

**REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA
REPUBLIC OF SOUTH AFRICA
IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID AFRIKA
(NOORD GAUTENG AFDELING: POLOKWANE)**

Saak nr.: 2444/14

17/7/2015

Not reportable

Not of interest to other judges

Revised.

In die saak tussen:

D.F. MALAN

Applikant

en

MAC SYFFERT N.O.

Eerste Respondent

C & C DELWERYE CC

Tweede Respondent

E. WAGNER N.O.

Derde Respondent

DIE REGISTRATEUR VAN AKTES, PRETORIA

Vierde Respondent

**DIE MEESTER VAN DIE NOORD
GAUTENG HOOGGEREGSHOF**

Vyfde Respondent

IRENE NEL

Sesde Respondent

UITSPRAAK

1. Die applikant se eis is vir die rektifikasie van 'n skriftelike koopkontrak en twee transportaktes ten aansien van onroerende eiendom gelee te Schweizer Reneke. Die eerste en tweede respondente betwis die aansoek.
2. Die agtergrond is kortliks die volgende: Sedert 1 Julie 1998 was die eerste respondent (die trust) die eienaar van erf [...]. Gedurende 1998 word 'n onderverdelingsdiagram vir die afsny van 'n gedeelte van erf [...] deur die Landmeter Generaal goedgekeur. Die afgesnyde gedeelte sou bekend staan as Gedeelte 1 van erf [...] (gedeelte 1) en die res sou bekend staan as die Restant van Erf [...] (die restant).
3. Op 14 Junie 2000 koop die sesde respondent (Me Irene Nel) gedeelte 1 van die trust vir R100 000,00. Die grootte van gedeelte 1 was aangemerkt as 547 vierkante meter. Sy het okkupasie geneem vanaf 4 Julie 2000. Die adres van gedeelte 1 was D. P. straat [...], Schweizer Reneke en Me Irene Nel het 'n gastehuis daarop bedryf. Dit het bekend gestaan as die Schweizer Gastehuis.
4. In die koopkontrak vir die aankoop van gedeelte 1 vanaf die trust het Me Irene Nel ook 'n opsie vir die koop van 'n verdere gedeelte van erf [...], dws van die restant, verkry. Die relevante gedeelte van paragraaf 8 van die koopkontrak lees soos volg:

"Die Verkoper verleen hiermee 'n opsie aan die Koper om die gedeelte aangrensend aan die verkoopte eiendom waarop die verkoper se duiwehokke staan, aan te koop en wel op die volgende terme en voorwaardes:

- a. Die opsie sal geldig wees vir 'n tydperk van vyf [5] jaar vanaf 4 Julie 2000;
- b. Die koopsom is die bedrag van R30 000,00 [dertigduisend rand] welke bedrag vir die opsie- tydperk sal eskaleer met 10% [tien persent] per jaar;
- c. Indien die Koper die opsie sou uitoefen, sal die koper die Verkoper

skriftelik kennis gee per aangetekende pos van die Koper se voorneme om die opsie uit te oefen, en sal die Koper aan die Verkoper 'n tydperk van ses [6] maande gun om die duiwehokke op die eiendom te verwyder;

- d. Die Koper sal dan ook aanspreeklik wees om op haar koste die gemelde gedeelte af te sny en te konsolideer aan die hierbo vermelde verkoopte eiendom.
- e. ...
- f. ...

5. Dit is nodig om ook na paragraaf 4 van die koopkontrak te verwys. Dit lees soos volg:

"Die Koper sal geregtig wees om die bestaande woonstel aangrensend aan die verkoopte eiendom van die Verkoper te huur teen 'n maandelikse huur van R500,00 [Vyfhonderd Rand] per maand plus BTW vanaf 4 Julie 2000, vir 'n tydperk van vyf [5] jaar teen 'n bedrag van R500,00 per maand plus BTW, welke bedrag sal eskaleer met 10% [tien persent] per jaar."

