



THE SUPREME COURT OF APPEAL
REPUBLIC OF SOUTH AFRICA

UITSPRAAK

Saak nommer 182/08
No precedential significance

In die saak tussen:

JOHANNA SUSANNA FOURIE

APPELLANT

en

ROELOF ABRAHAM BEKKER N O

EERSTE RESPONDENT

DAWID BEKKER N O

TWEEDE RESPONDENT

GETRUIDE PETRONELLA BEKKER N O

DERDE RESPONDENT

DIE REGISTRATEUR VAN AKTES, KIMBERLEY

VIERDE RESPONDENT

DEPARTEMENT VAN WATERWESE EN BOSBOU

VYFDE RESPONDENT

MNR H P A VENTER

SESDE RESPONDENT

Neutral citation: *Fourie v Bekker NO* (182/08) [2009] ZASCA 12 (17 Maart) 2009.

CORAM: HARMS AP, FARLAM, NAVSA, VAN HEERDEN
et SNYDERS ARR

AANGEHOOR: 3 MAART 2009

GELEWER: 17 MAART 2009

OPSOMMING: Koopkontrak ten opsigte van stuk grond geïdentifiseer op aangehegte kaart – geldigheid van kontrak – uitvoerbaarheid van hofbevel.

BEVEL

Op appèl van: Die Hooggeregshof, Kimberley (sittende as 'n hof van eerste instansie).

Die volgende bevel word gemaak:

Die appèl word van die hand gewys met koste.

UITSPRAAK

FARLAM AR (Harms AP, Navsa, van Heerden et Snyders JJA stem saam)

[1] Op 22 Desember 2006 het Majiedt R in die Hooggeregshof te Kimberley 'n bevel gegee teen die huidige appellant wat haar gelas het (i) om alle stappe te doen en dokumente te onderteken wat nodig mag wees om 'n sekere onroerende eiendom te registreer in naam van die eerste drie respondente, wat die trustees is van die Roelie Bekker Trust (en na wie ek sal verwys as 'die trustees'), en (ii) om alle stappe te doen en dokumente te teken om teen registrasie van oordrag van die betrokke eiendom in naam van die trustees ook 79 hektaar waterregte aan hulle oor te dra. In terme van die bevel is die Griffier van die Hooggeregshof gemagtig en gelas om al sodanige stappe te doen en dokumente te teken namens en ten behoeve van die appellant indien sy sou versuim om binne sewe dae na die datum van die bevel daaraan gevolg te gee.

[2] Die volgende beskrywing is gegee van die onroerende eiendom waarna verwys is in die bevel: 'Die Gedeelte van Erf 1534, Gedeelte van Erf 341, Douglas, geleë in die Munisipaliteit van Douglas, administratiewe distrik Herbert en soos aangedui op die sketsplan aangeheg by die koopoooreenkoms gedateer 9 Julie 2003'.

[3] In sy uitspraak het die belese regter in die hof benede die verwere wat geopper is in die appellant se beantwoordende verklaring

verwerp. Aangesien advokaat *Danzfuss*, wat namens die appellant in hierdie hof verskyn het, nie op hierdie verwere gesteun het nie is dit onnodig om oorweging aan hulle te skenk in hierdie uitspraak. Hy het twee punte in hierdie hof geargumenteer. Die eerste was dat die koopkontrak nietig was omdat die nodige voorbereidende stappe tot die uiteindelijke registrasie van die eiendom (wat na onderverdeling 'n onderverdeelde deel van Erf 1534 sal wees) nog nie verrig is nie of dat dit nie deur die trustees beweer is dat dit reeds gedoen is nie. Vir hierdie submissie het hy gesteun op artikel 46(1) van die 'Northern Cape Planning and Development Act, Act 7 of 1998', gelees met die omskrywing van 'subdivide' in artikel 1 van die Wet.

[4] Artikel 46(1) van die Wet lui:

'(1) No person, including the State, shall subdivide any land within the Province of the Northern Cape except in accordance with an application approved in terms of the provisions of this Chapter or the Development Facilitation Act, 1995 (Act 67 of 1995).'

