



Saaknommer 432/85

mp

46/87

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
(APPÈLAFDELING)

In die saak tussen:

PHILLIPINA JOHANNA CORNELIA HUGO

Appellante

en

WILLEM PETRUS WESSELS

Respondent

CORAM: HOEXTER, BOTHA, GROSSKOPF, SMALBERGER, ARR
et KUMLEBEN, Wnd AR

VERHOOR: 10 Maart 1987

GELEWER: 18 Mei 1987

UITSpraak

HOEXTER, AR

HOEXTER, AR,

In die Oranje-Vrystaatse Provinsiale Afdeling
het die respondent (hierna "die eiser" genoem) 'n aksie teen
die appellante (hierna "die verweerderes" genoem) ingestel.
waarby die eiser die volgende regshulp aanvra:-

- "1. 'n Bevel wat Verweerderes gelas en aansê
om alle stappe te neem wat nodig mag
wees om erf 660, geleë in die dorp
Ermelo in naam van GERT MICHAEL
WESSELS GERT JAKOBUS WESSELS
en WILLEM PETRUS WESSELS alleen
te laat registreer.
2. 'n Bevel wat, by versuim deur Verweer=
deres om gevolg te gee aan smeekbede 1
supra, die Griffier van hierdie Agbare
Hof magtig en las om al die dokumente
te onderteken wat nodig mag wees om
sodanige registrasie te bewerkstellig.
3. Gedingskoste.
4. Verdere en/of alternatiewe regshulp".

Teen die eiser se vordering het die verweerderes o a 'n
spesiale verweer opgewerp waarin sy beweer dat die Hof a quo
nie oor die vereiste jurisdiksie om die aangeleentheid te

bereg

bereg, beskik nie. By ooreenkoms is die saak slegs ter beregting van die spesiale verweer ter rolle geplaas. Die verhoorhof (DE WET, R) het die spesiale verweer afgewys en gelas dat die koste daardeur genoodsaak, sal oorstaan om na afhandeling van die geding besleg te word. Die verhoorhof se uitspraak m b t die spesiale verweer is in die hofverslae opgeteken. Kyk : Wessels v Hugo 1985(4) SALR 262 (O).

Met verlof van hierdie Hof kom die verweerderes in hoër beroep teen die afwysing van haar spesiale verweer.

Die eiser boer in die Vrystaat. Die partye was voorheen met mekaar getroud en hulle is die ouers van drie minderjarige seuns ("die kinders") wat in paragraaf 1 van die eiser se vordering, hierbo aangehaal, by name genoem word. As gevolg van h aksie om egskeiding wat die verweerderes teen die eiser ingestel het, is die huwelik gedurende 1979 deur die Vrystaatse Provinsiale Afdeling ontbind. h Skikkingsooreenkoms wat die partye op 23 Maart 1979 aangegaan het, is deur die hof wat die egskeidingsgeding aangehoor het,

h bevel

h bevel van die hof gemaak. Daarvolgens is die beheer en toesig van die kinders aan die verweerderes toegesê. Na die egskeiding het die verweerderes hertrou. Met die kinders woon die verweerderes tans met haar huidige man in Pretoria.

Klousule 2B(a) van bovermelde skikkingsooreenkoms bevat die volgende bepalings:-

"Verweerder sal voor of op 1 Julie h bedrag van R25 000 in kontant, vry van wisselkoers te Bloemfontein aan eiseres se prokureurs betaal om eiseres in staat te stel om h huis aan te koop vir die bewoning deur haar en die partye se drie seuns, welke huis eiseres moet aankoop of klaar laat bou binne 180 dae na ontvangs van sodanige fondse. Die partye kom spesifiek ooreen dat die huis wat aangekoop of gebou moet word in die naam van die drie seuns geregistreer sal word, onderworpe aan eiseres se lewenslange reg van vruggebruik daaroor. Die partye kom verder ooreen dat indien die eiseres van die een dorp na h ander wil verhuis, sy geregtig sal wees om die betrokke woonhuis op die een plek te verkoop en met die totale opbrengs daarvan op die ander plek weer h woonhuis te koop in die naam van die drie seuns, onderworpe aan haar lewenslange reg van vruggebruik."

