185/93

Saak No 357/92

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

APPèLAFDELING

In die saak tussen :

SCHAPENROME INVESTMENTS (EDMS) BPK...........1ste Appellant

RONVERN (EDMS) BPK ....2de Appellant

ST ROCCO PROPERTIES (EDMS) BPK...............3rde Appellant

en

STADSRAAD VAN SANDTON .... 1ste Respondent

REGISTRATEUR VAN AKTES, PRETORIA .... 2de Respondent

Coram: JOUBERT, HEFER, EKSTEEN, NIENABER ARR et HARMS Wnd AR

Verhoor: 2 November 1993

Gelewer: 29 November 1993

U I T S P R A A K

JOUBERT, AR:

/2.........

Die appellante is kragtens transportakte T21260/89, gedateer 5 April 1989, die geregistreerde mede-eienaars van erf 396, geleë in die dorp Wynberg, Transvaal, groot 2,7758 ha. Ek sal na die appellante gesamentlik as die "appellante" verwys. Die eerste respondent is die Stadsraad van Sandton (die "Stadsraad") terwyl die tweede respondent die Registrateur van Aktes, Pretoria, is.

Die appellante het in die Transvaalse Provinsiale Afdeling 'n aansoek teen die Stadsraad en die Registrateur van Aktes, Pretoria, as eerste en tweede respondente respektiewelik, gebring. Die relevante regshulp wat die appellante in hul Kennisgewing van Mosie, gedateer 19 September 1989, aangevra het, is soos volg:

"1. An order declaring that the Applicants have full and unrestricted title of the property known as Lot 396, situate in the township of Wynberg, Registration Division IR, Transvaal, except as may [be] restricted in terms of Deed of Transfer No. T21260/89;

2. An order declaring that the said property known as Lot 396, situate in the township of Wynberg, Registration Division IR, Transvaal, held in

terms of Deed of Transfer No. T21260/89 by the Applicants is free of the control and management of the First Respondent as envisaged and defined in section 63 of the Local Government Ordinance 17 of 1939;

3. An order whereby the First Respondent is prohibited from performing any act on the basis that and as though the control and management over the said property vests, as described and defined in section 63 of Ordinance 19 of 1939, in the First Respondent."

Erf 396 (ook bekend as Rautenbach Plein) is in die dorp Wynberg geleë. Die ontstaan en relevante lotgevalle van beide kan kortliks soos volg geskets word. Ignatius M Rautenbach het op 3 April 1884 kragtens transportakte 342 van 1884 die geregistreerde eienaar van die plaas Cyferfontein no 380, geleë in die distrik Pretoria, afdeling Witwatersrand, geword. Die grootte van die plaas is nie vermeld nie. In 1896 het hy ongeveer 47 morge van sy plaas afgesny en vervreem. Die restant van sy plaas het landmeter F Z Melville in Desember 1896 as 341 morge 50.7 vierkante roede opgemeet. Gedurende die Anglo-

Boere oorlog het Ignatius M Rautenbach as grondeienaar in 1902 besluit om die dorp Wynberg as 'n private dorp op sy plaas aan te lê en te stig waarvan hy die dorpseienaar sou wees. Geen stigtings-voorwaardes het ten aansien van die dorp Wynberg gegeld nie. Op daardie stadium het geen wetgewing in Transvaal die formele stigting van dorpe gereël nie. Gevolglik het geen plaaslike bestuur of dorpsraad (local authority) enige jurisdiksie op daardie stadium oor die dorp Wynberg gehad nie. Alvorens enige dorpserwe getransporteer kon word, het art 20 van Proklamasie 10 van 1902 (T) op 15 April 1902 'n registrasie-prosedure in die Akteskantoor vir 'n dorp neergelê. Die relevante gedeelte van art 20 lui soos volg:

> "Where land has been divided into a number of lots for residential, agricultural or other purposes it shall be competent for the Registrar before accepting for registration the transfer or lease of any such lot to require the <u>registered owner</u> of such land to <u>lodge</u> with him a duly <u>approved general plan</u> of the land so divided, together with his title deeds to such land. The Registrar shall thereupon cause such <u>general plan to be</u>

registered, and an endorsement shall be made upon the title deed notifying that the land shown on such general plan has been divided into lots. A new register shall then be opened wherein the transfer or leases of such lots shall be registered in the same manner as if the said lots were erven in a duly proclaimed township."
(My onderstreping).

