag in para 3.1.1 van die gestelde saak betref):

Eerste verweerder is nie verplig om die opbrengs van die verkoping van die eiendomme na verwys in para 2.4.4 van die gestelde saak tot die bedrag van eiser se eis met rente aan eiser oor te betaal nie.

(b) (Wat die regsvraag in para 3.1.3 van die

gestelde saak betref):

Eerste verweerder is as gevolg van die transport van die vermelde eiendomme op sy naam aanspreeklik teenoor eiser vir sodanige belasting wat op 20 Maart 1989 nie betaal was nie en vir sodanige rente daarop.

(c) (Wat die regspraak in para 3.1.6 van die gestelde saak betref):

Gedurende die tydperk nadat beslaglegging deur eerste verweerder deur die Registrateur van Aktes in sy register aangeteken is, kan belasting nie deur h besproeiingsraad sonder die skriftelike toestemming van eerste verweerder teen die eiendomme gehef word nie.

Ooreenkomstig die ooreenkoms tussen die partye word geen bevel ten opsigte van koste gemaak nie."

Paragraaf (a) van die bevel het betrekking op die oënskynlik botsende bepalings van artikel 56 van die Landbankwet en artikel 92(4) van die Waterwet. Volgens eersgenoemde moet, in die omstandighede van die onderhawige saak, die volle opbrengs van die verkoping (R67 000) aangewend word ter gedeeltelike delging van

die Landbank se vordering, maar volgens laasgenoemde geniet die vordering van die Besproeiingsraad voorkeur bo die Landbank se verbandaktes (onderhewig aan h voorbehoud met betrekking tot artikel 89 van die Insolvensiewet 24 van 1936, waarop dit nie nodig is om in te gaan nie). Die Hof a quo het beslis (op 144C-145F) dat artikel 92(4) van die Waterwet nie van toepassing is op die aanwending van die opbrengs van h verkoping ingevolge artikels 55 en 56 van die Landbankwet nie, op grond van die werking van die reël generalia specialibus non derogant.

Paragraaf (c) van die bevel het betrekking op die oënskynlik botsende bepalinge van artikel 55(4) van die Landbankwet en artikel 92(3)(a) van die Waterwet. Die strekking van laasgenoemde is dat h besproeiingsraad se belastinge (met rente) h las is op die grond waarop dit gehef word, en dat iemand wat die eienaar van die grond word, aanspreeklik is vir die betaling daarvan, terwyl volgens eersgenoemde grond nie belas of

beswaar kan word sonder die skriftelike toestemming van die Landbank, nadat h beslaglegging deur die Landbank daarop deur die registrateur van aktes aangeteken is nie. Ook in hierdie opsig het die Hof a quo beslis (op 147F/G-148B) dat die reël generalia specialibus non derogant van toepassing is en dat die bepalinge van die Landbankwet dus voorrang geniet.

Die korrektheid van die Hof a quo se beslissings met betrekking tot paragrawe (a) en (c) van die bevel word nie in hierdie appèl aangeveg nie. Daar hoef dus daaroor niks verder gesê te word nie.

Paragraaf (b) van die bevel is dan die onderwerp van die appèl. Alhoewel daarin verklaar word dat die Landbank aanspreeklik is teenoor die Besproeiingsraad vir belastinge en rente daarop wat op 20 Maart 1989 nie betaal was nie, het dit nogtans nie betrekking op die volle bedrag van die Besproeiingsraad se vordering op daardie datum nie (soos vroeër genoem, ongeveer R164 000). Die effek van paragraaf (c) van

die bevel is dat die Landbank nie aanspreeklik is vir belastinge wat sonder sy skriftelike toestemming gehef is nadat sy beslaglegging deur die registrateur van aktes aangeteken is nie. Die datum waarop dit geskied het, soos vroeër genoem, is 24 Junie 1986. Op daardie datum was die bedrag verskuldig aan die Besproeiingsraad ongeveer R93 000. Dit is die geldelike omvang van die huidige geskil tussen die partye. (Vir gemak van verwysing laat ek verder aan die vermelding van rente weg, en sal ek net praat van "belastinge".)

Die wetsbepalings wat pertinent in die gedrang is, is artikel 92(3)(a) van die Waterwet en artikel 55(2)(c) van die Landbankwet. Artikel 92(3)(a) bepaal, om dit kort te stel, dat 'n besproeiingsraad se belastinge 'n las is op die grond ten opsigte waarvan dit gehef is, en dat iemand wat die eienaar word van daardie grond aanspreeklik is vir sodanige belastinge as wat op die tydstip waarop hy eienaar word nie betaal is nie. Artikel 55(2)(c) bepaal, ten opsigte van grond

wat op 'n openbare veiling volgens artikel 55(2)(b) verkoop is, dat die Landbank daardie grond aan die koper kan transporteer en hom 'n regsgeldige titel daarop gee, al is dit asdan verhipotekeer of onderhewig aan 'n retensiereg of beswaring ten gunste van 'n ander persoon. Die Hof a quo, soos weldra sal blyk, het aan artikel 55(2)(b) 'n vertolking gegee wat tot gevolg gehad het dat daar geen botsing sou kon wees tussen die uitwerking daarvan en die bepalings van artikel 92(3)(a) van die Waterwet nie. Paragraaf (b) van die bevel was dus gebaseer op laasgenoemde artikel, soos ook blyk uit die stelling daarin dat die Landbank aanspreeklik is vir die betaling van die betrokke belastinge "as gevolg van die transport van die vermelde eiendomme op sy naam". In hierdie verband is dit wenslik om eers vir 'n wyle stil te staan by sekere aspekte van artikel 92(3)(a) en van die gestelde saak.

Op die oog af is die bepalings van artikel 92(3)(a) baie verreikend. Dit lyk asof elke nuwe

eienaar van die betrokke grond getref word met aanspreeklikheid, hoe ook al hy sy eiendomsreg verkry, en selfs al sou hy die laaste wees in 'n reeks van opeenvolgende eienaars wat almal aanspreeklik gehou word. In die betoë voor hierdie Hof het mnr Grobler, wat namens die Besproeiingsraad opgetree het, 'n paar maniere aan die hand gedoen waarvolgens die artikel beperkend uitgelê sou kon word; onder meer het hy voorgestel dat die bepalings beskou moes word as die skepping van 'n statutêre soort delegasie, met die gevolg dat by elke verwisseling van eienaars daar 'n verskuiwing van aanspreeklikheid plaasvind. 'n Mens voel die behoefte om die oënskynlike wye strekking van die bepalings te beperk, maar dit is 'n vraag of die bewoording daarvan ruimte laat vir 'n beperkende uitleg. Om die huidige appêl te besleg, is dit egter nie nodig om hierdie probleem verder te ondersoek nie. Weliswaar het die Landbank, nadat hy transport van die grond ontvang het, dit onmiddellik weer oorgedra aan Bruwer,