[5] Die omskrywing van 'subdivide' in artikel 1 van die Wet lui:

"subdivide" in relation to land, means to subdivide the land, whether by means of:

- (a) survey; or
- (b) the allocation with a view to the separate registration of land units, of undivided portions thereof, in a manner which includes the marketing and conclusion of contracts with regard to the alienation, sale or exchange of portions of the property; or
- (c) its preparation for subdivision.'

[6] Advokaat *Danzfuss* het betoog dat para (b) van die omskrywing van 'subdivide' van toepassing is en dat dit duidelik is dat onderverdeling, in terme van die omskrywing, kan plaasvind voor registrasie van die afsonderlike eenheid waar dit toegeken is in 'n vervreemdingsakte met die oog daarop dat dit as afsonderlike deel geregistreer sal word. Hierdie betoog is na my mening nie korrek nie. Para (b) van die omskrywing is van toepassing waar onverdeelde dele van 'n eiendom toegeken word met die oog op die afsonderlike registrasie van grondeenhede op 'n wyse wat *die bemarking en sluit van kontrakte* met betrekking tot die vervreemding, verkoop of ruil van dele van die eiendom insluit. Die sluit

van 'n enkele koopkontrak vir die oordrag van 'n geïdentifiseerde stuk grond wat deel is van 'n groter stuk kan nie as 'n toekenning beskou word nie. Daar is ook in 'n geval soos hierdie geen sprake van bemarking en sluit van kontrakte (in die meervoud) nie. Ek is derhalwe tevrede dat advokaat *Danzfuss* se eerste punt nie kan slaag nie.

[7] Sy tweede punt was dat die bevel wat uitgereik is deur Majiedt R vaag en onuitvoerbaar is. Die stappe wat gedoen moet word en die dokumente wat onderteken moet word voordat die betrokke eiendom in die naam van die trustees geregistreer kan word, het hy betoog, word nie in die hofbevel geïdentifiseer nie. Hy het verder geargumenteer dat die bevel onuitvoerbaar is omdat die appellant nie alle stappe kan doen en dokumente teken wat nodig mag wees vir registrasie van transport in die naam van die trustees, binne die sewe dae-tydperk wat in die bevel neergelê is nie.

[8] In hierdie verband het hy veral verwys na die feit dat 'n landmeter die nodige kaarte moet opstel en, in die besonder, die onderverdelingskaart. Hierdie submitisie is na my mening ook nie korrek nie. Nêrens in die stukke word dit gesê dat die landmeter nie alreeds die nodige kaarte opgestel het nie. Inteendeel, dit word in die funderende eedsverklaring van die eerste respondent gesê dat die appellant se man beweer het dat die opmetings van die grond wat verkoop is, verkeerd gedoen is. Die appellant het hierdie stelling in haar beantwoordende verklaring erken. Dit blyk nie uit die stukke dat die bevel nie uitvoerbaar is nie. Wat die beweerde vaagheid betref, sal dit 'n feitekwessie wees (wat eers sal ontstaan indien dit beweer word dat die appellant versuim het om te voldoen aan paragraaf 1 van die bevel), watter stappe en dokumente nodig mag wees om die betrokke eiendom te registreer in die naam van die trustees. Selfs as die kaart nog nie opgestel is nie, is dit hoogsonwaarskynlik dat die appellante of die griffier versoek sou word om die onmoontlike te verrig.

[9] Na my mening kan die appél nie slaag nie.

[10] Die volgende bevel word gemaak:
Die appél word van die hand gewys met koste.

.....
IG FARLAM
APPÈLREGTER

VERSKYNNINGS:

VIR DIE APPELLANT: Adv F W A Danzfuss SC

Opdrag deur
Mnre Engelsman, Magabane Ing, Kimberley
Lovius Block-Prokureurs, Bloemfontein

VIR DIE RESPONDENT: Adv J G van Niekerk SC

Opdrag deur
Duncan & Rothman, Kimberley
Webbers, Bloemfontein