6. Die gedeelte ten aansien waarvan Me Irene Nel die opsie verkry het was, met verwysing na D. P. straat aan die voorkant van gedeelte 1, aan die agterkant van die erf gelee. Daardie gedeelte was die gedeelte waarop die woonstel en die duiwehokke was en was omring deur 'n muur. Die gedeelte was dus duidelik identifiseerbaar. Uit die getuienis blyk dit dat daardie gedeelte maar 226 vierkante meter was. Met verwysing na die breedte van gedeelte 1 wat aan die agterkant 19,76 meter is, het daardie gedeelte dus 'n area van ongeveer 19,76 meter by 11,44 meter beslaan. Daardie gedeelte het aan die agterkant aan 'n ander erf gegrens en het dus 'n wese, met verwysing na die restant van erf [...], 'n eienaardige inham agter gedeelte 1 gevorm wat maar 11,44 meter breed was waar dit aan die restant gegrens het, en wat 19,76 meter "diep" was. Daardie gedeelte vorm dus meer natuurlik 'n eenheid met gedeelte 1 as met die restant van erf [...] en dit is te verstane dat die trust bereid was om daardie gedeelte ook af te verkoop.

7. Me Irene Nel het die woonstel gehuur en huurgeld daarvoor betaal tot en met

Oktober 2001. Op 29 Junie 2001 het sy die opsie uitgeoefen en die koopprys van R30 000 op 16 November 2001 aan die trust betaal. Die huurgeld is dus ophou betaal die oomblik dat sy vir die gedeelte waarop die woonstel en duiwehokke was, betaal het. Die eerste respondent het later die duiwehokke, of ten minste 'n gedeelte daarvan, afgebreek. Dit was so voorsien in die koopkontrak.

8. Ongeveer twee maande daarna, op 21 Januarie 2001, slaag Me Irene Nel daarin om die Landmeter Generaal se toestemming te verkry vir die konsolidasie van gedeelte 1 en hierdie verdere gedeelte. Die Landmeter Generaal se diagram is gemerk L.G. 9914/2001. Op die diagram word na gedeelte 1 verwys asook na die bykomende gedeelte, waarop die woonstel en die duiwehokke was, as "Gedeelte 2". Saam verwys die Landmeter Generaal na die gedeelte as "Gedeelte 3 van Erf [...] van die Dorp Schweizer Reneke" en meld dat dit bestaan uit die twee komponente wat hy aangetoon het as gedeelte 1 en gedeelte 2. Geriefshalwe sal ek voortaan ook verwys na gedeeltes 1 om die aanvanklike aangekoopte erf te beskryf, na gedeelte 2 om na die gedeelte wat aan die opsie onderhewig was te beskryf en na gedeelte 3 om na beide gedeeltes 1 en 2 te verwys.
9. Me Irene Nel het deurgaans gedeelte 1 en 2, dws die nuwe gedeelte 3, okkupeer. Sy was op 30 Junie 2000 van haar man geskei en het op 4 Julie 2000 okkupasie geneem.
10. Drie jaar en vier maande later, op 4 Nov 2003, is Me Irene Nel sekwestreer en die sesde respondent is as die kurator van haar insolvente boedel aangestel. Die sesde respondent het deur middel van 'n eiendomsagent die applikant genader. Daar is aan die applikant meegedeel dat Me Irene Nel se gastehuis, die Schweizer Gastehuis te D. P. straat [...], uit die hand uit, uit haar insolvente boedel verkoop word. Die applikant is meegedeel dat dit 'n ommuurde erf is met 'n huis voor en 'n woonstel agter in die erf.
11. Ek onderbreek die chronologiese relaas hier vir 'n oomblik. Dit blyk dat op hierdie stadium gedeelte 2, of dan eerder die nuwe gedeelte 3, nog nie in die Aktekantoor in Me Irene Nel se naam geregistreer was nie. Hoe dit gebeur het dat hierdie proses nagelaat is, is nie duidelik nie, veral aangesien sy op daardie

stadium, of ten minste met die aanvaarding van die opsie ten aansien van gedeelte 2, deur prokureurs bygestaan was.