soos vroeër gesê is, maar die partye het hulle gestelde saak op so 'n wyse geformuleer dat enige moontlike probleme in hierdie verband uitgeskakel is. Dit blyk dat die Landbank Bruwer gevrywaar het teen enige eis van die Besproeiingsraad teen hom; uit hoofde daarvan het die partye ooreengekom dat die geskil tussen hulle beslis word op die grondslag dat die Landbank die eienaar van die grond geword het en dit gebly het, en dat die verkoping en transport aan Bruwer geïgnoreer word (kyk die gerapporteerde uitspraak van die Hof a quo op 131A-B en 142B-C). In hierdie verband is dit van belang dat die Besproeiingsraad se aanspraak teen die Landbank gebaseer is bloot op die feit dat die Landbank die eienaar geword het van die grond; die Landbank se beweerde aanspreeklikheid het regstreeks niks te make met die uitoefening van die bevoegdhede wat die Landbankwet aan hom verleen nie. Dit is, wat die regsposisie betref, eintlik maar 'n toevalligheid dat dit die Landbank self is wat die grond op die

veiling gekoop het, en nie enige buitestaander soos Bruwer nie. Wat dit betref, is die Landbank se posisie dus nie verskillend van wat Bruwer of enige buitestaander se posisie sou gewees het as hy die grond in die eerste instansie op die veiling sou gekoop het en dan direk transport daarvan sou ontvang het nie.

Artikel 92(3)(a) het twee fasette: die las op die grond, en die aanspreeklikheid van die nuwe eienaar. Mnr Grobler het aangevoer dat die inhoud van die las bestaan uit die aanspreeklikheid van die nuwe eienaar, met die gevolg dat die las sonder betekenis is totdat daar 'n verwisseling van eienaars is, dat die las eers ontstaan of in werking tree by transport aan 'n nuwe eienaar, en dat daar dus geen sprake kan wees van die verval van die las by transport ingevolge artikel 55(2)(c) van die Landbankwet nie. So 'n beskouing van artikel 92(3)(a) is ongegrond. Daar kan geen twyfel wees nie dat die Wetgewer, deur te bepaal dat die belastings 'n las op die grond is, bedoel het om

saaklike sekerheidsreg te skep vir 'n besproeiingsraad, soos die Hof a quo bevind het (op 1451). Daardie saaklike sekerheidsreg het regs krag wanneer belastinge gehef en betaalbaar word; dit beteken dat die grond dien as sekuriteit vir die belastinge, ook in die hande van die persoon wat die eienaar is wanneer die belastinge gehef en betaalbaar word. Dat 'n opvolgende eienaar aanspreeklik word vir die betaling van die belastinge, is 'n eienskap van hierdie saaklike sekerheidsreg, wat saamhang met die las op die grond; word die las op die grond saam met die grond oorgedra aan die opvolgende eienaar, gaan daarmee saam die aanspreeklikheid vir die belastinge (of die voorafgaande eienaar nou ook al onthef word van aanspreeklikheid al dan nie). Die gevolgtrekking is dan duidelik dat grond wat onderhewig is aan die regte van 'n besproeiingsraad ingevolge artikel 92(3)(a) presies val binne die bestek van die woorde "grond ... onderhewig aan 'n ... beswaring ten gunste van 'n ander persoon", in artikel

55(2)(c) van die Landbankwet.

Dit bring my by n bespreking van artikel 55(2)(c) van die Landbankwet. In die uitspraak van die Hof a quo het FARLAM WnR se beskouing van hierdie artikel in hooftrekke die volgende behels (op 146A-147D): n verkoping kragtens artikel 55 is n eksekusie-verkoping sonder geregtelike proses, d w s. n parate executie-verkoping; volgens die gemene reg verkry n koper by n parate executie-verkoping die verkoonpte saak onderhewig aan laste in die vorm van saaklike sekerheidsregte; gevolglik geld dieselfde beginsel by n verkoping kragtens die artikel, tensy n ander bedoeling uit die bepalings van die Wet blyk; so n bedoeling blyk nie uit artikel 55(2)(c) nie; die woorde "n regsgeldige titel" beteken slegs dat die koper die eienaar van die grond sal wees, en nie dat hy die eienaar van onbeswaarde grond, vry van enige hipoteek, retensiereg of beswaring sal wees nie; die woorde "al is dit asdan verhipotekeer of onderhewig aan

h retensiereg of beswaring ten gunste van h ander persoon" beteken slegs dat die Landbank by magte is om die grond te transporteer sonder die toestemming van enige persoon wat h ius in re aliena ten opsigte van die grond mag hê; gevolglik bly die las op die grond, geskep deur artikel 92(3)(a) van die Waterwet, voortbestaan, ten spyte van die verkoping en die transport van die grond kragtens artikel 55 van die Landbankwet.

Sedert die uitspraak van die Hof a quo in die Hofverslae opgeneem is, het dieselfde vraag as wat nou onder bespreking is, voorgekom vir beslissing in h geding tussen die Landbank en h ander besproeiingsraad, in Natal: sien Ixopo Irrigation Board v Land and Agricultural Bank of South Africa 1991 (3) SA 233 (N). In daardie saak het HUGO R verskil van die beskouing van FARLAM WnR, en tot die teenoorgestelde gevolgtrekking gekom. Sy beredenering verskyn op 237E/F-239A van die verslag van die saak (hierna genoem die Ixopo-

saak).

Die uitgangspunt van die Hof a quo, dat 'n verkoping ingevolge artikel 55 'n parate eksekusie-verkoping is, het berus op 'n uittaling van BOTHA AR in Strydom v Die Land- en Landboubank van Suid-Afrika 1972 (1) SA 801 (A) op 813F/G, waarin hy verwys het na so 'n verkoping as "n eksekusie-verkoping sonder geregtelike proses (parate executie)". Die Hof a quo was van mening dat hierdie Hof in die Strydom-saak beslis het dat so 'n verkoping inderdaad 'n geval van parate eksekusie is, scilicet in die sin van die gemene reg. Na my mening is dit nie 'n juiste opvatting van wat in daardie saak gesê is nie. Die Hof was daar gemoeid met die uitwerking van die nie-nakoming van die voorvereistes wat vir 'n verkoping voorgeskryf word in die voorbehoudsbepaling tot artikel 55(2), waarvolgens "so 'n verkoping nie plaasvind nie voordat minstens veertien dae verstryk het" nadat sekere kennisgewings in die Staatskoerant en in 'n ander koerant gepubliseer

is. In die uitspraak word daarop gewys dat die voorbehoudsbepaling negatief ingeklee is, wat 'n sterk aanduiding is dat die voorskrifte daarvan gebiedend is, en dat nie-nakoming van 'n gebiedende bepaling gewoonlik nietigheid van die betrokke regshandeling tot gevolg het. Dit is die samehang waarin daar dan gesê word:

"Hier het ons te doen nie alleen met 'n bloot eksekusie-verkoping nie, maar met 'n eksekusie-verkoping sonder geregtelike proses (parate executie) wat ernstige inbreuk maak op die regte van die individu

Waar sulke drastiese bevoegdhede verleen word om iemand se goed sonder geregtelike proses in eksekusie te verkoop, is die vermoede soveel sterker dat die Wetgewer 'n nougesette nakoming van sy voorskrifte vir die geldigheid van so 'n verkoping bedoel het."