In

In sy uiteensetting van eis beweer die eiser dat hy klousule 2B(a) behoorlik nagekom het deurdat hy 'n kontantbedrag van R25 000 aan die verweerderes beskikbaar gestel het; en dat die verweerderes met aanwending daarvan gedurende 1979 erf 660 in die dorp Ermelo, Transvaal ("die erf") aangekoop het. Vervolgens beweer die eiser dat in die naam van die kinders slegs 'n ,48 aandeel in die eiendomsreg van die erf geregistreer is (onderhewig aan 'n reg van vruggebruik ten gunste van die verweerderes), terwyl 'n ,52 aandeel in die eiendomsreg van die erf in die naam van die verweerderes self geregistreer is. In haar spesiale verweer erken die verweerderes dat sy die bedrag van R25 000 as deel van die koopprys van die erf aangewend het en dat die kinders en die verweerderes respektiewelik die geregistreerde eienaars van die erf is in die verhouding van 48/100 en 52/100 respektiewelik soos deur die eiser beweer. (Die totale bedrag van die koopprys, volgens die verweerderes,

verweerderes, was R52 000; die balans bo die bedrag van R25 000 wat sy van die eiser ontvang het, aldus die verweerderes, het sy self tot die aankoop van die erf bygedra.) Luidens haar spesiale verweerskrif voer die verweerderes aan dat die jurisdiksie om die aangeleentheid te bereg by die verhoorhof ontbreek deurdat:-

- "A. Die Registrasie van die Titellakte van Erf 660, geleë in die dorp ERMELO, TRANSVAAL, wat die Eiser vorder om te wysig, buite die regsgebied van hierdie Agbare Hof geskied het. Gevolglik het die skuldoorsaak waarop die Eiser se eis baseer word, nie binne die regsgebied van hierdie Agbare Hof ontstaan nie.
- B. Die Verweerderes nie binne die regsgebied van hierdie Agbare Hof gedomisilleer is nie.
- C. Die eiendom, ten opsigte waarvan die Eiser 'n wysiging in die registrasie van die titel verlang, nie binne die regsgebied van hierdie Agbare Hof geleë is nie.
- D. Die minderjarige kinders, wie se belange deur hierdie aksie geraak word, nie binne die regsgebied van hierdie Agbare Hof gedomisilleer is nie."

Dit

Dit was gemene saak dat indien die eiser sy aksie in die Transvaalse Provinsiale Afdeling ("die TPA") ingestel het daardie Hof ratione rei sitae regsbevoeg sou gewees het om die aksie aan te hoor. Die vernaamste twispunt waaroor dit by die beredenering van die appèl gegaan het, is die vraag of - soos namens die verweerderes aangevoer - die jurisdiksie van die TPA 'n uitsluitende jurisdiksie daarstel, dan wel of die eiser se advokaat gelyk het met sy betoog dat die eis van die eiser ewe ontvanklik is in die Oranje-Vrystaatse Provinsiale Afdeling ("die OPA").

Ingevolge art 19 van die Wet op die Hooggeregs-
hof, 59 van 1959, besit elke provinsiale of plaaslike afdeling van die Hooggeregshof in siviele aangeleenthede regsbevoegdheid oor alle persone wat binne sy regsgebied woon of is en met betrekking tot alle gedinge wat daar ontstaan. Voorts is dit 'n geïkte stelling dat:-

" a

"..... a Court can only be said to have jurisdiction in a matter if it has the power not only of taking cognisance of the suit, but also of giving effect to its judgment."
 (per DE VILLIERS, RP in Steytler N.O. v Fitzgerald 1911 AA 295 te 346).

Dit bring mee dat die vraag of 'n hof in 'n bepaalde geding regsbevoeg is om die saak te bereg 'n tweeledige ondersoek omsluit. In die eerste deel van die ondersoek moet daar bepaal word of die hof bevoeg is om hoegenaamd van die bepaalde saak kennis te neem; die antwoord daarop sal afhang van die bestaan van een of meer van die erkende jurisdiksiegronde (rationes jurisdictionis). Die tweede deel van die ondersoek het betrekking op die onderworpenheid al dan nie van die verweerder aan die hof se regsmag; die antwoord daarop moet gesoek word aan die hand van die sogenaamde leerstuk van doeltreffendheid of effektiwiteit: die hof se bevoegdheid om, indien hy die regshulp wat die eiser aanvra sou toestaan, uitvoering aan sy bevel te kan gee.

