

**IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
WES-KAAP AFDELING, KAAPSTAD**

SAAKNOMMER: 12659/2011

In die saak tussen:

EMELDA PAULINE SALIGEE-QUICKFALL

Eiser

and

ESTER DANIELS

Eerste verweerder

RUDOLF DANIELS

Tweede verweerder

THOMAS KEYSTER

Derde verweerder

DIE STANDARD BANK VAN SUID-AFRIKA BEPERK

Vierde verweerder

DIE REGISTRATEUR VAN AKTES

Vyfde verweerder

UITSPRAAK GELEWER OP 10 JUNIE 2015

BLIGNAULT R:

[1] In hierdie saak vorder eiseres, Me Emelda Saligee-Quickfall, oordrag van die eiendom beskryf as Erf 9028 geleë te Beaverheadstraat 39, Sherwood Park, Atlantis, Wes Kaapse Provinsie ('die eiendom') van eerste en tweede verweerders, me Ester en mnr Rudolf Daniels.

[2] Me Ester en mnr Rudolf Daniels is binne gemeenskap van goed getroud. Hulle is die geregistreerde eienaars van die eiendom. Derde verweerder is mnr Thomas Keyster. Hy is die vader van me Daniels en hy was die vorige geregistreerde eienaar van die eiendom. Vierde verweerder, die Standard Bank van Suid-Afrika Beperk, hou 'n verband oor die eiendom ter versekering van 'n vordering teen eerste en tweede verweerders.

[3] Eiseres se vordering is gegrond op 'n skriftelike huur- en koopoooreenkoms wat sy op 5 Maart 2004 met mnr Keyster gesluit het. Hy was die geregistreerde eienaar van die eiendom op daardie stadium. Die huur- en koopoooreenkoms het onder meer die volgende bepalings bevat:

- (1) Eiseres sou die eiendom van mnr Keyster huur vir 'n tydperk van vyf jaar vanaf 15 Maart 2004.
- (2) Eiseres sou vanaf 15 Maart 2004 'n bedrag van R850,00 per maand namens mnr Keyster aan die Blaauwberg Munisipaliteit ('die Munisipaliteit') betaal totdat 'n bedrag van R50 000,00 wat mnr Keyster aan die Munisipaliteit verskuldig was, ten volle betaal is. Daarna sou eiseres die eienaar van die eiendom word.
- (3) Eiseres sou 'n bedrag van R10 000,00 direk aan mnr Keyster betaal voordat die huur- en koopoooreenkoms in aanvang neem.

[4] Eiseres het in haar besonderhede van vordering beweer dat sy haar verpligtinge ingevolge die huur- en koopoooreenkoms behoorlik nagekom het en dat sy geregtig is op oordrag van die eiendom.

[5] Op 8 Januarie 2008 het mnr Keyster 'n skriftelike skenkingskontrak met me Daniels aangegaan ingevolge waarvan hy die eiendom aan haar geskenk het. Oordrag van die eiendom voortspruitend uit die skenkingskontrak is op 21 Mei 2009 ten gunste van me en mnr Daniels geregistreer.

[6] Die grondslag van eiseres se aksie is haar bewering dat me en mnr Daniels ten tyde van die sluiting van die skenkingsooreenkoms en die registrasie van die

eiendom in hul naam, bewus was van haar reg om oordrag van die eiendom van mnr Keyster te vorder.

[7] Eerste, tweede en derde verweerders het elk 'n afsonderlike pleit afgelewer. Alhoewel die pleite deur elkeen persoonlik onderteken is, blyk dit uit die inhoud en vorm daarvan dat hulle waarskynlik regsadvies verkry het by die opstel daarvan. Me en mnr Daniels het gepleit dat hulle geen kennis dra van die huur- en koopoooreenkoms nie en dat mnr Keyster die eiendom op 8 Januarie 2008 aan hulle geskenk het.

[8] Mnr Keyster het gepleit is dat hy nie bewus was daarvan dat die ooreenkoms tussen hom en eiseres 'n beding bevat het dat eiseres die eiendom kon oorneem nadat sy die bedrag van R50 000,00 aan die Munisipaliteit betaal het nie. Sy bedoeling was bloot om 'n huurooreenkoms met eiseres aan te gaan. Hy het gepleit dat hy ongeletterd is en dat eiseres die betrokke beding op bedrieglike wyse in die ooreenkoms ingevoeg het sonder om hom van die bestaan of die gevolge daarvan in te lig.