Die Hof het gevolglik beslis (op 814A) dat die verkoping in daardie geval nietig was, op grond van die nie-nakoming van die gebiedende voorskrifte van die voorbehoudsbepaling. Dit is duidelik dat die Hof nie besig was met 'n ondersoek na die presiese omvang van die inbreukmaking op die regte van die individu, of van

derde partye, deur die verkoping nie, en ook nie met 'n poging om 'n presiese juridiese etiket te plaas op die aard van so 'n verkoping nie. In die samehang was die bedoeling met die gebruik van die uitdrukking "parate executie" klaarblyklik om beskrywend die aandag te vestig op die feit dat 'n eksekusie-verkoping ingevolge die artikel een is wat sonder geregtelike proses plaasvind. In hierdie opsig stem ek saam met die opmerkings van HUGO R in die Ixopo-saak op 237G-H.

In die onlangse saak Land- en Landboubank van Suid-Afrika v Die Meester en Andere 1991 (2) SA 761 (A) is daar in die uitspraak van hierdie Hof, per JOUBERT AR, weer gebruik gemaak van die term "parate eksekusie" in verband met die bevoegdhede van die Landbank, maar in hierdie geval met verwysing na die beslaglegging op en die verkoping van 'n skuldenaar se roerende goed ingevolge artikel 34(3)(b) van die Landbankwet. Wanneer die Landbank aan 'n boer 'n voorskot verstrek op sterkte van 'n promesse wat deur

hom voltooi is, kan die Landbank in sekere omstandighede, soos waar die skuldenaar agterstallig raak met die terugbetaling van die voorskot, of insolvent gaan,

"sonder geregtelike proses n.balju ... aansê om soveel van die roerende goed van die skuldenaar in beslag te neem en ... by openbare veiling te verkoop as wat nodig is om die bedrag te delg wat ten opsigte van die voorskot ... verskuldig is, of kan die raad self die goed waarop aldus beslag gelê is, by openbare tender verkoop"

Met verwysing na die bewoording van die artikel het JOUBERT AR in sy uitspraak (op 770F-G) gesê dat die betekenis daarvan ondubbelsinnig is, naamlik

"om aan die Landbank n bevoegdheid van parate eksekusie te verleen sodat hy sonder geregtelike proses beslag kan lê op soveel van 'die roerende goed van die skuldenaar' en dit by openbare veiling te laat verkoop as wat nodig is om die betrokke voorskot te delg."

Die woorde "parate eksekusie" is na my oordeel klaarblyklik gebruik om die aard van die Landbank se bevoegdheid te beskryf, om aan te dui dat die artikel n summiere vorm van beslaglegging en verkoping magtig, in

die sin dat dit geskied sonder geregtelike proses. Maar die Hof was nie gemoeid met die gewone vorm van parate eksekusie wat voortspruit uit 'n ooreengekome beding tussen 'n skuldeiser en 'n skuldenaar nie, of met die gemeenregtelike gevolge van 'n verkoping by so 'n vorm van parate eksekusie, met betrekking tot die regte van derdes nie. (Ek kom later op hierdie saak terug, en sal dan daarna verwys as Landbank v Die Meester.)

Vir die stelling dat volgens die gemene reg die koper op 'n parate eksekusie-verkoping die verkoopte saak verkry onderhewig aan die saaklik regte van derde persone, is daar in die uitspraak van die Hof a quo gesteun op 'n paar gemeenregtelike kenbronne (op 146F-G). Mnr Delpont, wat namens die Landbank opgetree het, het in sy skriftelike betoogspunte aangevoer dat die genoemde bronne nie die stelling ondersteun nie, maar in sy mondelinge betoog het hy te kenne gegee dat hy tog die korrektheid van die stelling aanvaar. Vir die doeleindes van my uitspraak is dit nie nodig om op die

kenbronne in te gaan nie. Ek sal bloot veronderstel dat die stelling korrek is. Maar dit volg natuurlik nie dat die stelling van toepassing is op 'n verkoping ingevolge artikel 55(2) nie. So 'n verkoping spruit nie voort uit enige ooreenkoms tussen die Landbank en die skuldenaar nie, maar geskied kragtens statutêre magtiging. Die feit dat die verkoping geskied sonder geregtelike proses, en dus in hierdie opsig soos 'n gemeenregtelike parate eksekusie-verkoping is, is na my mening nie regverdiging daarvoor om as uitgangspunt te stel dat die reël van die gemene reg (soos veronderstel) geld, tensy die teendeel uit die bepalings van die artikel blyk nie. So 'n benadering beklemtoon een aspek van die verkoping, dat dit sonder geregtelike proses geskied, maar dit ignoreer 'n ander aspek daarvan, dat dit tog ook soos 'n gewone eksekusie-verkoping is: die grond wat die sekuriteit verskaf vir die Landbank se vordering, kragtens verband, word in beslag geneem en, nadat besonderhede bekend gemaak is

soos vereis in die voorbehoudsbepaling by artikel 55(2), word dit by publieke veiling verkoop deur 'n afslaer of balju. Hierdie aspek van die verkoping is beklemtoon in die Ixopo-saak supra, waar die Hof skynbaar (op 238A-C) as uitgangspunt aanvaar het dat die reël wat by 'n gewone eksekusie-verkoping van toepassing is, pretium succedit in locum rei, ook in die geval van 'n Landbank-verkoping moet geld, tensy daar ander aanduidings in die Wet is. Met so 'n uitgangspunt kan ek egter ook nie saamstem nie; dit verloor uit die oog dat die verkoping sonder geregtelike proses geskied. Volgens my beskouing moet 'n mens liever enige uitgangspunt tersyde laat, wat gebaseer is op 'n aanname van wat die aard is van die betrokke bepalings, met verwysing na die kontras tussen parate eksekusie en 'n gewone eksekusie-verkoping.