Daar is uitvoering aan die bepalings van art 20 gegee, soos o.a. blyk uit twee endossemente, gedateer 29 September 1902, wat die Registrateur van Aktes op transportakte 342 van 1884 aangebring het. Die eerste endossement verwys na die opmeting van landmeter F Z Melville met sy diagram van Desember 1896. Die tweede endossement vermeld die opmeting gedurende Januarie 1902 van 390 erwe deur landmeter J P F Rocher op 'n algemene plan asook die aparte register wat vir die dorp Wynberg geopen is. Regtens moet hierdie twee endossemente beskou word om deel van transportakte 342 van 1884 uit te maak. Myers v Van Heerde & Others, 1966(2) SA 649 (C) op bl 652 F - 653 A. Dit is gemene saak dat 'n kopie van die algemene plan [30 van

1902] in die landmeter-generaal se kantoor is. Daarop word die ligging van die 390 erwe met hul nommers, die strate en Rautenbach Plein, ongeveer in die middel van die dorp Wynberg, aangedui. Dit was die gebruiklike patroon wat in Transvaal met die uitleg van dorpe gevolg is.

Art 20 van Proklamasie 10 van 1902 (T) is herroep deur art 1 van Ordonnansie 65 van 1903 (T), terwyl art 2 van laasgenoemde Ordonnansie voorsiening gemaak het vir die wysiging of herroeping van 'n geliasseerde/geregistreerde algemene plan. Art 2 lees soos volg :

> "When a division or sub-division of land into lots under the last preceding section or under sec 20 of Proclamation Transvaal 10 of 1902 has been <u>registered</u> in the Deeds Office by the <u>filing of the general plan</u> and the opening of a separate register thereof it shall not from and after the taking effect of this Ordinance be lawful for any alteration to be made in such general plan or for such general plan to be cancelled except for the purpose of rectification of errors in survey; provided however that a total or partial cancellation of such general plan may be allowed where it is shown to the satisfaction of the

> Registrar of Deeds and the Surveyor-General that it is the intention of the registered owner of the land so subdivided to abandon the sale or lease of all the lots shown on such general plan or of all such lots as may not then have been sold or leased as the case may be; provided further that the cancellation of part of such general plan shall not take place without an order of the Supreme Court or of any Judge thereof unless the consent of the registered owners of every lot shown on such plan already sold or leased shall have been obtained - - -"
> (My onderstreping).

Hierdie belangrike bepaling het dit moontlik gemaak vir 'n dorpseienaar om met medewerking van die Registrateur van Aktes en die Landmeter-generaal die algemene plan te kanselleer waar hy geen erwe verkoop het nie. Dit volg dan dat die betrokke private dorp ophou om te bestaan. Waar die dorpseienaar egter een of meer erwe verkoop het, kan hy nie daardie gedeelte van die algemene plan wat op onverkoopte erwe betrekking het, sonder die toestemming van bestaande kopers van erwe of die Hooggeregshof kanselleer

nie. Raadpleeg <u>Ex Parte The Braamfontein Co Ltd</u>, 1906 T.S. 611 op bl 614 - 615, <u>Ex Parte Florida Hills Townships Ltd</u>, 1968 (3) SA 82 (A) op p 92 H -93 A. In so 'n geval hou net 'n gedeelte van die betrokke private dorp op om te bestaan.

Art 57(1) van Wet 34 van 1908 (T) het dieselfde voorskrifte vir die algehele of gedeeltelike kansellasie van 'n algemene plan t.o.v. 'n dorp wat sonder 'n dorpsraad (local authority) tot stand gebring is, bevat. Na die herroeping van art 57(1) kry ons 'n hele reeks statutêre voorskrifte wat agtereenvolgens dieselfde of soortgelyke bepalings betreffende die algehele of gedeeltelike kansellasie of wysiging van 'n algemene plan bevat, nl. art 14 van Wet 25 van 1909 (T), art 33 van Wet 13 van 1918 en art 30 van Opmetingswet 9 van 1927.

