85/98

REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

DIE HOOGSTE HOF VAN APPèL VAN SUID-AFRIKA

SAAKNOMMER: 422/96

In die saak tussen:

T P KLEYNHANS Appellant

en

G F WESSELS N.O. Respondent

Coram: Van Heerden, AHR, Hoexter, Harms, ARR, Melunsky et Farlam, Wn ARR

Verhoor: 14 September 1998

Gelewer: 25 September 1998

U I T S P R A A K

HOEXTER AR:

Die vraag waaroor dit in hierdie appèl gaan, is die trefwydte van die bepalings van art 28(1)(g) van die Wet op Landdroshowe, nr 32 van 1944 ["die Wet"].

Die feite is eenvoudig. Ingevolge 'n koopakte het die respondent die restant van die plaas Palmietfontein 2456 in die distrik Kroonstad ["die plaas"] teen 'n prys van R336 000 aan die appellant verkoop. Die koopkontrak is gedurende Januarie 1993 deur die appellant te Kroonstad en deur die respondent te Bloemfontein onderteken. Registrasie van transport van die plaas op naam van die appellant het op 27 Mei 1993 geskied. Gedurende November 1993 het die respondent in die Landdroshof vir die distrik Kroonstad betaling van die bedrag R19 417-75 (synde die balans van die koopprys tesame met besitrente ingevolge die koopkontrak verskuldig) van die appellant gevorder. Die appellant het die aksie bestry.

Blykens die pleitstukke wat by die verhoorhof ingedien is, was dit gemene saak dat die appellant die geregistreerde eienaar van die plaas is. Daarbenewens is 'n bewering in die besonderhede van eis as sou die appellant binne die jurisdiksie van die verhoorhof gedomisilieerd wees, in die verweerskrif uitdruklik ontken. Uit die aangevoerde getuienis het dit geblyk dat die appellant in Pretoria woonagtig is.

By die verhoor is voorafgaande en ingevolge Landdroshofreël 19(12) die geskilpunt van

die verhoorhof se jurisdiksie ten opsigte van die aksie afsonderlik bereg.

'n Landdroshof se jurisdiksie ten aansien van persone word deur art 28 van die Wet bepaal. Die voorskrifte van art 28 wat in die onderhawige geval ter sprake is, lees soos volg:-

> "28(1) Behoudens enige ander jurisdiksie wat by hierdie Wet of ander wetsbepalings aan 'n hof verleen word, het die hof jurisdiksie ten aansien van ondervermelde persone en niemand anders nie -
>
> ....
>
> (g) 'n persoon wat die eienaar is van vaste eiendom in die distrik, in aksies **in verband met** bedoelde eiendom of in verband met 'n verband daarop." (My emfase.)

Na afloop van die verrigtinge ingevolge reël 19(12) het landdros WF Viljoen tot die gevolgtrekking geraak dat die respondent se aksie "by uitstek 'n geding is wat in verband staan" met die plaas, en dat die verhoorhof derhalwe vir die respondent se vordering ontvanklik is.

Teen die verhoorhof se beslissing het die appellant sonder welslae na die Oranje-Vrystaatse Provinsiale Afdeling in hoër beroep gegaan. Met verlof van die hoofregter dien die appellant se appèl teen die bevinding van die hof *a quo* tans voor hierdie hof. Die beslissing van die hof benede is in die hofverslae opgeteken: *Kleynhans v Wessels N O* 1996(4) SA 103(O).

Die bevinding van die hof *a quo* (HANCKE R, met instemming van BECKLEY R,) was dat tussen die respondent se aksie en die appellant se plaas (sien 108C-D) -

> "is daar genoegsame direkte of ten minste kousale verband ... aangetoon om binne die trefwydte van die woorde 'in verband met' die betrokke eiendom, soos gebruik in art 28(1)(g) van gemelde Wet, te bring. Die landdroshof van Kroonstad het dus wel jurisdiksie gehad om die aangeleentheid aan te hoor ..."

