

Saak No: 52/98

In die saak tussen:

HERMANUS JACOBUS KRIEL N O

Eerste Appellant

JOHANNES JACOBUS VAN HUYSSTEEN N O

Tweede Appellant

en

F J LE ROUX

Respondent

Coram: HEFER, SMALBERGER, VIVIER, GROSSKOPF ARR en
MELUNSKY Wnd AR

Verhoor: 2 Maart 2000

Gelewer: 22 Maart 2000

UITSpraak

Art 2(1) van Wet op Vervreemding van Grond 68 van 1981 - identifikasie van
koopsaak aan hand van omskrywing in koopkontrak.

F H GROSSKOPF AR:

[1] Hierdie appèl gaan oor die geldigheid van 'n skriftelike koopkontrak van grond. Die vraag is of die betrokke eiendom aan die hand van die omskrywing daarvan in die koopkontrak, aangevul deur toelaatbare getuienis, geïdentifiseer en op die grond bepaal kan word. Dit was die enigste geskilpunt wat vir beslissing voor die Transvaalse Provinsiale Afdeling gedien het. Daardie hof het tot die gevolgtrekking gekom dat die eiendomsbeskrywing in die koopkontrak ontoereikend is en dat die koopsaak nie geïdentifiseer kan word sonder verwysing na ontoelaatbare getuienis nie. Gevolglik het die hof verklaar dat die koopkontrak ongeldig is. Verlof om na hierdie hof te appèlleer is op aansoek gerig aan die Hoofregter toegestaan.

[2] Soos gemeld is die koopsaak in die onderhawige geval grond. Art 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond, 68 van 1981, bepaal soos volg :

“Geen vervreemding van grond na die inwerkingtreding van hierdie artikel isvan krag nie tensy dit vervat is in 'n vervreemdingsakte wat

deur die partye daarby of deur hulle agente, handelende op hulle skriftelike gesag, onderteken is.”

Soortgelyke bepalings was vervat in vroeëre wetgewing en regspraak met betrekking tot die voorgangers van die huidige artikel 2(1) bly in beginsel van toepassing.

[3] Van die beginsels wat oor die jare uitgekristaliseer het en wat vir huidige doeleindes van belang is, is soos volg saamgevat in *Clements v Simpson* 1971(3)

SA 1 (A) op 7A-G:

- “1. The section is directed against uncertainty, disputes and possible malpractices.
2. Meticulous accuracy in the description of the *res vendita* is not required. *Certum est quod certum reddi potest*. In construing an earlier corresponding enactment, WATERMEYER, C.J., said —

‘Clearly, if sec. 30 be construed so as to require a written contract of sale to contain, under pain of nullity, a faultless description of the property sold couched in meticulously accurate terms, then such a construction would merely be an encouragement to a dishonest purchaser to escape from his bargain on a technical defect in the description of the property, even in cases where there was no dispute at all between the parties. Such construction would be an encouragement to dishonesty and cause loss of revenue to the State,

and it should be avoided if possible.’

See *van Wyk v Rottcher’s Saw Mills (Pty.) Ltd.*, 1948 (1) S.A. 983 (A.D.) at p. 989.

3. The foregoing does not mean that the Court is to make a contract for the parties where their intention cannot be ascertained with a reasonable degree of certainty. It means that

‘inelegance, clumsy draftsmanship or loose use of language in a commercial document purporting to be a contract, will not impair its validity as long as one can find therein, with reasonable certainty, the terms necessary to constitute a valid contract.’

Per COLMAN, J., in *Burroughs Machines Ltd. v Chenile Corporation of S.A. (Pty.) Ltd.*, 1964 (1) S.A. 669 (W) at p. 670G-H.

4. The test for compliance with the statute, in regard to the *res vendita*, is whether the land sold can be identified on the ground by reference to the provisions of the contract, without recourse to evidence from the parties as to their negotiations and *consensus*.”

[4] Die respondent het op 15 Januarie 1996 ’n skriftelike koopkontrak (“die koopkontrak”) as verkoper onderteken waarvolgens hy die westelike gedeelte van erf 186 R aan die eerste appellant as koper namens ’n genomineerde (’n trust) verkoop het. Die respondent het later aangevoer dat die koopkontrak ongeldig is omdat die grond wat hy aan die koper verkoop het nie *ex facie* die koopkontrak bepaal kon word nie. Die twee appellante, handelende in hulle hoedanigheid as trustees van die trust, het daarna ’n aksie in die hof *a quo* ingestel waarin hulle onder andere nakoming van die koopkontrak van die respondent geëis het. Die

respondent het egter deurgaans volhard in sy standpunt dat die koopkontrak nie 'n geldige koopkontrak van grond beliggaam nie.