[9] Eiseres was by die verhoor deur 'n advokaat verteenwoordig. Eiseres was haar enigste getuie. Mnr en mev Daniels het in persoon verskyn. Me Daniels het namens beide opgetree. Sy het self getuig en geen ander getuies geroep nie. Dit is gemeensaak dat mnr Keyster se liggaamlike gesondheid tans sodanig is dat daar nie van hom verwag kon word om te getuig nie.

[10] Eiseres het getuig dat sy sedert 2004 woonagtig is in die woonhuis op die eiendom. Sy is 'n boekhoudster en sy besit haar eie firma in Atlantis. Sy het belanggestel in die eiendom toe dit deur mnr Keyster te koop aangebied is. Sy en

mnr Keyster het die huur- en koopkontrak met behulp van mnr Lucas van die Munisipaliteit opgestel. Een van mnr Keyster se ander dogters, me Rachel Benjamin, en haar eggenoot, mnr Henry Benjamin, het die huur- en koopvooreenkomste as getuies onderteken en elke bladsy daarvan parafeer.

[11] Die bedrag van R50 000,00 het bestaan uit 'n kapitaalbedrag wat mnr Keyster nog aan die Munisipaliteit verskuldig was (hy het die eiendom van die Munisipaliteit gekoop) en agterstallige diensgelde. Die bedrag van R850,00 per maand is bereken op die basis dat sy die volle agterstallige bedrag van R50 000,00 wat mnr Keyster aan die Munisipaliteit geskuldig het, oor 'n tydperk van vyf jaar sou afbetaal.

[12] Eiseres het die bedrag van R10 000,00 aan mnr Keyster betaal en toe die reg verkry om besit van die eiendom te neem. Die huis was egter in 'n haglike toestand gewees en glad nie leefbaar nie. Sy het op groot skaal veranderinge aan die eiendom aangebring om dit skoon en leefbaar te maak en toe eers in die huis ingetrek. Sy het met mnr Keyster en mnr Lucas ooreengekom dat sy eers die huis sou regmaak voordat sy die maandelikse huurgeld sou begin betaal.

[13] Dit blyk uit 'n skedule van eiseres se betalings aan die Munisipaliteit wat deur haar bevestig is, dat sy aan die begin van Mei 2007 'n aansienlike bedrag huurgeld agterstallig was. Gedurende Mei 2007 het sy egter betalings van R31 223,00 in totaal aan die Munisipaliteit gemaak. Op 9 Januarie 2008 het sy met 'n betaling van R5 363,23 die volle balans vereffen.

[14] Eiseres het egter teen die einde van 2007 by die Munisipaliteit van mnr Lucas verneem dat mnr Keyster die eiendom aan me Daniels geskenk het en dit aan haar

gaan oordra. Sy was geskok en het 'n prokureur, mnr Elton Rochert, gaan spreek. Hy het 'n brief gedateer 16 Januarie 2008 aan mnr May, 'n prokureur wat namens mnr Keyster opgetree het, geskryf. Dit lees soos volg:

'Geagte Meneer,

I/S T KEYSTER / E SALIGEE-QUICKFALL

- 1. Ons tree op namens Me E Saligee-Quickfall ("ons kliënt").*
- 2. Ons kliënt het u skrywe gedateer 20 Desember 2007, welke sy op 8 Januarie 2008 ontvang het, aan ons oorhandig vir beantwoording daarvan.*
- 3. Ons instruksies is om soos volg te reageer op u bovermelde skrywe:*
 - i. ons kliënt het reeds 'n bedrag van R20 545 aan u kliënt betaal as die deposito in terme van die Huurooreenkoms;*
 - ii. 'n bedrag van R50 000 is reeds aan die Munisipaliteit betaal deur ons kliënt ingevolge klousule 7.1 van die Huurooreenkoms;*
 - iii. ons kliënt ontken derhalwe dat sy nie haar verpligtinge in terme van die Huurooreenkoms nagekom het nie; en*
 - iv. ons kliënt ontken dat u kliënt die Huurooreenkoms gedurende 2005 gekanseleer het en so 'n gepoogde kanselasie sal in elk geval nie regtens afdwingbaar wees nie.*
- 4. Ons wys u daarop dat in terme van klousule 7.1 van die Huurooreenkoms is die eiendom geleë te Beaverheadstraat 39, Sherwood Park, Alantis nou die uitsluitlike eiendom van ons kliënt. Ons sal binnekort met u skakel rakende die ondertekening van die oordragdokumentasie deur u kliënt.*