In

In die onderhawige geval is die eiser se aksie gegrond op sekere ondernemings teenoor hom deur die verweerderes, welke ondernemings vervat is in 'n skikkingsakte wat by 'n hofbevel deur die OPA uitgereik is, ingelyf is. Die gemene reg erken as geldige jurisdiksiegrond die omstandigheid dat 'n kontrak wat die onderwerp van die geskil tussen die gedingvoerders uitmaak binne die regsgebied van die hof aangegaan is of aldaar uitgevoer moet word. Minder eenvoudig is die vraag of die OPA bevoeg is om aan die bevel wat die eiser aanvra uitvoering te gee.

In sy verhandeling The South African Law of Jurisdiction (1937) voer Pollak aan (op bl 106) dat geen Suid-Afrikaanse hof oor die jurisdiksie beskik nie om 'n aksie (hetsy in rem hetsy in personam) om oordrag van onroerende eiendom wat buite daardie hof se regsgebied geleë is, aan te hoor. In 'n voetnoot (nr 2) op dieselfde

bladsy

bladsy wei die belese skrywer soos volg uit:-

"In Rood's Trustees v Scott and De Villiers, 1910 T.S. 47 at pp. 60-61, INNES, C.J., said that a suit for specific performance of a contract of sale of land in Swaziland could be entertained only by a Swaziland tribunal. This dictum is, it is submitted, sound in principle and applicable not only to the case of an action for specific performance of a contract of sale of foreign land but also to any action in personam in which the transfer of immovable property situate outside the area to which the court belongs is claimed. It ought not to matter whether the property is situate in the Union or in a foreign country. If the property, is situate in the Union, and a court which is not the forum rei sitae grants an order transferring the property to the plaintiff, it is true that such order, if not appealed against, can be made effective under section 112 of the South African Actbut since section 112 was not intended to increase the jurisdiction of the divisions of the Supreme Courtthere can be no justification for a court exceeding its jurisdiction merely because its order can be made effective throughout the Union."

Bostaande denkwyse het by die Hof in Vorster v Keyser &

Keyser 1943 WLD 150 ingang gevind. Dit was 'n aansoek

gebaseer op 'n koopkontrak asmede 'n sessie van die koper se

regte

regte aan die applikant. Die applikant het teen die respondente 'n bevel aangevra wat hul sou gelas om oordrag te lewer ten opsigte van 'n stuk grond in die Kaapprovinsie geleë. Al die partye by die aansoek betrokke was binne die regsgebied van die Hof woonagtig. In limine is namens die respondente 'n beswaar teen die regsbevoegdheid van die Witwatersrandse Plaaslike Afdeling ("die WPA") opgewerp. Die beswaar is deur die Hof (SCHREINER, R) gehandhaaf. Rakende die Hof se regsmag om aan die applikant se vordering uitvoering te gee, het die belese regter (op 152) opgemerk:-

"It is true that this Court can exercise personal jurisdiction over the persons of the respondents, but if they nevertheless refuse to do what the Court orders, there is no means, of which I am aware, by which the Court could give effect to its judgment, assuming it directed ^{the} transfer of the property. One of the elementary principles dealing with jurisdiction is that Courts are loth to make orders which cannot with certainty be given effect to. This

Court

Court has no jurisdiction to order the Registrar of Deeds in the Cape Province, or the Sheriff of the Cape Province to do the acts which might be necessary to effect transfer in the event of the respondents disobeying its order."

Daarenteen is in Ward v Burgess & Another

1976(3) SA 104 (Tk) beslis dat waar dit gaan oor aksies rakende titel of om oordrag van onroerende eiendom wat binne Suid-Afrika geleë is, die forum rei sitae nie noodwendig uitsluitende regsbevoegdheid besit nie. Hier betrokke was 'n stuk grond binne die regsgebied van die Oos-Kaapse Afdeling van die Hooggeregshof. Ingevolge 'n koopkontrak in Transkei aangegaan, het die eiser die grond aan die verweerders verkoop. Die verweerders was binne die regsgebied van Transkei gedomisilieer. In die Hoë Hof van Transkei het die verkoper die kopers aangespreek. Die regshulp wat deur die eiser aangevra^{is} word in die uitspraak van die Hof (op 104E-F) soos volg opgesom:-

"(a) an

"(a) an order compelling the defendants to sign transfer documents as purchasers of immovable property;

(b) an order compelling the defendants to furnish guarantees for the purchase price of such immovable property;

(c) payment of the purchase price against transfer of the property in question in their names; and

(d) costs of suit."

Teen die ontvanklikheid van gemelde vordering in die Hof van Transkei het die verweerders 'n beswaar geopper. Die Hof (MUNNIK, HR) het die beswaar met koste afgewys.