Terselfdertyd is daar 'n ander oorweging wat in aanmerking geneem moet word, ter aanvang van 'n bespreking van die uitleg van die artikel. Op die oog

af maak die artikel ongetwyfeld inbreuk op die regte van derde partye - die begunstigdes onder 'n hipoteek, retensiereg of beswaring. In hoe 'n mate hulle regte aangetas, of van hulle ontnem word, moet nog deur vertolking bepaal word. By die vertolking is die gewone en welbekende reël van wetsuitleg van belang, dat daar vermoed word dat die Wetgewer nie inbreuk wil maak op bestaande regte nie, en dat sodanige inbreuk net aanvaar word in die mate dat die Wetgewer sy bedoeling om dit te doen in duidelike woorde uitgedruk het (kyk bv Landbank v Die Meester supra op 771B). Om die bespreking wat hieronder volg te vergemaklik, sal ek die toepassing van die vermoede in die onderhawige geval vir eers eenkant laat, en later daarop terugkom. Vir dié huidige sal ek artikel 55(2)(c) met 'n onbevange oog probeer bekyk, teneinde te bepaal wat die betekenis kan wees van die woorde wat die Wetgewer gebruik het om uiting te gee aan sy bedoeling.

Artikel 55(2)(c) bepaal in die eerste plek

dat die Landbank die grond wat op die veiling verkoop is aan die koper kan transporteer. Die rede vir die bepaling lê voor die hand: die Landbank is nie die geregistreerde eienaar van die grond nie en sou dus nie transport daarvan kon gee sonder so 'n magtigende bepaling nie. Hierdie inleidende bepaling van die artikel wys wat die oogmerk en die strekking daarvan is: om die bevoegdheid van die Landbank ten opsigte van die tegeldemaking van sy sekuriteit op 'n logiese en praktiese manier af te rond, sodat dit doelmatig en doeltreffend uitgeoefen kan word.

Vervolgens bepaal die artikel dat die Landbank aan die koper 'n regsgeldige titel op die grond gee. Alhoewel die frase "hom 'n regsgeldige titel daarop gee" beheers word deur die werkwoord "kan" in die aanhef van artikel 55(2), is dit duidelik uit die samehang dat die bedoeling nie was om in hierdie opsig 'n blote magtiging te verleen nie, maar om positief te bepaal wat die onveranderlike regsgevolg sal wees van

die transport.

Die uitdrukking "regsgeldige titel" is nie 'n regstegniese begrip met 'n presies omlynde inhoud nie. Vir my is die grondgedagte daarvan: 'n reg wat regtens gehandhaaf kan word teenoor iemand anders. Wanneer die uitdrukking gebruik word om die gevolg van transport van grond aan te dui, met betrekking tot die koper daarvan, soos hier, slaan dit klaarblyklik op die eiendomsreg van die grond en die koper se reg in dié verband. Wanneer dit verder blyk, soos hier, dat die transport waarom dit gaan, gegee word deur 'n instansie wat nie self die geregistreerde eienaar van die grond is nie, dan dui die woord "regsgeldige titel" ten opsigte van die koper se eiendomsreg daarop dat hy sy eiendomsreg kan handhaaf teenoor enige aanspraak van die vorige eienaar van die grond en, in effek, dat hy sy eiendomsreg kan uitoefen en benut asof dit die vorige eienaar is van wie hy transport gekry het, onder meer ten aansien van die bevoegdheid om op sy beurt die

eiendomsreg aan iemand anders oor te dra. Maar dit is nie noodwendig die volle inhoud van die begrip "regsgeldige titel" nie. In die algemeen, met betrekking tot eiendomsreg van grond, kan dit ook omvat dat die reghebbende sy reg kan handhaaf teenoor aansprake van ander persone wat minder eis as die eiendomsreg as sodanig, naamlik saaklike regte wat afbreuk doen aan die eiendomsreg. Na my mening is dit 'n moontlike skakering van betekenis wat inherent is in die begrip. Die Afrikaanse woordeboeke wat ek geraadpleeg het, is nie van hulp nie. In die Engelse teks is die woorde: "good and valid title", wat enigermate op 'n wye eerder as 'n enge konnotasie dui. In die Engelse woordeboeke is daar omskrywings van "title", op regsgebied, wat nie vir huidige doeleindes behulpsaam is nie, soos bv dié van die Oxford English Dictionary:

"7. spec. Law. a. Legal right to the possession of property (esp. real property); the evidence of such right; title-deeds."

h Mens tref egter ook omskrywings van "title" aan wat h mate van steun verleen aan die gedagte wat ek hierbo uitgespreek het, naamlik as aanduidend van onbelemmerde eiendomsreg. In Black's Law Dictionary word die volgende gesê van "title", in verband met "Real Property Law":

"Title is the means whereby the owner of lands has the just possession of his property. The union of all the elements which constitute ownership. Full independent and fee ownership. The right to ownership in land; also the evidence of such ownership."
(My beklemtoning.)

The American Heritage Dictionary of the English Language het die volgende, s y "title":

"6. Law. a. The coincidence of all the elements that constitute the fullest legal right to control and dispose of property or a claim."
(My beklemtoning.)

Volgens ons stelsel van registrasie van saaklike regte op onroerende goed in die aktesregister, het die registrasie van transport van grond die uitwerking dat

die transportnemer die eiendomsreg van die grond verkry, behalwe moontlik in uitsonderlike gevalle. Die bepaling dat die Landbank die grond aan die koper kan transporteer, bring dus vanself mee dat die koper die eiendomsreg van die grond gaan verkry. Waarom is daar dan die bykomende bepaling dat die koper 'n regsgeldige titel op die grond verkry? Dit kan wel wees dat die Wetgewer maar net sy bedoeling ten opsigte van die eiendomsreg as sodanig wou duidelik maak, maar dit is moontlik dat die Wetgewer iets meer wou sê, en wel met betrekking tot die aard of die omvang van die eiendomsreg wat verkry gaan word. Om te bepaal of dit so is, moet 'n mens verder lees.

Die artikel bepaal vervolgens dat aan die koper 'n regsgeldige titel gegee word op die grond,

"al is dit asdan verhipotekeer of onderhewig aan 'n retensiereg of beswaring ten gunste van 'n ander persoon".