Die uwe

ELTON ROCHERT & GENOTE'

[15] Mnr May se brief van 20 Desember 2007 is nie meer in enige van die partye se besit nie. Uit die inhoud van mnr Rochert se brief van 16 Januarie 2008 kan egter afgelei word dat mnr Keyster aanspraak gemaak het op die eiendom op die basis dat hy die huur- en kooporeenkoms gedurende 2005 gekanselleer het.

[16] Intussen, op 8 Januarie 2008, het mnr Keyster en me Daniels 'n skriftelike skenkingskontrak aangegaan in terme waarvan hy die eiendom aan haar geskenk het. Eiseres het eer slater Daarvan bewus geword.

[17] Op 2 April 2008 het prokureur Elton Rochert 'n tweede skrywe aan prokureur May gerig. Dit lees soos volg:

'Ons verwys na u skrywe gedateer 25 Maart 2008.

Ons instruksies is om soos volg te reageer op u voormelde skrywe:

1. *u kliënt het sy woning aan ons kliënt verkoop en wel terme van die Huurkontrak gedateer 5 Maart 2004 (sien paragraaf 7.1 daarvan);*
2. *u kliënt het nooit die Huurkontrak gekanselleer nie, en enige gepoogde kansellasië daarvan deur u kliënt sou in elk geval nie regsgeldig wees nie aangesien ons kliënt haar verpligtinge in die terme van die Huurkontrak nagekom het;*
3. *ons kliënt maak heftig beswaar teen die ongegronde bewering dat sy u kliënt probeer mislei het;*
4. *u kliënt en sy dogter, Rachel Benjamin, was saam met ons kliënt by die Behuisingskantore van die Stadsraad te Atlantis om advies in te win rakende die verkoop van sy huis aan ons kliënt, alvorens die Huurkontrak aangegaan was;*
5. *u sal ook gemerk het dat Rachel Benjamin die Huurkontrak onderteken het as 'n getuie;*

6. *die Huurkontrak is dus nie onwettig nie aangesien daar definitief wilsooreenstemming aan die kant van u kliënt was;*
7. *ons kliënt het selfs op aandag van u kliënt 'n "undertaking to pay debt in monthly installments" geteken by die Stadsraad, 'n afskrif waarvan hierby aangeheg word;*
8. *ons kliënt het alle uitstaande rekeninge van u kliënt by die Stadsraad ten volle betaal, soveel so dat die rekeninge nou in krediet is.*

Ons kliënt het op 31 Maart 2008 groot tot haar verbasing uitgevind by die Behuisingskanoor te Atlantis dat u firma op 15 Januarie 2008 'n skrywe gerig het aan die Stadsraad waarin u noem dat u die eiendomsoordrag van u kliënt na sy ander dogter, E Daniels, hanteer. U het ons op geen stadium in kennis gestel dat u kliënt die eiendom as ware vir 'n tweede maal "vervreem" het nie, en u is tog bewus daarvan dat ons onderskeie kliënte in 'n dispuut gewikkel is rakende die eienaarskap van die betrokke eiendom.

U word hiermee in kennis gestel dat ons in die proses is om 'n dringende aansoek op te stel vir indiening by die Hoë Hof te Kaapstad ingevolge waarvan die Hof versoek sal word om:

1. *U kliënt se gepoogde "vervreemding" van sy eiendom aan E Daniels nietig te verklaar;*
2. *u kliënt te verplig om alle dokumentasie te teken wat nodig is om die eiendom aan ons kliënt oor te dra.*

Die Hof sal ook versoek word om 'n bestaande kostebevel teen u kliënt te gelas. 'n Afskrif van die skrywe sal ook voor die Hof geplaas word.