12. In die "Vermoenstaat van Skuldenaar" wat vir doeleindes van Me Irene Nel se sekwestrasie ingevolge die bepalings van die Insolvensiewet opgestel was, het sy aangetoon dat die onroerende eiendom wat sy besit "Gedeelte 1 van Erf [...], Schweizer Reneke" is. Die geskatte waarde was R195 000,00. In die voorgeskrewe verslag van die kurator, die derde respondent, word die volgende, onder andere, vermeld:

"Artikel 81(1)(h): Aangeleenthede vermeld in artikels 35 en 37

Ek is nie bewus van enige kontrak wat die Insolvent voor die sekwestrasie van sy/haar boedel aangegaan het vir die verkryging van onroerende goed wat nag nie op datum van sekwestrasie van sy boedel aan hom/haar getransporeer was nie."

13. Die derde respondent het nie tot die onderhawige aansoek toegetree nie. Hoe dit ook al sy, dit is duidelik dat die kurator nie bewus was daarvan dat "Gedeelte 1" nie 'n korrekte omskrywing was van al die onroerende eiendom waarop Me Irene Nel aanspraak gemaak het en wat in haar boedel geval het nie. Indien sy bewus was dat Gedeelte 3 in Me Irene Nel se naam geregistreer moes gewees het, sou sy sekerlik dit so gemeld het en aan die hand daarvan opgetree het. Die applikant doen aan die hand dat Me Irene Nel bedrieglik hierdie feite van die kurator en van homself weerhou het. Me Irene Nel het wel 'n geldige koopkontrak ten aansien van gedeelte 2 gesluit en die Akte Register het nie hierdie feit vermeld nie. Daar was niks wat in die pad gestaan het van so 'n registrasie nie.

14. Om terug te keer na die chronologiese verloop. Volgens die applikant het hy die voile gedeelte 3 van die kurator aangekoop gedurende November 2003 vir R190 000,00. Hy verduidelik dat die geheel van hierdie eiendom, dws die vorige gedeelte 1 en 2 deur 'n muur omhein was. Daar was geen deurgang na enige ander erf nie. Aan die voorkant het die woonhuis gestaan en agter in die erf was 'n woonstel gelee. Me Irene Nel het op die geheel van die erf gebly en dit is wat

aan horn aangebied was om te koop en wat hy inderdaad gekoop het.

15. Die eerste koopkontrak wat die applikant geteken het op 17 Oktober 2003 is deur horn ingevul op 'n *pro forma* dokument van die betrokke agent. Ten aansien van die beskrywing van die eiendom was die applikant nie bewus van die korrekte beskrywing nie en het ingevul: "Schweizer Gastehuis / Irene Nel se huis". Later in November 2003 was die applikant en die agent in telefoniese kontak en die agent gee toe die beskrywing van die eiendom aan die applikant wat dit op 'n nuwe eerste bladsy van die kontrak inskryf. Die beskrywing is die volgende: "Gedeelte 1 van erf [...] Schweizer Reneke, Beter bekend as D. P. straat [...], Schweizer Reneke". Volgens die applikant was dit die bedoeling dat hy die geheel van die D. P. straat [...] eiendom gekoop het wat die huis en die woonstel en die hele ommuurde erf ingesluit het.
16. Vanwee die feit dat nog die kurator, nog die agent wat sy gebruik het, nog die applikant, bewus was van die feit dat daar op daardie stadium 'n inkorrekte beskrywing op die titelakte van Me Irene Nel gestaan het, is daar verkeerdelik in die transportakte vir die registrasie van die eiendom in die naam van die applikant, slegs na gedeelte 1 verwys het.
17. Klaarblyklik is die betaande transportakte van Me Irene Nel, met slegs die verwysing na gedeelte 1, gebruik vir die voorbereiding van die dokumente vir die registrasie in die naam van die applkant en het dit daartoe gelei dat die transportakte van die applikant ook net na gedeelte 1 verwys het. Soos voormeld was daar nooit enige twyfel dat Me Irene Nel wel albei gedeeltes aangekoop het nie. Sy kon beide gedeeltes aan die applikant verkoop. Geen probleem was voorsien nie en Me Irene Nel het die sleutels van die huis gedurende Nov 2003 aan die applikant oorhandig en die sleutels van die woonstel, waarin sy van haar goed gestoor het toe sy uitgetrek het, gedurende Januarie 2004.
18. Byna presies 9 jaar later klop Me Irene Nel se seun aan die applikant se deur en se dat hy inderdaad die eienaar is van die agterste gedeelte waarop die woonstel gelee is. Dit blyk toe dat Me Irene Nel se seun, SJ Nel, lid is van die 2e respondent wat die resterende gedeelte van erf [...] van die trust gekoop het. Hy