Wat dadelik opval van hierdie sinsnede is die wyse waarop dit vasgeknoop word aan dit wat dit voorafgaan,

deur die gebruik van die woord "al". Dis 'n klein woordjie, "al", maar in die huidige verband is hy van groot betekenis. Hy sê: "nieteenstaande" (soos sy eweknie in die Engelse teks, "notwithstanding"), dus: "selfs as", "ten spyte van die feit dat". Hy koppel twee begrippe aan mekaar, en sy funksie is om dit wat op hom volg (B) ondergeskik te stel aan dit wat hom voorafgaan (A). Hy spreek van 'n toedrag van sake waar B gewoonlik, of as niks anders gesê word nie, nie ondergeskik aan A sou gewees het nie. Hy vertel dat, waar B normaalweg as 'n kwalifikasie of beperking, of selfs teenstrydigheid, ten opsigte van A sou geld, dit tog nie die geval is nie. (Voorbeelde: "Die eiendomsreg gaan oor, al is die oordraggewer nie die eienaar nie". "Hy kry onbeswaarde eiendomsreg, al is daar 'n verband op die grond".) In die artikel is A: die gee van transport en 'n regsgeldige titel; en B: die bestaan van 'n hipoteek, retensiereg of beswaring. Die transport en die regsgeldige titel van A slaan op

die koper se eiendomsreg; die hipoteek, retensiereg of beswaring van B slaan op die reg van 'n ander persoon. Die reg waarom dit in B gaan, sou normaalweg, as B nie daar was nie, die eiendomsreg in A gekwalifiseer en beperk het; die reg in A sou gewoonlik nie gehandhaaf kon word teenoor iemand anders wat 'n reg het soos in B genoem nie. Maar nou sê "al" vir ons, dit is tog nie die geval nie. Dit beteken: die reg in A word tog nie gekwalifiseer of beperk deur die reg in B nie, en die reg in A kan gehandhaaf word ook teenoor iemand wat 'n reg het soos in B genoem. Dit is die duidelike betekenis van die woorde. Daardie betekenis het die uitwerking dat die transport aan die koper aan hom 'n regsgeldige titel verleen in die sin dat sy eiendomsreg onbeswaard en onbelemmerd sal wees met betrekking tot enige hipoteek, retensiereg of beswaring wat daar op die grond mag wees. Die koper kry dus die grond vry van daardie laste. Asof om sy bedoeling te onderstreep, het die Wetgewer die woord "asdan" gebruik

met betrekking tot die bestaan van die laste. Die duidelike implikasie is: die laste bestaan tot met die transport, maar nie daarna nie. Hulle verval dus met transport.

Die Hof a quo het die woorde onder bespreking anders uitgelê, om te beteken slegs dat die Landbank by magte is om die grond te transporteer sonder die toestemming van enige persoon wat h ius in re aliena ten opsigte van die grond mag hê (op 147B). Ek kan met eerbied nie met hierdie vertolking saamstem nie. Alhoewel die artikel transport magtig, en aan die einde daarvan bepaal dat dit kan geskied sonder om die titelbewyse aan die registrateur van aktes oor te lê, dink ek nie dat dit geregverdig is om die oogmerk van die artikel te beperk tot die reëling van prosessuele aangeleenthede nie. Die hele vorm en strekking van die bepalings spreek teen so h beperkte oogmerk. Die Wetgewer was klaarblyklik ook daarop ingestel om die regsgevolge van die transport te behandel, soos ten

eerste blyk uit die bepaling dat die koper deur die transport h regsgeldige titel verkry. Ten tweede volg daar dan h teenstelling tussen die eiendomsreg wat die koper gaan verkry en die reg van h ander persoon ten gunste van wie daar h hipoteek, retensiereg of beswaring bestaan. Opsigtelik is dat die eiendomsreg en die ander reg uiteraard in kompetisie met mekaar is; aan die eerste word daar afbreuk gedoen deur die tweede. Die teenstelling tussen die botsende regte (in die sin dat die een afbreuk doen aan die ander) het op die oog af betrekking op hulle wesenlike inhoud, en nie op die blote formele aspekte van transportlewering nie. Om die verwysing na die reg van h ander persoon beperkend op te vat, as sou dit slegs betrekking hê op die verlening van toestemming tot transport, kom dit my voor dat dit nodig is om h gedagte buitekant die artikel te gaan haal, wat nie voortvloei uit die samehang van die woorde wat die Wetgewer gebruik het nie. As dit die bedoeling van die Wetgewer was om net

te sê dat transport kan geskied sonder die toestemming van die betrokke persone, is dit vir my moeilik denkbaar dat hy dit sou probeer sê het met die woorde wat hy gebruik het.

Daarbenewens is daar ander oorwegings wat na my mening daarop dui dat die sienswyse van die Hof a quo onaanvaarbaar is. Hulle hou verband met die vraag of 'n bepaling dat transport sonder die betrokke toestemming kan geskied, enige sin sou gehad het. Om dit te oorweeg, moet ek eers daarop wys dat die bepalings van die artikel al lank op die Wetboek is. Sy voorganger was artikel 37(iii) van die oorspronklike "Landbank Wet", Wet 18 van 1912. Die Engelse teks van die oorspronklike artikel was woordeliks dieselfde as dié van die huidige artikel, behalwe vir die laaste gedeelte daarvan (wat betrekking het op die indiening van die titelakte), wat deur 'n wysiging in 1916 ingevoeg is (artikel 2 en die Skedule van Wet 30 van 1916). Die bewoording van die oorspronklike

Nederlandse teks verskil hier en daar van die huidige Afrikaanse bewoording, maar die verskille is vir huidige doeleindes nie wesenlik nie. Die relevantheid van toestemming tot transport deur die begunstigde onder 'n verband, retensiereg of beswaring moet dus, in verband met 'n ondersoek na die bedoeling van die Wetgewer, teruggevoer word na 1912.

Ten opsigte van die toestemming van 'n verbandhouer het mnr Grobler ons verwys na artikel 56(1) van die Akteswet 47 van 1937, wat sodanige toestemming 'n voorvereiste maak vir die registrasie van transport, behalwe in sekere uitsonderingsgevalle. Volgens die benadering wat ek so pas genoem het, moet 'n mens egter verder teruggaan. Dit blyk dat soortgelyke bepalings as dié van artikel 56(1) van die Akteswet reeds voor 1912 bestaan het in wetgewing wat van voor die Unie dateer (sien bv artikel 5 van Wet 39 van 1905 (Kaap) en artikel 23 van Wet 25 van 1909 (Tvl)). Daar bestaan gevolglik 'n teoretiese moontlikheid dat die