Ons versoek u ook hiermee om dringend aan ons 'n skriftelike onderneming te gee in terme waarvan u onderneem nie voort te gaan met die eiendomsoordrag aan u kliënt se dogter, E Daniels nie.'

[18] Prokureur May se brief van 25 Maart 2008 is ook nie meer in die besit van die partye nie. Dit blyk egter uit mnr Rochert se brief dat daar in mnr May se brief

beweer is dat die huur- en koopoorenskoms deur derde verweerder gekanselleer is en dat daar geen wilsooreenstemming was nie.

[19] Oordrag van die eiendom vanaf mnr Keyster na me en mnr Daniels is op 21 Mei 2009 geregistreer.

[20] Me Daniels het getuig dat sy nie bewus was daarvan dat eiseres kragtens die huuroorenskoms die eiendom kon oorneem na vyf jaar nie. Wat haar betref was dit 'n gewone huuroorenskoms gewees. Volgens haar het haar vader aan haar genoem dat hy die huuroorenskoms gekanselleer het omdat eiseres vir 3½ jaar nie die huurgeld betaal het nie. Mnr Daniels het nie getuig nie. Dit blyk uit me Daniels se getuienis dat sy te alle tye namens beide van hulle opgetree het.

[21] Me Daniels het bevestig dat sy die bogenoemde twee briewe van prokureur Rochert gelees en verstaan het. Mnr May het die inhoud daarvan aan haar en mnr Keyster verduidelik.

[22] Eiseres se aksie berus op die regsfiguur bekend as die kennisleer. Die beginsels daarvan is goed gevestig. Indien A 'n saak eers aan B verkoop en daarna aan C en dan eiendomsreg aan C oordra, is C normaalweg nie gebonde om gevolg te gee aan die ouer persoonlike (kontraktuele) reg wat B verkry het om die saak van A te vorder nie. Indien C egter kennis gedra het van B se persoonlike reg om die eiendom van A te vorder, sal B se reg voorrang geniet bo C se eiendomsreg en sal C gevolg daaraan moet gee.

[23] In *Meridian Bay Restaurant (Pty) Ltd and Others v Mitchell* NO 2011 (4) SA 1 (SCA) para [14] is hierdie beginsel soos volg saamgevat:

[14] *Under the doctrine of notice someone who acquires an asset with notice of a personal right to it which his predecessor in title has granted to another, may be held bound to give effect thereto. Thus a purchaser who knows that the merx has been sold to another, may, in spite of having obtained transfer or delivery, be forced to hand it over to the prior purchaser. Reverting to my earlier example: if C had purchased with knowledge of the prior sale to B, B would be entitled to claim that the transfer to C be set aside and that transfer be effected from A to B, or B may perhaps even claim transfer directly from C.'*

[24] Sekere kenmerke van die kennisleer is in onlangse uitsprake van die Hoogste Hof van Appèl bevestig. In *Meridian Bay Restaurant* is beslis dat die begrip kennis in hierdie konteks die geval insluit waar C die moontlikheid van die bestaan van B se persoonlike reg voorsien maar desondanks voortgaan met die verkryging van die saak ongeag die gevolge daarvan op B se reg. Sien para [18] van die uitspraak:

[18] *Thus C, the acquirer of the real right, does not need to have actual knowledge of B's prior right. It suffices that C subjectively foresaw the possibility of the existence of B's personal right but proceeded with the acquisition of his real right regardless of the consequences to B's prior personal right. The reference to dolus eventualis in Van Heerden AJA's judgment echoes what was said by Ogilvie Thompson JA in Grant v Stonestreet supra:*

'Although, unlike the English Law, the doctrine of constructive knowledge has, in our law, little or no application in enquiries of this kind (Erasmus v. du Toit, 1910 T.P.D. 1037, Snyman v. Mugglestone, 1935 C.P.D. 565), the statement made by BRISTOWE, J., in Erasmus's case, supra at p. 1049, that, if a person wilfully shuts his eyes and declines to see what is perfectly obvious, he must be held to have had actual notice, appears to me to be sound in principle and to merit the approval of this Court.'