het beweer dat applikant nooit gedeelte 2 gekoop het nie omdat dit nooit in Me Irene Nel se naam registreer was nie en ook nie in applikant se naam registreer was nie. Daarom, so het hy voorgehou, is gedeelte 2 deel van die resterende gedeelte en het hy die applikant aangese om dit ontruim.

19. Dit blyk dat die aanvanklike trustee van die trust waarmee Me Irene Nel aanvanklik gehandel het, Mnr P.G. Labuschagne, reeds jare tevore oorlede is en dat sy kinders horn opgevolg het as trustees van die trust. Hulle het die koopkontrak vir die verkoop van die resterende gedeelte aan die tweede respondent op 12 November 2012 gesluit.

20. Die deponent van die tweede respondent beantwoordende verklaring, wat Me Irene Nel se vorige man was, het sekere van die applikant se feitelike bewerings betwis. Hy het klaarblyklik geen eie kennis oor die relevante aspekte wat hy aan die hof voorhou nie. Me Irene Nel het 'n ondersteunende verklaring gemaak wat weinig inhoud verskaf het. Sy se bloot sy het nie die opsie uitgeoefen nie. Sy voeg egter by dat haar lewe in daardie tyd baie deurmekaar was vanwee haar egskeiding en finansiële situasie. Ek het geen twyfel dat Me Irene Nel se bewerings nie korrek is nie. Die objektiewe feite en die waarskynlikhede is oorweldigend in die guns van die relaas waarna ek hierbo verwys het.

21. Die wese van beide die eerste en tweede respondente se argumente berus op 'n kliniese beskouing van die applikant en Me Irene Nel se koopkontrak, die koopkontrak tussen die trust en die tweede respondent en die onderskeie transportaktes. As gevolg daarvan word byvoorbeeld betoog dat die applikant nooit gedeelte 2 gekoop het nie en nie die eienaar daarvan geword het nie. Daarenteen het die trust die restant verkoop en het die tweede respondent eienaar geword. Daar word ook betoog dat enige eis wat die applikant mag he, verjaar het.

22. Nie een van die respondente se argument kan gehandhaaf word nie. In wese misken dit die feit dat rektifikasie van 'n koopkontrak sowel as van 'n transportakte moontlik is. Verder verloor dit uit die oog dat verjaring nie ter sprake is in die aangesig van 'n eis om rektifikasie nie. Sien onder andere Bester NO and

others v Schmidt Bou Ontwikkelings CC 2013 (1) SA 125 (SCA) para 7-12 en Weinerlein v Goch Buildings Ltd 1925 AD 282.

23. Die applikant se eis is eenvoudig nie 'n *rei vindicatio*-eis nie. Sy eis is een van rektifikasie. Op die stadium wat oordrag van transport in sy naam geskied het, was dit nodig om na gedeelte 2 o.a. te verwys, of dan meer korrek, na gedeelte 3. Dit is immers die geheel van die nuwe gedeelte 3 wat hy gekoop het. Me Irene Nel het 'n geldige koopkontrak ten aansien daarvan gesluit en insgelyks het die applikant dit ingevolge 'n geldige koopkontrak van haar aangekoop. Hy was geregtig op registrasie van transport daarvan in sy naam en dit was moontlik om dit te doen. Die feit dat die eiendom in die koopkontrak tussen die applikant en Me Irene Nel verkeerdelik na gedeelte 1 verwys kan nie bloot aanaar word nie. Dit moet rektifiseer word. Insgelyks verwys die applikant se transportakte verkeerdelik net na gedeelte 1. Dit moet insgelyks rektifiseer word om die ware posisie weer te gee. Selfs indien die applikant se eis wel as 'n skuld beskou kan word, het hy eers onlangs van die feite bewus geword waaruit die skuld ontstaan en sou verjaring derhalwe nie vroeër teen hom geloop het nie.