[5] In die algemeen gesproke gee die hof voorkeur aan 'n vertolking wat geldigheid eerder as ongeldigheid aan 'n kontrak verleen, mits die kontrak natuurlik redelik vatbaar vir so 'n uitleg is. (*Nach Investments (Pty) Ltd v Yaldai Investments (Pty) Ltd and Another* 1987(2) SA 820 (A) op 832 F-H.) Dit blyk dat daar in die onderhawige geval nie enige werklike dispuut oor die identifikasie van die koopsaak is nie. Dit is eerder 'n geval waar die koopsaak slordig beskryf is en die respondent as verkoper hom nou op 'n tegniese defek in die omskrywing van die eiendom wil beroep.

[6] Die koopsaak word soos volg in die koopkontrak omskryf:

“Die westelike gedeelte van erf 186 R welke op aanhangsel ‘A’ hierby aangedui word en wat steeds verdeel moet word.”

Aanhangsel “A” is 'n sketsplan (“die sketsplan”) wat by die koopkontrak aangeheg is. Dit is nie volgens skaal geteken nie maar dui wel die rigting noord met 'n pyl aan. Die sketsplan toon 'n vierkantige figuur (“die vierkant”) aan wat klaarblyklik

erf 186 R voorstel. Aan die noordekant van die vierkant loop twee parallelle lyne met die naam “Murray” daartussen wat waarskynlik ’n straat met die naam Murray aan die noordekant van erf 186 R voorstel. Aan die westekant van die vierkant is daar ook twee parallelle lyne met die naam “Duncan” daartussen wat die ander twee parallelle lyne reghoekig kruis en wat op sy beurt waarskynlik ’n straat met die naam Duncan aan die westekant van erf 186 R voorstel. Die afleiding kan myns insiens met reg op sterkte van die sketsplan gemaak word dat erf 186 R op die hoek van Murray en Duncanstrate geleë is. (Ek sal later handel met sekere verdere besonderhede wat op die sketsplan verskyn.)

[7] Die respondent het in die eerste plek aangevoer dat dit nie uit die koopkontrak en sketsplan blyk in watter dorpsgebied of dorp erf 186 R geleë is nie, dat die koopsaak dus nie geïdentifiseer kan word nie en dat die koopkontrak gevolglik nietig is. Hierdie punt is nie met groot oortuiging namens die respondent voor ons geargumenteer nie. Klousule 11.7 van die koopkontrak verwys na ’n skeidsmuur wat die respondent moet oprig tussen sy “bestaande eiendom” en die koper se

eiendom (bedoelende klaarblyklik die eiendom wat die koper gekoop het). 'n Aktesondersoek sal ongetwyfeld aantoon in watter dorp en dorpsgebied die respondent se “bestaande eiendom” (dws erf 186 R) geleë is. (Vgl *Cromhout v Afrikaanse Handelaars en Agente (Edms)Bpk* 1943 TPD 302 op 306; *Conroy N O v Coetzee* 1944 OPD 207 op 215.) Daarbenewens sal 'n stadsplan van Brooklyn in Pretoria sekerlik erf 186 R op die suid-oostelike hoek van die kruising van Murray- en Duncanstrate aantoon. Dergelike objektiewe maniere van identifikasie wat nie verband hou met die onderhandelinge tussen die partye nie, is toelaatbaar (*Van Wyk v Rottcher's Saw Mills (Pty) Ltd* 1948(1) SA 983 (A) op 1005). Die respondent se eerste submitisie met betrekking tot 'n beweerde gebrek aan identifikasie van die koopsaak kan dus nie gehandhaaf word nie.

[8] Die respondent het in die tweede plek betoog dat dit nie moontlik is om die westelike gedeelte van erf 186 R, en meer in besonder die oostelike grens van die westelike gedeelte, aan die hand van die omskrywing van die koopsaak en die sketsplan te bepaal nie en dat die koopkontrak om daardie rede nietig is. In hierdie

verband is dit nodig om te verwys na sekere verdere besonderhede wat op die sketsplan verskyn.

[9] Binne die vierkant verskyn daar twee diagramme van onreëlmatige vorm wat waarskynlik bestaande strukture soos geboue op die erf voorstel. Daar is verder 'n reguit lyn wat van ongeveer die middel van die noordelike sy van die vierkant na ongeveer die middel van die suidelike sy van die vierkant loop en wat ek “die verdelingslyn” sal noem. Die verdelingslyn verdeel die vierkant in twee ongeveer gelyke en eenvormige reghoekige dele. Dit moet in gedagte gehou word dat die omskrywing van die koopsaak in die koopkontrak spesifiek daarna verwys dat die westelike gedeelte van erf 186 R op die sketsplan “aangedui” word. Die verdelingslyn loop reguit van die een kant van die vierkant na die ander en is die enigste lyn op die sketsplan waardeur die westelike gedeelte van die erf “aangedui” word. Na my mening is die enigste redelike gevolgtrekking dat die verdelingslyn die ooreengekome skeidslyn tussen die oostelike en westelike gedeelte van erf 186 R aandui. Hierdie gevolgtrekking word gestaaf deur die volgende verdere