Wetgewer in 1912 (en weer in 1944) kon bedoel het om te sê dat transport kan geskied sonder die toestemming van die verbandhouer. Maar kom 'n mens by die tweede kategorie van saaklike regte wat genoem word, dan is die posisie anders. Dit is die geval van 'n retensiereg. Mnr Grobler het toegegee dat hy geen argument kon aanbied oor hoekom die Wetgewer die toestemming van die houer van 'n retensiereg as ter sake tot die gee van transport sou kon beskou het nie. Die toeweging was onvermydelik, as 'n mens veronderstel dat die woord "retensiereg" in sy gebruiklike betekenis gebruik is (of die veronderstelling geregverdig is, sal ek 'n bietjie later bespreek). Die begrip "retensiereg" is natuurlik welbekend in ons reg, en dit was so sowel in die gemene reg as in die regspraak voor 1912 (sien by United Building Society v Smookler's Trustees and Golombick's Trustee 1906 TS 623). In die veronderstelling dat die Wetgewer na die regsfiguur in sy gewone verskyningsvorm wou verwys het, is die

toepaslike regsposisie dat die toestemming van die reghebbende ingevolge h retensiereg op grond, tot die transporterings van die grond, regtens en prakties gesproke volkome irrelevant is. Die Wetgewer kon dus nie die toestemming van die houer van h retensiereg in gedagte gehad het nie, en hy kon nie bedoel het om sy bepaling daarna te laat verwys nie.

Wat betref die derde kategorie, h "beswaring", het mnr Grobler aangevoer dat die Wetgewer gedagtig was aan statutêre bepalings waarvolgens h bestuursliggaam wat belastings hef op grond se vorderingsreg verseker word deur transport van die grond te belet, tensy h sertifikaat voorgelê word dat alle verskuldigde belastings vereffen is. h Voorbeeld van so h bepaling het nogal voorgekom in die voorganger van die Waterwet, die "Besproeiings- en Waterbewarings Wet", Wet 8 van 1912, ten gunste juis van h besproeiingsraad - artikels 70(3) en 93. (Hierdie bepalings is opgeneem in artikel 92(3)(b) van die

Waterwet, maar daardie artikel is herroep deur artikel 9 van Wet 36 van 1971.) Mnr Grobler het veral gesteun op sulke soort bepalings ten gunste van plaaslike bestuursliggame, soos stadsrade en streeksrade, wat vervat is in provinsiale ordonnansies. Sulke bepalings was al voor 1912 bekend (sien bv Smuts v Cathcart Divisional Council (1896) 13 SC 359 en Johannesburg Municipality v Cohen's Trustees 1909 TS 811). Die strekking van sulke bepalings was en is dat so 'n raad se vorderingsreg ten opsigte van belastings 'n las is wat aan die grond vaskleef, en dat transport van die grond nie kan geskied sonder die voorlegging van bewys dat verskuldigde belastings betaal is nie. Ek is nie seker in hoe 'n mate sulke bepalings destyds in die praktyk 'n rol gespeel het by die oordrag van suiwer plaasgrond, soos waarop die Landbankwet van toepassing was, in teenstelling met stadsgrond, dorpsgrond of semi-stedelike grond nie; maar dit daar gelaat. Mnr Grobler se betoog was dat die Wetgewer, met die oog op

sulke bepalings, bedoel het om te sê dat in sulke gevalle transport kan geskied sonder die toestemming van die betrokke instansie. Ek stem nie saam nie. Dit is nie die toestemming van die betrokke raad wat n voorvereiste is vir transport nie; dit is die voorlegging van bewys dat die belastings betaal is. Om te sê dat toestemming nie nodig is vir transport nie, het geen sin nie. Maar meer nog: met die oog op sulke bepalings, kon die Wetgewer nie gemeen het om hom te beperk slegs tot die prosedure in verband met die gee van transport, sonder inagneming van die gevolge daarvan nie. Om hoegenaamd sin te hê, kan die artikel in hierdie verband net een ding beteken: transport kan geskied sonder dat die belastings betaal hoef te word. Die gevolgtrekking is onvermydelik, en treffend: die saaklike las op die grond, die beswaring, kan nie gehandhaaf word teenoor die koper nie; hy verkry die grond vry van die beswaring; sy titel gaan onbeswaard wees; en hy verkry n regsgeldige titel, in daardie

sin.

Hierbo het ek melding gemaak van die veronderstelling dat die Wetgewer die woord "retensiereg" (in die Engelse teks: "lien") in sy gewone betekenis gebruik het. Net ter wille van volledigheid moet ek verder meld dat ek die veronderstelling as geregverdig beskou. In sommige van die vroeëre sake is die sekerheidsreg van bestuursliggame ten opsigte van belastinge, soos so pas bespreek, beskryf as h "lien" (Smuts v Cathcart Divisional Council supra op 361) en as h "species of lien" (per SOLOMON R in Johannesburg Municipality v Cohen's Trustees supra op 821). In latere sake is daar uitdruklik van hierdie woordgebruik afgewyk (sien Union Government (Minister of Lands) v Cape Rural Council 1912 CPD 857 op 865, en Rabie N O v Rand Townships Registrar 1926 TPD 286 op 289-292). Ek dink nie dat die Wetgewer die woord "lien" in so h losse sin gebruik het nie, aangesien daar in die Engelse teks naas die woord "lien", gepraat word van h

"charge", wat pasliker is om die reg van 'n stadsraad en dies meer ten opsigte van belastings te beskryf. Hoe dit ook al sy, die punt is nie vir huidige doeleindes van belang nie. Wat ek hierbo gesê het van so 'n reg is eweseer vanpas, of dit nou tuisgebring word onder 'n uitgebreide betekenis van retensiereg of onder 'n beswaring.

Die oorwegings hierbo bespreek, het betrekking op drie soorte sekerheidsreg waaraan 'n mens die maklikste kan dink, aan die hand van die drie kategorieë genoem in die artikel; kortliks: verband, retensiereg, plaaslike bestuur. Probeer 'n mens die uitleg van die Hof a quo toepas op hierdie drie gevalle, dan blyk die volgende: ten opsigte van die eerste, kan die uitleg wel sin hê; ten opsigte van die tweede, het die uitleg geen sin nie; en die derde wys nie alleen dat die uitleg geen sin het nie, maar is terselfdertyd vernietigend daarvan. Daardie uitleg kan nie reg wees nie.