Tydens sy lewe het Ignatius M Rautenbach erwe in die dorp Wynberg verkoop en aan die kopers daarvan getransporteer. By sy oorlye gedurende 1934 was hy as dorpseienaar die eienaar van die oorblywende 4 erwe asook

Rautenbach Plein. Op 19 Junie 1935 het sy eksekuteur datief hierdie 4 erwe en Rautenbach Plein aan mev Magdalena Johanna Rautenbach (gebore Marais) verkoop. Op 16 November 1935 is kragtens transportakte T 16559/1935 die 4 erwe met erf 396 (voorheen was dit Rautenbach Plein) "in volle en vrye eiendom" aan mev Magdalena Johanna Rautenbach (gebore Marais) getransporteer.

'n Gedeelte van erf 396 is deur Administrateurs Kennisgewing 351/1968 as 'n nasionale pad tussen Pretoria en Johannesburg onteien.

Op 30 Julie 1987 het mev Bramley, die eksekutrise in die boedel van wyle mev Magdalena Johanna Rautenbach (gebore Marais), erf 396 aan die appellante verkoop. Ter uitvoering van die verkoop het mev Bramley deur transportakte T21260/89, gedateer 5 April 1989, erf 396 groot 2,7758 ha aan die appellante getransporteer.

Ordonnansie 20 van 1943 tree op 21 Februarie 1944 in werking. Dit het 'n Gesondheidsraad vir Buite-Stedelike Gebiede (die "Raad") ingestel (art 2) wat die plaaslike

bestuur vir die dorp Wynberg geword het. Volgens art 36 daarvan is art 63 van Ordonnansie 17 van 1939 (T) mutatis mutandis, met die uitsondering van nasionale paaie en uitspanplekke, op die Raad van toepassing gemaak.

Art 63 van Ordonnansie 17 van 1939 (T) lui soos volg :

"Die raad het die beheer en bestuur oor alle -

(a) paaie, strate, deurgange, brûe, bogrondse brûe, duikweë, met inbegrip van voetbestratings, voetpaaie, sypaadjies en steë;

(b) pleine en ander oop ruimtes, tuine, parke en ander ingeslote ruimtes;

(c) duikslote en ponte;

(d) damme, kanale, reservoirs, waterleidings en watervore;

wat ter eniger tyd op wettige gesag afgesonder en toegeëien is of sal word vir die gebruik en tot voordeel van die publiek, of waarop die inwoners van die munisipaliteit te eniger tyd 'n gemene reg sal hê of verkry, en die eiendomsreg daarvan berus by die raad in trust om hulle oop te hou (behalwe soos in hierdie Ordonnansie of 'n behoorlike gemagtigde verordening anders bepaal is), en in 'n goeie toestand te hou vir sover die geldmiddele van die raad dit toelaat, vir die gebruik en tot voordeel van die inwoners; met

dien verstande dat die bepalings hiervan geen van die munisipaliteite waardeur die hoofrifpad loop, vir sy aanleg of onderhoud aanspreeklik mag stel nie.

Vir die doeleindes van hierdie artikel beteken -

(i) die uitdrukking 'op wettige gesag afgesonder en toegeëien' die bewaring in die Kantoor van Aktes of ander registrasiekantoor van enige dorpskaart of verandering daarvan, byvoeging daartoe of wysiging daarvan deur die Landmeter-generaal goedgekeur, waarop die paaie, strate, pleine, waarop die publiek 'n gemene reg van gebruik het, aangetoon is;

(ii) die uitdrukking 'die eiendomsreg berus by die raad' die wetlike toekenning aan die raad van 'n serwituut vir die doeleindes in hierdie artikel genoem, oor die eiendom waarvan die eiendomsreg aldus berus, dog sluit nie die dominium van so 'n eiendom in nie, behalwe wanneer so 'n dominium deur enige wet uitdruklik op die raad oorgaan."

In 1969 het die Stadsraad tot stand gekom as 'n plaaslike bestuur wat jurisdiksie oor 'n munisipale gebied met inbegrip van die dorp Wynberg het. Volgens die Sandton Dorps-beplanningskema 1980 is Rautenbach Plein daarin as 'n "Gedeeltelik Openbare Oopruimte" aangedui.

Daar het 'n dispuut tussen die appellante en die Stadsraad oor die status van Rautenbach Plein ontstaan. Die appellante se standpunt is dat hulle kragtens hul transportakte T 21260/1989 transport van erf 396 "in volle en vrye eiendom" geneem het. Verder dat Rautenbach Plein as 'n plek waarop die publiek 'n reg van gebruik sou hê, nie bestaan nie. Daarenteen beroep die Stadsraad hom daarop dat hy uit hoofde van art 63 van Ordonnansie 17 van 1939 (T) as plaaslike bestuur 'n statutêre serwituut oor Rautenbach Plein <u>in trust</u> vir die gebruik en tot voordeel van die publiek het. As tweede respondent het die Registrateur van Aktes in sy formele verslag aangedui dat hy geen beswaar teen die verlening van die aangevraagde regshulp het nie.