In die loop van sy uitspraak en met verwysing na die betoog van Pollak (loc.cit. bl 102 - 105) dat by aksies om oordrag van onroerende eiendom alleen die forum rei sitae oor regsbevoegdheid beskik, sê MUNNIK, HR (op 105E-G) die volgende:-

"In support of these propositions he relies on Voet, 5.1.77, and on Rosa's Heirs v Inhambane Sugar Estates Ltd., 1905 T.H. 11. The learned author makes the point in passages at the pages quoted that it does not matter

whether

whether the action is an action in rem or an action in personam, nor does it matter what the nature of the relief claimed is. To this extent I am in agreement with him.

I have come to the conclusion that, while the learned author's statement is correct in so far as he seeks to apply it to the jurisdiction of the Courts of States, it is not correct in so far as he seeks to apply it to the Provincial and Local Divisions and, by implication, to this Court."

Op die redenering in die Vorster v Keyser-saak (supra) en die Ward v Burgess-saak (supra) kom ek aanstons terug. Met die oog op die voorgaande is dit in hierdie stadium dienstig om te kyk na die algemene grondreëls by bepaling van jurisdiksie soos in die uitspraak van hierdie Hof in Estate Agents Board v Lek 1979(3) SA 1048 (A) uitgestippel. In die Lek-saak is die trefwydte van art 112 van die Zuid-Afrika Wet, 1909 asook die bepalings van arts 3 en 7 van Wet 27 van 1912 (de Wet op de Rechtspleging, 1912), soos in verskeie beslissings van ons Howe vertolk, op 1061 F-H deur TROLLIP, AR saamgevat:-

"(a) that

- "(a) that the purpose of those provisions was purely procedural, i e to enable the ordinary process of a Division to be served and have legal effect outside its area of jurisdiction on a South African incola;
- (b) that, in respect of the proceedings in which the process was issued, the incola had to be subject to the jurisdiction of that Division, i e some ratio jurisdictionis of the common law, giving that Division jurisdiction in respect of the subject-matter of the proceedings, had also to be present (see s 3(1)); and
- (c) those provisions did not per se confer any jurisdiction on the Division which it would not previously have possessed in regard to those proceedings (see s 7)."

Met betrekking tot die bepalings van die Wet op die Hooggeregshof, 59 van 1959, en meer in besonder die uitwerking van art 26(1) daarvan, het TROLLIP, AR op 1062E/1063A die volgende opmerkings gemaak:-

".....I think that the inference is irresistible that the Legislature did not, by enacting ss 25, 26 and 28(1), intend to endow a Division with jurisdiction in any proceedings merely because its process

commencing

commencing the proceedings or its judgment or order therein could be served and executed, as hitherto, on a South African incola outside its area of jurisdiction. For that would have meant that each and every Division was to have original jurisdiction over all causes, wherever arising, provided only that the defendant or respondent was a South African incola; that would have been quite contrary to the fundamental concept of the territorial jurisdiction of the Divisions entrenched in the SC Act of 1959. It would also have been quite contrary to the well-established pre-existing legal position expounded above

.....
Sections 25 and 26 of the SC Act were subsequently amended by Act 85 of 1963. They were thereby combined in a single provision in s 26(1), saying simply that the civil process of any Division shall run throughout the Republic and may be served or executed within the jurisdiction of any Division. This was merely to further simplify the procedure and did not augment the jurisdiction of a Division in any way. See Ex Parte Boshoff 1972(1) SA 521 (E) at 522-3 and Hare v Banimar Shipping Co SA 1978(4) SA 578 (C).

.....
No view is expressed on the correctness or otherwise of the actual decisions in the Boshoff and Hare cases, for they dealt with other, different problems of jurisdiction, but I agree with the view expressed in both cases that s 26(1) does not by itself confer any new jurisdiction on a Division."