[25] In *Meridian Bay Restaurant* para [30] is bevestig dat in die tipiese geval soos hierbo beskryf, B oordrag van die eiendom direk van C kan eis al bestaan daar geen kontraktuele band tussen B en C nie.

[26] Die kennisleer vind nie net toepassing in die geval van dubbele verkopings nie maar ook waar B 'n ander persoonlike (kontraktuele) reg verwerf om 'n saaklike reg soos 'n serwituut oor A se eiendom te vestig en A die eiendom dan aan C verkoop en oordra. Sien *Wahloo Sand BK* paras [16] en [17] in die uitspraak van Brand AR.

[27] Dit word aanvaar dat 'n hof nie verplig is om die kennisleer in elke geval streng toe te pas nie. Daar kan in uitsonderlike situasies op grond van billikheid daarvan afgewyk word. Sien para [12] in die uitspraak van Cloete WnAR in *Wahloo Sand BK*.

[28] In 'n geval waar oordrag nog nie aan enige een van twee aanspraakmakers om die saak te vorder geskied het nie, word voorrang verleen aan die party wie se persoonlike reg om die saak te vorder eerste tot stand gekom het. Sien *Wahloo Sand BK*.

[29] Daar is egter nog nie finale uitsluitel in ons reg met betrekking tot die vraag of C se kennis van B se vroeëre reg bepaal moet word met verwysing na die datum waarop oordrag van A na C plaasvind of met verwysing na die datum waarop C sy persoonlike reg met betrekking tot die eiendom verkry het.

[30] Daar is aan die een kant skrywers wat die mening uitspreek dat sodanige kennis bepaal moet word met verwysing na die datum waarop oordrag aan C plaasvind en nie net met verwysing na die datum waarop C se persoonlike reg tot

stand kom om die saak van A te vorder nie. C G van der Merwe in *LAWSA* Vol 27 tweede uitgawe *Things* para 214 stel dit so:

‘..it has been accepted that knowledge at the time of transfer is sufficient for the application of the doctrine and not only knowledge at the time of the conclusion of the second contract.’

In voetnoot 6 verwys die skrywer na die volgende gewysdes as gesag vir sy stelling:

Botes v Botes 1964 1 SA 623 (O); *Strydom v De Lange* 1970 (2) SA 6 (T); *McGaili v Menezes* 1971 (2) SA 12 (C); *Reynders v Rand Bank Bpk* 1978 (2) SA 630 (T) 637G–H; *Hassam v Shaboodien* 1996 (2) SA 720 (C) 725F.

[31] Badenhorst, Pienaar en Mostert *Silberberg and Schoeman's The Law of Property* vyfde uitgawe 84/85:

‘In such cases the general rule seems to be that the purchaser’s bona or mala fides must be determined as at the time he takes delivery or, in the case of immovables, at the time he takes transfer.’

[32] Daar is egter uitsprake van die Hoogste Hof van Appèl waarin hierdie vraag uitdruklik oopgelaat is. Sien *Grant and Another v Stonestreet and Others* 1968 (4) SA 1 (A) te 16H; *Associated South African Bakeries (Pty) Ltd v Oryx & Vereinigte Bäckereien (Pty) Ltd en Andere* 1982 (3) SA 893 (A) te 908E–H; *Bowring NO v Vrededorp Properties CC and Another* 2007 (5) SA 391 (SCA) para [8]; *Wahloo Sand BK en Andere v Trustees, Hambly Parker Trust, en Andere* 2002 (2) SA 776 (SCA) para [9]. In die *Wahloo Sand BK* uitspraak het Cloete WnAR die volgende gesê:

[9] The final word has not been spoken on whether knowledge of the subsequent right holder at the time of registration of his right suffices to

enable the prior right holder to assert his right, or whether such knowledge must have existed at the time the subsequent right holder acquired his right. The cases are not harmonious: see, for example, Jansen v Fincham (1892) 9 SC 289 at 293; Ridler v Gartner 1920 TPD 249; Frye's (Pty) Ltd v Ries (supra loc cit); Grant v Stonestreet (supra at 16H - in fine); Dhayanundh v Narain 1983 (1) SA 565 (N) at 572C - 574B and 576A - C. No argument was addressed to this Court on the point and it would accordingly be prudent to assume in favour of the first respondent that knowledge at the time of registration is not sufficient.'