Die appellante se aansoek is in die Transvaalse Provinsiale Afdeling deur **STEGMANN** R verhoor wat dit met koste afgewys het. Teen daardie uitspraak kom die appellante met verlof van die Hof <u>a quo</u> in hoër beroep na hierdie Hof.

<u>Appellante se transportakte T 21260/1989</u>

Die basis van die appellante se aansoek, soos blyk uit die funderende beëdigde verklaring daartoe van ene Gerke, 'n landmeter en dorpsbeplanner van beroep, is dat die appellante se transportakte T 21260/1989 erf 396 aan hulle "in volle en vrye eiendom" sonder enige beperking van die gebruik daarvan getransporteer het.

Hierdie stelling verloor uit die oog die funksie wat 'n algemene klousule (general clause) in 'n transportakte het. Raadpleeg Jones Conveyancing in South Africa, 4e uitgawe, 1990 bls 110 - 115 en LAWSA vol 7, s.v. Deeds, para 136 bl 104 veral oor die Transvaalse praktyk in die Akteskantoor. Transportakte T 21260/1989 se algemene klousule lui soos volg:

> "SUBJECT to such conditions as are mentioned or referred to in the aforesaid Deeds of Transfer."

Laasgenoemde slaan op transportakte T 16559/1935 met diagram No A 2963/1935 daartoe aangeheg. Sodoende word transportakte T 21260/1989 onderhewig aan die voorwaardes gemaak wat in transportakte T16659/1935 op erf 396 betrekking

het.

Transportakte T 16559/1935 transporteer uit die boedels van Ignatius M Rautenbach en sy oorlede vrou Hester Jacoba Rautenbach aan mev Magdalena Johanna Rautenbach (gebore Marais) "in volle en vrye eiendom" erwe 140, 279, 280 en 281 van die Wynberg Dorp, elk onderhewig aan 'n algemene klousule, asook "seker stuk grond bekend as RAUTENBACH PLEIN, No 396 geleë op Gedeelte bekend as WYNBERG DORP van die plaas CYFERFONTEIN No 2, distrik Johannesburg - - -.

"GROOT 3 (Drie Morge 144 (Honderd vier en veertig) vierkante Roede 64 (Vier en Sestig) vierkante Voete; soos meer ten volle sal blyk uit Kaart No A 2963/1935 hier aangeheg vervaardig deur Landmeter J P F Rocher in Januarie 1902.

"GETRANSPORTEER soos Akte van Transport No 342/1884 gemaak ten gunste van die gesegde wyle IGNATIUS MICHAEL RAUTENBACH op die 3 de April, 1884, meer ten volle sal aantoon."

Dan volg die volgende algemene klousule :

> "En verder onderhewig aan sodanige kondiesies as in genoemde Akte van Transport vermeld is of na verwys word."

Hierdie verwysing slaan op transportakte 342/1884. Sodoende word deur algemene klousules die nexus tussen transportakte T21260/1989 en die endossemente op transportakte 342/1884, veral wat betref die algemene plan 30/1902, soos opgestel deur landmeter Rocher, gelê.

In die lig hiervan is die stelling van die appellante as sou transportakte T 21260/1989 'n "skoon" transportakte wees nie korrek nie. Dit is egter nie die einde van die saak nie. Daar is verskeie ander aspekte wat nog oorweeg moet word.

Rautenbach Plein

Adv Grobler het namens die appellante die geldigheid van Rautenbach Plein se ontstaan as 'n openbare plein waaroor die publiek gebruiksregte sou verkry het,

betwis. Hy het o.a. gewys op die afwesigheid van enige formele akte waarvolgens Rautenbach Plein deur Ignatius M Rautenbach as 'n openbare plein vir gebruik deur die publiek bestem en afgesonder is. Hierdie betoog hou egter nie rekening met die registrasie-prosedure wat in 1902 in Transvaal vir die stigting van private dorpe gegeld het nie. Die registrasie-prosedure het die aanwending van 'n formele akte met 'n causa volkome oorbodig gemaak.