24. Die eerste en tweede respondente se opposisie is na my mening opportunisties. Ten minste die eerste respondent moes bewus gewees het van die feit dat Me Irene Nel regmatig beide gedeelte 1 en 2 van die trust aangekoop het en dat registrasie daarvan in haar naam moes geskied. Dit was immers in die koopkontrak self in die vooruitsig gestel. Niks kon of kan in die pad daarvan staan nie. Die trust was derhalwe nie korrek deur gedeelte 2 as deel van die restant te ag nie. Die applikant het die reg tot oordrag daarop verkry en daarom moet sy transportakte rektifiseer word. Insgelyks moet die tweede respondent se transportakte rektifiseer word om aan te toon dat dit slegs na die restant sander gedeelte 1 verwys. Dit kan gedoen word deur die verwysing na die korrekte oppervlakte en met verwysing na die onderverdelingsdiagram en kaart van die Landmeter Generaal.

25. Namens die applikant is betoog dat vir sver nodig artikel 33 van die Registrasie Van Aktes Wet, Wet 47 van 1937, in elk geval die applikant tot hulp kan wees. Volgens hierdie artikel kan iemand wat nie in staat is om registrasie op sy naam

op die gewone wyse en ooreenkomstig die volgorde van die agtereenvolgende regshandelings uit kragte waarvan die reg op die eiendom van daardie goed op horn oorgegaan het, te verkry nie, by die hof by petisie aansoek doen om 'n bevel wat die registrasie van daardie goed op sy naam magtig. Ek stem saam met hierdie betoog hoewel ek primer van mening is dat die applikant ook kan aanspraak maak op blote rektifikasie van die betrokke transportaktes soos aangevra.

26. Die applikant is derhalwe geregtig op die regshulp aangevra in die Kennisgewing van Mosie. Die tweede respondent het terselfdertyd 'n teenaansoek geloods vir die uitsetting van die applikant van gedeelte 2. Onder andere om die redes hierbo vermeld behoort hierdie aansoek van die hand gewys te word.

27. Wat koste betref is daar geen rede waarom koste nie die resultaat sal volg nie. Ek is verder van mening dat dit gergverdig is dat die kostebevel die koste van senior advokaat sal insluit.

28. Bygevolg word die volgende bevel gemaak:

1. Die skriftelike koopkontrak tussen applikant en die sesde respondent na verwys in hierdie aansoek word gerektifiseer deur die beskrywing van die koopsaak te vervang met die volgende:
"Gedeelte 3 van Erf [...] van die dorp Schweizer Reneke, Groot 773 vierkante meter".
2. Die Transportakte van die applikant, synde Akte T18324/04, word rektifiseer deur die eiendomsbeskrywing daarin te vervang met die volgende:
"Gedeelte 3 van Erf [...] van die dorp Schweizer Reneke, Groot 773 vierkante meter".
3. Die Transportakte van die trust, synde Akte T95947/12, word rektifiseer deur die eiendomsbeskrywing daarin te vervang met die volgende:
"Restant van Erf [...] van die dorp Schweizer Reneke, Groot 2082 vierkante meter".
4. Die Landmeter Generaal se onderverdelingsdiagram en kaart L.G. 9914/2001, aangeheg as aanhangsel "J" tot die funderende verklaring, sal as grondslag dien en ingelyf word by bogenoemde gerektifiseerde transportaktes

5. Die eerste en tweede respondente word gelas om die applikant se koste van die aansoek gesamentlik en afsonderlik te betaal welke koste die koste van senior advokaat sal insluit.
6. Die tweede respondent se teenaansoek word van die hand gewys.
7. Die tweede respondent word gelas om die applikant se koste van die teenaansoek te betaal welke koste die koste van senior advokaat sal insluit.

C.P. RABIE

JUDGE OF THE HIGH COURT