Namens die Besproeiingsraad het mnr Grobler voorts betoog dat, om te bevind dat die artikel beteken dat die koper onbeswaarde eiendomsreg verkry, dit nodig is om woorde in die bepalings in te lees wat nie daar staan nie, op 'n wyse wat indruis teen die reëls van wetsuitleg. Ek stem nie saam nie. Sê nou maar die woorde van die artikel was: "deur transport verkry die koper 'n regsgeldige titel, ten spyte van die feit dat 'n ander persoon 'n retensiereg op die grond het". Bloot met verwysing na die oordrag van eiendomsreg, weet ons, en die Wetgewer moes geweet het, dat die bestaan van 'n retensiereg regtens en prakties irrelevant is. Dan moet dit wees dat die Wetgewer met "regsgeldige titel" iets meer bedoel het as blote eiendomsreg, anders sou sy woorde niksseggend wees. En wat hy dan daarmee bedoel het, lê voor die hand: 'n titel wat regtens handhaafbaar en afdwingbaar is ("good and valid title") teenoor die reghebbende ingevolge 'n retensiereg. Om dit te sê, behels niks meer as 'n vertolking van die

woorde nie: dit is maar net om te sê wat die woorde beteken. As daar dan verder gesê word dat die koper volle en onbeswaarde eiendomsreg verkry, vry van die las van 'n retensiereg, dan word daar maar net uitgespel wat die noodwendige gevolge en uitwerking van die betekenis van die woorde is.

In dieselfde trant was 'n ander argument van mnr Grobler, wat hy gebaseer het op die bepalings van artikel 56. Hy het daarop gewys dat daar in die bepalings oor die aanwending van die opbrengs van die verkoping geen voorsiening gemaak word vir die geval waar die opbrengs onvoldoende is om die vordering van 'n verbandhouer anders as die Landbank af te los nie, en aangevoer dat dit nie die bedoeling van die Wetgewer kon gewees het om deur stilswye so 'n verbandhouer se regte van hom te ontnem nie. Die eenvoudige antwoord op hierdie betoog is dat daar wel 'n ontneming van regte is, maar nie in artikel 56 nie, en nie deur stilswye nie. Artikel 56 sluit in hierdie opsig aan by artikel

55(2)(c) en gee slegs uitvoering aan die bepalings daarvan. Dit is die positiewe en uitdruklike bepalings van artikel 55(2)(c) (soos hierbo uitgelê) wat die uitwerking het om inbreuk te maak op bestaande regte.

Dit lei my dan tot 'n bespreking van die vermoede van wetsuitleg waarna ek vroeër verwys het, dat die Wetgewer nie inbreuk maak op bestaande regte nie, tensy hy so 'n bedoeling in duidelike woorde kenbaar maak. Daar is al dikwels in die regspraak gewys op die ingrypende en verreikende aard van die magte wat in die Landbankwet aan die Landbank verleen word, en daar is al dikwels beklemtoon dat die howe die drastiese bepalings daarvan streng en beperkend sal uitleê. Dit is nie nodig om die gesag hier aan te haal nie. In die onderhawige geval is die drastiese gevolge van die artikel, volgens die uitleg hierbo uiteengesit, maar alte opvallend: skuldeisers van die betrokke boer word eenvoudig van hulle saaklike sekerheidsregte ontnem. Gedurende die betoë is die voorbeeld geopper

van iemand wat te goeie trou op groot onkoste h dam op die boer se grond bou; word die plaas deur die Landbank verkoop, gaan die bouer se retensiereg ter versekering van sy eis om vergoeding tot niet. Dit is maar een voorbeeld van die ingrypende gevolge van die artikel, soos hierbo uitgelê. h Mens deins terug vir so h uitleg. Kan dit vermy word?

Na my mening is dit nie moontlik om die hierbogenoemde uitleg te vermy nie. Ek dink daar is ruimte vir h beperkende uitleg in slegs een opsig, wat egter nie vir huidige doeleindes ter sake is nie, maar wat ek noem ter wille van volledigheid. Tot sover het die bespreking gegaan oor saaklike sekerheidsregte. Wat is die posisie met betrekking tot ander iura in re aliena? Die woord "beswaring" ("charge") kan h wye konnotasie hê, en is vatbaar vir h betekenis wat alle saaklike regte wat afbreuk doen aan eiendomsreg kan insluit, bv h landelike servituut soos h reg van weg, h persoonlike servituut soos vruggebruik, en so meer. h

Mens het egter geen huiwering om sulke regte uit te sluit van die werking van die artikel nie. Die rede is duidelik: die Wetgewer het dit nie duidelik gemaak dat hy bedoel het om sulke regte te tref nie.

Wat die saaklike sekerheidsregte betref, is die posisie anders. Uit die bespreking hierbo blyk dit dat daar vir die uitleg waarvolgens daardie regte weggeneem word, geen lewensvatbare alternatief bestaan nie. Die beperkende uitleg van die Hof a quo reduceer die woorde van die Wetgewer tot iets wat grotendeels sinneloos is. Na my mening kan h mens ook nie tweederdes van die betrokke woorde eenvoudig wegveeg, in die veronderstelling dat hulle geen funksie te vervul het nie, en so maak asof hulle nie in die artikel staan nie. Mnr Grobler se beroep op die uitlatings van HOLMES AR in Belinco (Pty) Ltd v Bellville Municipality and Another 1970 (4) SA 589 (A) op 597C is dus onvanpas: dit gaan nie hier om die implikasie van h bedoeling nie, maar wel om die vraag of h mens

uitdruklike woorde pro non scripto oorboord kan gooi.

Die vermoede onder bespreking kan nie aangewend word om so 'n resultaat te bereik nie. Dit sou nie uiting gee aan die vermoedelike wil van die Wetgewer nie; dit sou sy wil, soos uitgedruk, dwarsboom.

Daarby kom daar nog ander oorwegings wat ter sake is. Soos vroeër vermeld, is die oogmerk van die artikel klaarblyklik om die bevoegdhede van die Landbank doelmatig af te rond, om dit vir die Landbank moontlik te maak om sy bevoegdhede doeltreffend uit te oefen. Die bedoeling van die Wetgewer moet ook in daardie lig beskou word (vgl Landbank v Die Meester supra op 767E-F). 'n Mens moet aanvaar dat die Wetgewer dit as in die breë openbare belang beskou het om die Landbank te magtig om eksekusie te hef sonder geregtelike proses, en dus om dit effektief te doen. As grond wat op 'n Landbank-veiling gekoop word slegs getranspoteer kan word onderhewig aan die voortbestaan van die saaklike sekerheidsregte van ander persone

daarop, dan spreek dit vanself dat die optimale opbrengs van so 'n verkoping erg gekortwiek gaan word, anders as wanneer die grond in 'n geregtelike eksekusie-proses verkoop sou word. In die uitspraak van die Hof a quo (op 147C) word die gedagte geopper dat dit die Landbank vrystaan om, in plaas van gebruik te maak van die prosedure van artikel 55, vonnis teen 'n skuldenaar te verkry en dan die grond sub hasta te laat verkoop, maar as hy verkies om artikel 55 te gebruik, doen hy dit met die voordele sowel as die nadele wat daarmee saamhang. Ek kan met eerbied nie met hierdie gedagte saamgaan nie. Ek kan my dit nie indink dat die Wetgewer beoog het dat die Landbank in elke bepaalde geval vooraf eers moet oorweeg of die gebruikmaking van artikel 55 vir hom nadele sou inhou nie. Die teendeel lê voor die hand: die bedoeling was om artikel 55 volledig in die plek te stel van die geregtelike eksekusie-proses, met al die voordele wat uit die statutêre prosedure voortspruit. Op hierdie grondslag,

en in hierdie mate, stem ek saam met die opmerkings van HUGO R in die Ixopo-saak supra op 238H. Die voorgaande oorwegings toon aan dat dit geensins vergesog is om te dink dat die Wetgewer juis beoog het om inbreuk te maak op die regte van skuldeisers nie. Die aanduidings van so 'n bedoeling aan sy kant is sterk genoeg om die vermoede van wetsuitleg wat nou onder bespreking is, te weerlê.