Alvorens Ignatius M Rautenbach enige dorpserwe vanuit sy voorgenome private dorp Wynberg kon transporteer, moes hy eers aan die vereistes van art 20 van Proklamasie 10 van 1902 (T), hierbo aangehaal, voldoen. Hierdie vereistes was die volgende :

1. Hy moes by die Registrateur van Aktes 'n goedgekeurde algemene plan van sy voorgenome private dorp Wynberg asook sy transportakte 342 van 1884 indien (lodge).
2. Die Registrateur van Aktes endosseer op sy transportakte dat die dorpsgrond, soos aangetoon op die algemene plan, in erwe onderverdeel is. Op 29 September 1902

is sodanige endossement wel deur die Registrateur van Aktes op transportakte 342 van 1884 aangebring.

3. Die Registrateur van Aktes open dan 'n register van die dorpserwe net soos in die geval van 'n geproklameerde dorp. Uit die endossement blyk dit dat die Registrateur van Aktes wel 'n dergelike register geopen het.

Voldoening aan hierdie vereistes het meegebring dat die dorp Wynberg volgens art 20 van Proklamasie 10 van 1902 (T) regtens as 'n private dorp opgerig is sonder proklamasie (waarvoor op daardie stadium in Transvaal nie deur wetgewing voorsiening gemaak is nie) asof dit 'n geproklameerde dorp was.

Dit is gemene saak dat daar in die stukke voor die Hof 'n kopie van die oorspronklike algemene plan 30/1902 is wat in die kantoor van die Landmeter-generaal gehou word. Dit is op 3 September 1902 deur die waarnemende Landmeter-generaal W H Gilfillan goedgekeur. Op hierdie algemene plan is Rautenbach Square sonder 'n nommer, strate

en 390 dorpserwe met hul onderskeie nommers aangetoon.

Blykbaar is daar tans geen kopie van die oorspronklike plan 30/1902 in die Akteskantoor te Pretoria voorhande nie. Op die vraag of daar ooit so 'n algemene plan geregistreer is, werp die Tweede Respondent geen lig nie maar, weens die dwingende bepalings van art 20 van Proklamasie 10 van 1902 (T), is dit ondenkbaar dat die tweede endossement op transportakte 342 van 1884 aangebring sou gewees het sonder dat die goedgekeurde algemene plan geliasseer is. Dit kan dus aanvaar word dat dit wel geskied het.

Tereg is in Hornby v Municipality of Roodepoort - Maraisburg and Arthur, 1918 A D 278 op bl 287 die volgende beslis deur Hoofregter **INNES** ten aansien van 'n dorpseienaar se bedoeling by die registrasie/liassering van 'n algemene plan waarop 'n plein (square) aangedui is :

> "The fact that the owner had demarcated an area as a square, and had filed a town plan on which that square figured, would be conclusive evidence that he meant to confer upon the public a right to use

it as such."

Wat meer is, die aanwending van die woord "plein" (square) in die algemene plan van 'n dorp het 'n bekende betekenis om aan te dui dat dit vir gebruik deur die publiek bestem is (p 288).

Dit volg derhalwe dat Ignatius M Rautenbach as dorpseienaar deur die aanwysing van Rautenbach Plein op die algemene plan bedoel het om dit af te sonder en te bestem vir gebruik deur die publiek. Die oomblik toe hy begin het om dorpserwe te verkoop en te transporteer, kon hy regtens sonder die medewerking van al die kopers of die Hooggeregshof nie eensydig die bestaan of aard van Rautenbach Plein verander of ophef nie, soos supra aangetoon. Hy kon op sy eie nie Rautenbach Plein sonder die gebruiksreg van die publiek vervreem nie. Nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse haberet D 50.17.54. Dieselfde beginsel geld vir sy boedel en sy regsopvolgers.

Art 63 van Ordonnansie 17 van 1939 (T)

Soos vermeld, beroep die Stadsraad hom daarop dat hy uit hoofde van art 63 van Ordonnansie 17 van 1939 (T) as plaaslike bestuur 'n statutêre serwituut oor Rautenbach Plein, wat binne die gebied van sy jurisdiksie geleë is, in trust vir die gebruik en tot voordeel van die publiek het.