besonderhede wat op die sketsplan aangetoon word. In die westelike gedeelte van die vierkant verskyn die letter “A” met ’n sirkel daaromheen, en langs die kant van die vierkant staan geskrywe “Gedeelte ‘A’ het betrekking”. “A” dui dus klaarblyklik daardie gedeelte van die erf aan wat wes van die verdelingslyn lê.

[10] Die vraag is egter of dit aan die hand van toelaatbare getuienis presies bepaal kan word waar die skeidslyn, dws die oostelike grens van die westelike gedeelte van erf 186 R, op die grond loop. Dat daar wel voor kontraksluiting ’n definitiewe skeidslyn bepaal is, blyk uit kousule 9.2 van die koopkontrak wat soos volg lui:

“Die aanbod is verder onderhewig daaraan dat die eiendom onderverdeel word *soos uitgewys* en die Verkoper onderneem om dadelik die nodige te doen om onderverdeling te bewerkstellig.”
(Ek beklemtoon.)

Dit blyk nie uit die kontrak wie die uitwysing gedoen het nie, maar dit staan vas dat die partye reeds voor kontraksluiting op ’n spesifieke skeidslyn ooreengekom het. Dit moet verder aanvaar word dat die partye probeer het om daardie skeidslyn so

betroubaar moontlik op die sketsplan aan te dui.

[11] Getuienis omtrent die uitwysing is natuurlik nie toelaatbaar nie

“because it would let in evidence of a verbal agreement which was not embodied in the written contract.”

Per *Tindall AR* in *Van Wyk v Rottcher's Saw Mills, supra*, op 996. Kyk ook die uitspraak van *Watermeyer HR* op 989-990 en vgl *Estate du Toit v Coronation Syndicate Ltd and Others* 1929 AD 219.

[12] Daar is egter sekere verdere belangrike eienskappe van die verdelingslyn wat nog nie genoem is nie en wat oorweeg moet word by die identifikasie van die koopsaak. Die verdelingslyn word as 'n reguit lyn op die sketsplan aangedui. Vir ongeveer twee vyfdes daarvan word dit as 'n soliede streep op die sketsplan weergegee, maar vir die res word dit as 'n stippellyn aangedui. Die soliede lyn loop vanaf die noordelike grens van die vierkant tot by die groter diagram wat waarskynlik 'n struktuur soos 'n huis op die erf voorstel. Vandaar word die

verdelingslyn ’n stippellyn wat regdeur die struktuur en verder tot by die suidelike grens loop.

[13] In die hof *a quo* is namens die respondent formeel erken dat die “soliede swart streep” wat deel van die verdelingslyn uitmaak inderdaad “’n bestaande muur ten tyde van die kontraksluiting aandui”. Mnr Maritz, wat namens die respondent verskyn, betoog egter dat hierdie erkenning ontoelaatbaar is. Volgens sy argument het dié erkenning betrekking op die bedoeling van die partye toe hulle die soliede lyn op die sketsplan aangebring het, terwyl daardie bedoeling nie uit die koopkontrak en sketsplan blyk nie, maar deel van die onderhandelinge tussen die partye uitmaak.

[14] Die erkenning bestaan uit twee bene. In die eerste plek is dit ’n erkenning dat daar ten tyde van die kontraksluiting ’n bestaande muur was. Dat daar so ’n muur was, is ’n neutrale feit wat nie verband hou met enige onderhandelinge tussen die partye of ’n mondelinge ooreenkoms met betrekking tot die identifikasie van die koopsaak nie. Tot daardie mate is die erkenning klaarblyklik toelaatbaar. (Vgl

Party Investments (Pty) Ltd v Padayachey 1975(3) SA 891 (N) op 892 D en 895A waar dergelike erkennings toegelaat is.)

[15] Die tweede been van die erkenning verbind die bestaande muur met die soliede lyn op die sketsplan. Dit is nie nodig om die toelaatbaarheid daarvan te beslis nie omdat dit in elk geval objektief vasgestel kan word dat die soliede lyn op die sketsplan wel die bestaande muur aandui. In *Van Wyk v Rottcher's Saw Mills*, *supra*, op 1006 het *Schreiner AR* verskillende metodes van identifikasie, waaronder die volgende, genoem:

“Another important way of identifying property is by stating its boundaries. This may be done by reference to a plan, which can be applied to the land through the correlation of marks on the plan with marks on the land or by surveying and fixing on the land the boundaries shown on the plan.”