[33] Na my oordeel kan hierdie vraag beantwoord word in die lig van die onderliggende grondslag van die kennisleer. Daar bestaan meer as een teorie hieromtrent en daar is nie eensgesindheid onder die skrywers nie. In die *Meridian Bay Restaurant* uitspraak para [19] het Ponnar AR aan die vraag aandag gegee en met goedkeuring verwys na 'n artikel wat Brand AR in Mostert en De Waal *Essays in Honour of C G van der Merwe* (2010) geskryf het. Brand AR het die mening uitgespreek dat die sleutel tot die oplossing geleë is in die volgende stelling in Badenhorst, Pienaar & Mostert [supra]:

'The key to the solution, I believe, is to be found in the following statements by Badenhorst Pienaar & Mostert:

"Infringement of a personal right by an acquirer of the real right is perceived as unlawful conduct. The criteria for the determination of wrongfulness in the law of delict should be applied".'

[34] Ek vind laasgenoemde benadering oortuigend. Dit blyk hieruit dat die ratio vir die aanwending van die kennisleer in die geval van dubbele verkopings en soortgelyke gevalle geleë is in die onregmatigheid van C se optrede. Hierdie slotsom pas na my mening by die beginsel dat die bemoeëing met 'n derde se

kontraktuele verhouding, 'n aanvaarde onregmatige daad daarstel. Sien Neethling et al *Law of Delict* 6de uitgawe 306.

[35] Daar is na my mening geen wesenlike verskil wat die element van onregmatigheid betref tussen (i) die geval waar C 'n ooreenkoms met A sluit met die wete dat die uitvoering daarvan inbreuk sal maak op B se persoonlike reg om die saak te vorder en (ii) die geval waar C 'n saaklike ooreenkoms met A aangaan waarkragtens C oordrag neem van 'n saak met kennis van B se persoonlike reg om eiendomsreg daarvan te vorder nie.

[36] Na my oordeel is die kritieke tydstip vir die bepaling van C se kennis vir doeleindes van die toepassing van die kennisleer dus die oomblik wanneer die saak van A na C oorgedra word, maw die tydstip wanneer C die eienaar daarvan word.

[37] Ek kom tot dieselfde gevolgtrekking indien ek die benadering in *Hassam v Shaboodien* supra volg. In hierdie saak het 'n hof van twee regters (per Friedman RP) van hierdie afdeling onomwonde beslis dat die oordrag van die saak aan C die bepalende tydstip waarop die bestaan van C se kennis beoordeel moet word. Sien die volgende passassie te 728E-F:

'If the judgment creditor has knowledge of the personal rights of a previous purchaser, his claim to transfer of the property is tantamount to a species of fraud and he does not obtain an indefeasible right to the property by the registration of transfer into his name'

[38] Word hierdie benadering op die feite van die onderhawige saak toegepas dan is ek van mening dat eiseres op 'n oorwig van waarskynlikhede bewys het dat me Daniels kennis gedra het van eiseres se reg om oordrag van die eiendom te neem toe die eeiendom aan haar oorgedra is. Die inhoud van die twee briewe wat mnr

Rochert aan mnr May gestuur het is na my oordeel genoegsame getuienis in eiseres se guns om die bewyslas te kwy.

[39] Indien my siening dat me Daniels se kennis van eiseres se vorderingsreg op datum van oordrag getoets moet word nie korrek is nie, ontstaan die vraag of sy op die datum waarop sy die skenkingskontrak aangegaan het reeds sodanige kennis gehad het. Eiseres het getuig dat sy op minstens twee geleenthede in 2007 die koopkontrak aan me Daniels getoon het as bewys van haar reg om die eiendom te verkry. Die een geleentheid was by die Munisipale kantore toe me Daniels en mnr Keyster die Munisipaliteit gevra het om die eiendom aan derde verweerder terug te gee. Die tweede geleentheid was in die teenwoordigheid van 'n polisiebeampte by die Atlantis polisiekantoor na 'n onderonsie tussen haar en me Daniels.