Art 63 wat hierbo aangehaal is en art 59 van Ordonnansie 9 van 1912 (T), wat in die Hornby - saak ter sprake was, is wesentlik enersbewoord.

Die vraag is of die Stadsraad kragtens art 63 op die beheer en bestuur oor Rautenbach Plein geregtig is. In hierdie verband word twee vereistes deur art 63 in die alternatief gestel.

Eerstens 'n plein "wat te eniger tyd op wettige gesag afgesonder en toegeëien is of sal word vir die gebruik en tot voordeel van die publiek" ("which have been or shall be at any time set apart and appropriated by proper authority for the use and benefit of the public"). Aan die

uitdrukking "op wettige gesag afgesonder en toegeëien" ("set apart and appropriated by proper authority") word die volgende betekenis geheg:

> "die bewaring in die Kantoor van Aktes of ander registrasiekantoor van enige dorpskaart of verandering daarvan, byvoeging daartoe of wysiging daarvan deur die Landmeter-generaal goedgekeur, waarop die paaie, strate, pleine, waarop die publiek 'n gemene reg van gebruik het, aangetoon is."

Wat hierdie eerste vereiste betref, is dit duidelik dat die dorp Wynberg in 1902 regtens as 'n private dorp opgerig is sonder proklamasie daarvan asof dit 'n geproklameerde dorp was. Die registrasie-prosedure, waaraan voldoen is, het destyds bestaan uit die liassering/registrasie by die Akteskantoor van 'n algemene plan 30/1902 wat op 3 September 1902 deur die waarnemende Landmeter-generaal W H Gilfillan goedgekeur is, asook die endossemente wat die Registrateur van Aktes op 29 September 1902 op transportakte 342 van 1884 aangebring het. Op die

algemene plan 30/1902 is die ligging van die erwe met hul nommers, die strate en Rautenbach Plein aangetoon. Na my oordeel is daar wel voldoen aan die eerste vereiste wat in art 63 gestel word. Die tweede vereiste verval dus.

Art 63 bepaal voorts dat die eiendomsreg van strate, pleine ens. by die plaaslike raad in trust berus om hulle oop te hou en in 'n goeie toestand te onderhou vir die gebruik en tot voordeel van die publiek. Aan die uitdrukking "die eiendomsreg berus by die raad" word die volgende betekenis verleen nl.

> "die wetlike toekenning aan die raad van 'n serwituut vir die doeleindes in hierdie artikel genoem, oor die eiendom waarvan die eiendomsreg aldus berus, dog sluit nie die dominium van so 'n eiendom in nie, behalwe wanneer so 'n dominium deur enige wet uitdruklik op die raad oorgaan."

Die antwoord op hierdie bepaling van art 63 is weereens dat toe die dorp Wynberg in 1902 as 'n private dorp opgerig is, was daar geen vereiste vir 'n wetlike toekenning aan 'n plaaslike raad (wat nie bestaan het nie) van 'n serwituut

in trust nie. Bowendien verlang art 63 nie dat die dominium van die strate, pleine ens. in 'n plaaslike owerheid hoef te vestig nie. 'n Plaaslike raad kan wel 'n serwituut in trust oor 'n plein hê om dit oop te hou en in 'n goeie toestand te hou vir die gebruik en tot die voordeel van die publiek. Die feit dat Rautenbach Plein nie in die naam van die Stadsraad geregistreer is nie, is irrelevant volgens die betekenis wat in art 63 aan die uitdrukking "die eiendomsreg berus by die raad" geheg word. Rautenbach Plein val binne die jurisdiksie van die Stadsraad as 'n integrale deel van sy munisipale gebied sodat dit onderworpe aan die bepalings van Ordonnansie 17 van 1939 is. Na my oordeel is die Stadsraad die wetlike plaaslike owerheidsorgaan wat kragtens art 63 die beheer en bestuur oor Rautenbach Plein in trust vir die gebruik en tot voordeel van die publiek het.

In die lig van die voorgaande volg dit dat die appellante se eiendomsreg van erf 396 (Rautenbach Plein) aan die gebruiksreg van die publiek daarop onderhewig is

sowel as aan die beheer en bestuur daarvan deur die Stadsraad.

Die appèl word derhalwe met koste afgewys, wat die koste van twee advokate insluit.

C. P. JOUBERT AR.

HEFER AR
EKSTEEN AR Stem saam.
NIENABER AR
HARMS WND AR