Indien hierdie wyse van identifikasie in die onderhawige saak gevolg word en die soliede lyn op die sketsplan met die posisie van die strukture op die grond gekorreleer word, lei dit noodwendig tot die gevolgtrekking dat die soliede lyn op

die sketsplan niks anders as die bestaande muur voorstel nie.

[16] Indien dit eenmaal aanvaar word dat die soliede lyn die bestaande muur op die erf uitbeeld en dat die stippellyn bloot 'n verlenging van die soliede lyn is, volg dit dat die posisie van die verdelingslyn aan die hand van die bestaande muur op die grond bepaal kan word. Aangesien die verdelingslyn, soos reeds vroeër in [9] hierbo bevind, die ooreengekome skeidslyn voorstel, volg dit verder dat daardie skeidslyn eweneens deur middel van die bestaande muur en sy verlenging op die grond bepaal kan word. Op daardie wyse kan die oostelike grens van die westelike gedeelte en dus die koopsaak self bepaal word.

[17] Steun vir die voorgaande uitleg word gevind in klousule 11.7 van die koopkontrak. Daarvolgens het die respondent as verkoper onderneem

“om die nodige skeidsmuur op die grens tussen die onderverdeelde eiendom te bou, sowel as 'n skeidsmuur tussen die Verkoper se bestaande eiendom en die Koper se eiendom in die gang.”

(Ek beklemtoon.)

Die respondent moes dus twee skeidsmure bou, die een op die grens en die een in die gang waar die skeidslyn deur die huis sou loop. Dit gaan om die “nodige skeidsmuur” wat die respondent “op die grens” moes bou, dws op die oostelike grens van die westelike gedeelte. Soos reeds gemeld, word daardie grens of skeidslyn aangedui deur die verdelingslyn. Die respondent moes die skeidsmuur bou slegs waar nodig. Die redelike afleiding is dat daar nie so ’n muur langs die hele grens nodig was nie aangesien daar reeds ’n bestaande muur langs ’n deel van die grens was wat as skeidsmuur kon dien. Gedagtig daaraan dat die verdelingslyn uit ’n soliede- en ’n stippellyn bestaan, is dit waarskynlik dat die stippels gebruik is om aan te dui waar ’n skeidsmuur nodig was en dus nog gebou moes word, terwyl die soliede lyn die bestaande muur voorstel wat vir ’n deel as skeidsmuur sou dien.

[18] Na my oordeel kan die grense van die koopsaak (en in besonder die oostelike grens daarvan) dus wel op toelaatbare wyse bepaal word en is die koopkontrak gevolglik geldig.

[19] Alvorens die appèl gehandhaaf kan word, moet die appellante se aansoek om kondonاسie vir die laat liassering van die volmag, die appèloorkonde en die sekuriteitstelling behandel word. Hulle verskaf 'n redelike verduideliking vir hul versuim en die respondent opponeer die aansoek slegs op die basis dat daar nie 'n redelike vooruitsig op sukses op appèl is nie. Daardie grond het nou weggeval en kondonاسie behoort myns insiens toegestaan te word. Die appellante moet egter al die koste verbonde aan die aansoek om kondonاسie betaal.

[20] Die respondent het myns insiens tereg beswaar gemaak teen die verkwisting van koste wat veroorsaak is deur die insluiting van volumes 2 en 3 as deel van die appèloorkonde. Die appellante se advokaat het toegegee dat 'n spesiale kostebevel geregverdig is waarvolgens die appellante gelas word om alle koste in verband met die voorbereiding en deurlees van volumes 2 en 3 te betaal.

[21] Die volgende bevel word gemaak:

1. Die appellante se aansoek om kondonاسie word toegestaan, maar die appellante word gelas om alle koste in verband met daardie aansoek

te betaal.

2. Die appèl word gehandhaaf met koste, maar onderhewig aan die spesiale kostebevel in 3 hieronder.
3. Die appellante word gelas om alle koste verbonde aan die voorbereiding en lees van volumes 2 en 3 van die appèloorkonde te betaal.
4. Die bevel van die hof *a quo* word tersyde gestel en met die volgende bevel vervang:
 - “(a) Dit word verklaar dat die skriftelike koopkontrak wat die verweerder as verkoper en die eerste eiser as koper namens ’n genomineerde op 15 Januarie 1996 gesluit het ’n geldige koopkontrak is.
 - (b) Die verweerder word gelas om die koste te betaal.”
5. Die saak word na die hof *a quo* terugverwys vir voortsetting.

F H GROSSKOPF
Appèlregter

Hefer	AR)	
Smalberger	AR)	
Vivier	AR)	
Melunsky	Wnd AR)	Stem saam