Die Wet se Afrikaanse teks is deur die amptenaar met die uitoefening van die uitvoerende gesag belas, onderteken. In die Engelse teks van art 28(1)(g) word die woorde "in verband met bedoelde eiendom" vertaal as "in respect of such property".

Ten opsigte van die betekenis van "in respect of" het die hof *a quo* benadruk dat hierdie woorde altyd in samehang gesien moet word. In die loop van sy uitspraak (106B-E) het regter HANCKE hierdie sinsnede toegelig met verwysing na o a die beslissings van hierdie hof in *Commissioner for Inland Revenue v Crown Mines Ltd* 1923 AD 121 (op 128); *De Villiers v Commissioner of Inland Revenue* 1929 AD 227 (op 229); en *Rabinowitz and Another v De Beers Consolidated Mines Ltd and Another* 1958(3) SA 619 (A) (op 631G). Vervolgens het die hof benede (106G-107B; 107D-108A) die feite en die uitsluitsel in *Moodley v Estate Agents Board* 1982(4) SA 257 (D) en in *Liebenberg v Liebenberg* 1986(3) SA 756 (K) ["die *Liebenberg-saak*"] onderskeidelik ontleed.

Aan die hand van die tersaaklike gewysdes wat die hof benede in sy uitspraak oorweeg het, was die advokate wat die appèl voor ons beredeneer het dit eens dat die woorde "in verband met die onroerende eiendom" inkortend uitgelê moet word in die sin dat dit die vereiste van 'n regstreekse of kousale verhouding tussen die appellant se plaas en die respondent se aksie daarstel.

In die loop van die betoë wat ons aangehoor het, is onder die loep geneem die woorde -

"of in verband met 'n verband daarop"

wat in art 28(1)(g) aan die woorde "in verband met bedoelde eiendom" toegevoeg word. Na hierdie toevoeging sal geriefshalwe as "die stertjie" verwys word. Wat die wetgewer se beweegrede by sy toevoeging van die stertjie was, is na my oordeel duidelik. Daarmee het die wetgewer klaarblyklik voor oë gehou dat 'n skuld, ter versekering waarvan 'n verband oor grond dien, dikwels voortspruit uit 'n skuldoorsaak wat geheel en al van die betrokke grond los staan.

In die *Liebenberg-saak* is beslis (760H-J) dat die woorde "in verband met" in art 28(1)(g) van die Wet 'n enge betekenis dra in die sin dat "'n direkte oorsaaklike verhouding tussen die aksie en die onroerende eiendom of verband daarop vereis word". Met daardie slotsom stem ek met eerbied saam. Vervolgens word vir voormelde konklusie by monde van *Vivier R* (soos hy destyds was) die volgende twee redes aangevoer (te 761A-C):-

> "Ten eerste, soos reeds daarop gewys, bring die subartikel 'n uitbreiding van die hof se jurisdiksie mee en geld die vermoede dus dat die Wetgewer die bestaande reg nie meer wil wysig as wat nodig is nie. Sien Steyn *Uitleg van Wette* 5de uitg op 97 ev.
>
> Tweedens is daar 'n direkte aanduiding in die subartikel self te vind dat die woorde 'in verband met' in 'n engere betekenis gebruik is. Indien die woorde in hul wyere betekenis gebruik is, sou die laaste gedeelte van die subartikel ('of in verband met 'n verband daarop') oorbodig gewees het, omdat die voorafgaande woorde 'in verband met bedoelde eiendom' wyd genoeg sou wees om aksies ten opsigte van 'n verband oor die eiendom te dek. Dit moet aanvaar word dat die Wetgewer geen oorbodige of betekenlose woorde gebruik nie (*Steyn* (*op cit* op 17))."