Vervolgens kom ek terug op Landbank v Die Meester supra. Die beslissing in daardie saak is nie van toepassing op die onderhawige geval nie. Dit het daar gegaan oor 'n beslaglegging deur die Landbank ingevolge artikel 34(3)(b) op vorderingsregte van 'n insolvente skuldenaar, wat aan 'n derde party gesedeer was in securitatem debiti. Die Hof het beslis dat die Landbank beslag kon laat lê op wat genoem is die "reversionary interest" van die skuldenaar, maar nie op die gesedeerde vorderingsregte wat die skuldeiser as 'n versekerde sekuriteit gehou het nie. In die loop van

sy uitspraak het JOUBERT AR (op 770G/H) daarop gewys dat die eiendomsreg van die eienaar van roerende goed volle eiendomsreg (dominium plenum) of beperkte eiendomsreg (dominium minus plenum) kan wees. Mnr Grobler het aangevoer dat die beredenering van die Hof by wyse van analogie op die huidige geval toegepas behoort te word: Hill se eiendomsreg op die grond was dominium minus plenum, insoverre dit onderhewig was aan die saaklike las ten gunste van die Besproeiingsraad, en gevolglik kon die Landbank nie meer as dit in beslag laat neem en verkoop nie. Die analogie kan nie opgaan nie. Met betrekking tot die verkoping van roerende goed volgens artikel 34(3)(b) bevat die Landbankwet geen bepaling wat ooreenstem met artikel 55(2)(c) nie (in teenstelling met die geval waar onroerende goed ook in beslag geneem en verkoop word ingevolge artikel 34 - sien artikels 34(3)(c) en (d)). In sy uitspraak het JOUBERT AR daarop gewys dat die bepalings ten opsigte van onroerende goed op 'n ander grondslag staan as dié

ten opsigte van roerende goed (kyk op 769H/I-770B). Waar die Landbank grond in beslag neem en laat verkoop wat onderhewig is aan 'n saaklike sekerheidsreg ten gunste van 'n ander persoon, word die lotgeval van die saaklike sekerheidsreg nie aangewys deur die bepalings van artikel 55(2)(b) wat die beslaglegging en die verkoping magtig nie, maar wel deur artikel 55(2)(c), wat die regsgevolge van transport ingevolge die verkoping bepaal.

In die loop van die argument voor hierdie Hof het die advokate van beide kante verwys na verskeie bepalings van artikels 34, 55 en 56 van die Landbankwet ter ondersteuning van hulle betoë, bo en behalwe dié wat hierbo aandag geniet het. Ek ag dit nie nodig om daardie bepalings hier te vermeld nie. Ek het hulle almal oorweeg, en dit is voldoende om te sê dat hulle na my mening geen werklike bydrae lewer tot die oplossing van die vrae wat hierbo bespreek is nie.

My gevolgtrekking is derhalwe dat die

uitwerking van artikel 55(2)(c) van die Landbankwet is dat die koper van grond by 'n Landbank-veiling ingevolge artikel 55(2) daardie grond verkry vry van enige beswaring ten opsigte van 'n saaklike sekerheidsreg wat ten gunste van 'n ander persoon op die grond rus. Daarteenoor, soos ons gesien het, is die uitwerking van artikel 92(3)(a) van die Waterwet dat die Besproeiingsraad se vorderingsreg vir belastinge 'n beswaring is wat op die grond rus, en wat enige koper daarvan aanspreeklik maak vir die betaling van die belastinge. Op die oog af is die twee artikels dus in botsing met mekaar, en die vraag is, aan watter een moet voorrang gegee word?

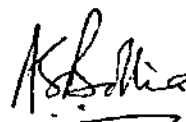
Anders as artikel 55(2)(c) van die Landbankwet, wat in wesenlik dieselfde vorm al bestaan vanaf 1912 (artikel 37(iii) van Wet 18 van 1912), het artikel 92(3)(a) van die Waterwet geen ooreenstemmende voorganger gehad in Wet 8 van 1912 nie. Dit is 'n nuwe bepaling wat in 1956 die lig gesien het. Namens die

Besproeiingsraad het mnr Grobler betoog dat die latere bepaling van die Waterwet 'n besondere bepaling was met betrekking tot 'n besproeiingsraad se spesiale sekerheidsreg, en dat dit dus pro tanto die vroeëre bepaling van die Landbankwet herroep het. Ek stem nie saam nie. Na my mening is die gedagte wat uitgedruk word in die stelling generalia specialibus non derogant (soos onlangs bespreek in Khumalo v Director-General of Co-operation and Development and Others 1991 (1) SA 158 (A) op 164-5) hier van toepassing. Die kern van die botsing tussen die twee bepalings lê in die gebondenheid al dan nie van 'n nuwe eienaar van die grond aan die saaklike las wat op die grond rus. Artikel 92(3)(a) van die Waterwet sê: elke nuwe eienaar is gebonde. Artikel 55(2)(c) van die Landbankwet sê: die koper op 'n Landbank-veiling is nie gebonde nie. Wat die kern betref, is die eerste bepaling algemeen, en die tweede besonder. Ek is oortuig daarvan dat die bedoeling van die Wetgewer nie

was om deur artikel 92(3)(a) enige afbreuk te doen aan die werking van artikel 55(2)(c) nie.

Om al die voorgaande redes verskil ek van die beslissing van die Hof a quo, en stem ek saam met die teenoorgestelde resultaat wat bereik is in die Ixopo-saak supra.

Ek sou derhalwe die appèl handhaaf, met koste, insluitende die koste van twee advokate, en paragraaf (b) van die bevel van die Hof a quo vervang deur 'n bevel wat negatief ingeklee is, om die teenoorgestelde resultaat aan te dui.



A.S. BOTHA AR

EKSTEEN AR STEM SAAM