[40] Dit blyk voorts uit mnr Rochert se brief van dat prokureur May reeds voor of op 20 Desember 2007 'n konsultasie met me Daniels en mnr Keyster gevoer het in verband met die huur- en koopoooreenkoms. Me Daniels sou na alle waarskynlikheid die ooreenkoms en die terme daarvan bespreek het ten einde instruksies aan hom te gee.

[41] Ek is van oordeel dat eiseres op 'n balans van waarskynlikhede bewys het dat me Daniels kennis gedra het van die huur-en koopoooreenkoms op die datum wat sy die skenkingskontrak met mnr Keyster aangegaan het en op die datum wat sy oordrag van die eiendom geneem het.

[42] Me Daniels se bewering dat mnr Keyster die huur- en koopoooreenkoms gekanselleer het berus slegs op hoorsêgetuienis van wat derde verweerder na bewering aan haar sou gesê het. Die beweerde kansellasië is egter nie deur een

van die verweerders gepleit nie. Dit bots ook wesenlik met die waarskynlikhede. Eiseres het voortgegaan om aansienlike bedrae geld na die beweerde kansellasië van die ooreenkoms aan die Munisipaliteit te betaal. Sy sou dit nie betaal het indien die huur- en koop-ooreenkoms gekanselleer was nie. Daar is ook geen getuienis dat mnr Keyster weer sy eie skuld las by die Munisipaliteit oorgeneem het of aangebied het om dit oor te neem nie.

[43] Na my oordeel is daar ook nie meriete in mnr Keyster se verweer dat hy nie besef het dat hy benewens 'n huurkontrak ook 'n koopkontrak gesluit het nie. Die ooreenkoms is met die hulp van 'n munisipale amptenaar opgestel en die beding dat eiseres die eienaar van die eiendom sou word wanneer die volle skuld betaal is, vorm deel van die bepaling waarin die huurgeld uiteengesit word. Die ooreenkoms bevat boonop 'n klousule dat mnr Keyster se ander dogter, Rachel Benjamin, die reg kry om die eiendom aan me Daniels oor te dra. Me Benjamin het die ooreenkoms as getuie onderteken.

[44] Laastens moet ek handel met vierde verweerder, die Standard Bank van Suid Afrika Beperk, se verband oor die eiendom. Ek het in 'n afsonderlike geding tussen eiseres en vierde verweerder beslis dat die verband juridies voorrang geniet bo eiseres se vorderingsreg ten opsigte van die eiendom maar dat dit onderhewig is aan 'n beweerde retensiereg waaroor beskik.

[45] Eiseres vra in hierdie aksie 'n bevel dat die eiendom vry van enige verband aan haar oorgedra word. Vierde verweerder is gevoeg tot die huidige aksie maar het dit nie verdedig nie. In die omstandighede sal vierde verweerder die nodige stappe moet neem om gevolg te gee aan die bevel wat ek van voorneme is om te verleen.

Vergelyk *Meridian Bay Restaurant* para [31] waar daar ook aan die verbandhouders kennis van die aksie gegee is maar hulle geen afsonderlike verweer geopper het nie.

[46] Ek verleen gevolglik die volgende bevele:

- (1) Die Registrateur van Aktes word gemagtig om die eiendom beskryf as Erf 9028 geleë te Beaverheadstraat 39, Sherwood Park, Atlantis, Wes Kaapse Provinsie ('die eiendom') vry van enige verband aan eiseres oor te dra.
- (2) Eerste en tweede verweerders (me Ester en mnr Rudolf Daniels) word gelas om so spoedig as wat prakties moontlik is, alle dokumente te teken en stappe te neem wat nodig is om die eiendom vry van enige verbande aan eiseres oor te dra.
- (3) Vierde verweerder, die Standard Bank van Suid-Afrika Beperk, word gelas om alle nodige dokumente te teken en stappe te neem om die eiendom vry van enige verband aan eiseres oor te dra
- (4) Die balju van hierdie hof word gemagtig en gelas om alle nodige dokumente te teken en stappe te neem om die eiendom vry van enige verbande aan eiseres oor te dra indien enige van die bogenoemde partye weier of versuim om bogenoemde bevele uit te voer.
- (5) Eerste en tweede verweerders word gelas om eiseres se gedingskoste te betaal.

SIGNED

A P BLIGNAULT