Terwyl ek my met die tweede motivering (die beroep op die vermoede teen oorbodige taalgebruik) van die belese regter volmondig vereenselwig, het die eerste rede waarop hy steun na my beskeie mening minder oorredingskrag. Dit staan wel vas dat die stelreël dat 'n eiser sy aksie in die hof van die verweerder instel (*actor sequitur forum rei*) 'n kernbegrip van ons gemene reg is. Trouens, dat 'n landdroshof ten opsigte van 'n persoon wat binne sy distrik woon jurisdiksie het, het die wetgewer by sy voorskrif in art 28(1)(a) van die Wet statutêr beliggaam. By art 28(1)(g) gaan dit egter oor 'n klaarblyklike afwyking van die gemene reg. In *Van Heerden v Muir* 1955(2) SA 376 (A) was die trefwydte van art 28 van die Wet ter sprake. Insiggewend is die volgende woorde (te 379) van *hoofregter Centlivres*:-

> "A principle of construction is that a statute is to be construed in conformity with the common law rather than against it except where and in so far as the statute is plainly intended to alter the common law (*Dhanabakium v Subramanian and Another*, 1943 AD 160). In the present case the Legislature plainly intended to alter the common law excepting in the case of a defendant who appears and takes no objection

> to the jurisdiction (para. (f) of sec 28). To that extent, and to that extent alone, has the Legislature preserved the common law in sec. 28."

Art 28(1)(g), so meen ek, druis lynreg in teen *actor sequitur forum rei* en kan uiteraard nouliks in ooreenstemming met die gemene reg vertolk word.

Teen die agtergrond hierbo geskets, moet nou gekyk word na die hoofinhoud van die betoog in hierdie hof namens die appellant gelewer. Die kern van sy advokaat se argument was dat die begripsinhoud van art 28(1)(g) daarop dui dat dit jurisdiksie vestig alleen waar die eiser met betrekking tot die verweerder se grond oor 'n saaklike reg beskik. Hierdie betoog vind by my nie ingang nie. Art 28 bepaal die landdroshof se jurisdiksie ten aansien van persone; en by die toepassing van die gewone reëls van uitleg vind ek by art 28(1)(g) nie die geringste aanduiding van die veronderstelde bedoeling waarvoor adv *Olivier* hom beywer nie. Die onderskeid tussen aksies *in rem* en aksies *in personam* wat die appellant se advokaat hier wil inwerk, is kunsmatig. Dit lewer 'n bekrompe vertolking op wat die lofwaardige oogmerk van die wetgewer (ruimer toeganklikheid tot die landdroshof teen 'n bepaalde klas van verweerder) sou verydel.

Na my mening is dit duidelik dat, mits die vereiste verband tussen sy aksie en die verweerder se grond bestaan, art 28(1)(g) ook vir die eiser met 'n aksie *in personam* jurisdiksie skep. Jones en Buckle, *The Civil Practice of the Magistrates' Courts in South Africa* (1996), band 1 op 61 gee ter oorweging dat art 28(1)(g) by die volgende vorderings *in personam* jurisdiksie sal vestig:-

> "The section will confer jurisdiction in actions against the owner of the immovable property in proceedings for enforcing compliance with the regulations of the local authority in whose area the property is situate, for the recovery of rates and taxes levied upon the property, or for the recovery of amounts due on a mortgage bond on the property."

Met bostaande stellings van die belese skrywers gaan ek akkoord.

In die onderhawige geval skuld die eienaar van die grond 'n gedeelte van die prys daarvan, asook besitrente, aan die vorige eienares van die grond wat die grond aan hom verkoop het. Waar die verkoper ter vordering van gemelde skuld in die hof van die distrik waarin die grond geleë is aksie teen die koper instel, val dit m i nie te betwyfel nie dat die grond in direkte en oorsaaklike verhouding tot die aksie staan nie. Benewens die voorbeelde van aksies *in personam* deur Jones en Buckle bygehaal, meen ek voorts dat die landdroshof vir die distrik Kroonstad insgelyks jurisdiksie sou hê ten opsigte van 'n aksie om hinder deur die appellant se buurman ingestel waarin die buurman kla oor 'n beweerde oorlas wat die appellant deur bedrywighede op sy grond op die buurman se plaas sou veroorsaak.

Die appèl word met koste van die hand gewys.

sd. Hoexter

G G HOEXTER

VAN HEERDEN AHR)
HARMS AR) stem saam
MELUNSKY Wn AR)
FARLAM Wn AR)