(Terloops

(Terloops kan hier tussengevoeg word dat die opvatting dat art 26(1) van Wet 59 van 1959 dien bloot ter vergemakliking van die uitreiking van prosesstukke en die tenuitvoerlegging van vonnisse, en dat die wetgewer daarby nie enige verbreding van die bestaande jurisdiksie van provinsiale en plaaslike afdelings beoog het nie, een is waarvoor veral prof Ellison Kahn hom deurentyd beywer het - kyk bv sy aantekeninge hieroor in die volgende uitgawes van die Annual Survey of South African Law : 1969, bl 420 - 2; 1972, bl 415 - 6; 1976, bl 526; 1979, bl 504). Ook tersaaklik vir doeleindes van die onderhawige appèl is die volgende opmerkings van TROLLIP, AR (op 1063D - 1064A) van die Lek-saak:-

"It follows that, merely because under the SC Act of 1959 the notice of motion issued out of the Court a quo in the present proceedings was effectively served on the Board in Johannesburg and any judgment or

order

order given by it can be effectively executed (if it is executable) against it, it does not mean that the Court a quo had jurisdiction to hear and determine these proceedings. Some ratio jurisdictionis according to common law had also to be present before it could be held that the 'cause' was one 'arising' within the area of jurisdiction of the Court a quo in terms of s 19(1) of the SC Act. of 1959. The Court a quo correctly also adopted that approach (1978(3) SA at 167F - H).

I therefore turn to consider whether the Court a quo had jurisdiction in these proceedings according to the general principles of our law. That depends on (a) the nature of the proceedings, (b) the nature of the relief claimed therein, or (c) in some cases, both (a) and (b). These different approaches are dealt with in Gulf Oil Corporation v Rembrandt Fabrikante en Handelaars (Edms) Bpk 1963(2) SA 10 (T). Approach (a) was adopted by INNES, J in Steytler's case 1911 AD at 315 - 6. The inquiry was, he said, whether by its nature the action was personal, real or mixed. DE VILLIERS, JP adopted approach (b) at 346 - 7; and (c) was applied in the Gulf Oil case.

Approach

Approach (b) is based on the principle of effectiveness - the power of the Court, not only to grant the relief claimed, but also to effectively enforce it directly within its area of jurisdiction, i e without any resort to the procedural provisions in the SC Act of 1959 canvassed above. That approach is usually adopted where the problem arises as to which of the Divisions of our Supreme Court has jurisdiction in a cause arising within the Republic (see the Gulf Oil case supra at 20 in fin where the authorities are collected, including Sonia (Pty) Ltd v Wheeler 1958 (1) SA 555 (A) at 563C - F). But, of course, it does not necessarily follow that, because a Division has jurisdiction by reason of the application of that principle of effectiveness, such jurisdiction is exclusive (cf the Gulf Oil case at 21 G - H and Sonia's case at 560 H). To decide whether another Division also has jurisdiction to hear the matter, approach (a) - the nature of the proceedings - can also be adopted and the procedural provisions of the SC Act of 1959 be regarded."

Teen bostaande agtergrond moet nou na die feite van die onderhawige geval gekyk word. Die Hof a quo het bevind dat indien hy die smeekbede soos aangevra, toestaan, hy daaraan effek sal kan verleen en dat dit tot uitvoering gebring kan word (op 268C). Om die korrektheid van hierdie gevolgtrekking

gevolgtrekking te toets is dit allereers nodig om die aard en omvang van die eiser se vordering te bepaal.

Die eiser se vordering is gemik op die registrasie van die erf op naam van die kinders in die akteskantoor te Pretoria. Art 16 van die Registrasie van Aktes Wet, 47 van 1937 ("die Akteswet"), bepaal dat 'n grondeienaar sy grond slegs deur die registrasie van 'n transportakte kan oordra. Die transportakte, waarvoor sekere vormvereistes gestel word, moet in duplikaat opgestel word deur 'n praktiserende transportbesorger van die provinsie waarin die betrokke stuk grond geleë is, en daarna moet dit tesame met die bestaande titelbewys van die grond by die betrokke akteskantoor ingedien word. Nadat die transportakte in die akteskantoor ondersoek is, word dit in duplikaat in die aanwesigheid van die registrateur van aktes uitgevoer deur die oordraggewer of (wat in die praktyk meer algemeen is) deur 'n transportbesorger wat deur 'n skriftelike prokurasie gemagtig is om namens die oordraggewer te handel. Die

registrateur

registrator attesteer dan die uitvoering van die oordrag deur sy handtekening op albei transportaktes aan te bring. Kragtens art 13(1) van die Akteswet vind registrasie plaas sodra die registrator sy handtekening op die transportakte aanbring; en van daardie oomblik af gaan die eiendom van die grond op die nuwe eienaar oor.

Wat aksies om oordrag van eiendomsreg betref, moet egter genoem word dat in die ouer beslissings van ons howe gevalle voorkom van 'n hofbevel wat regstreeks aan die registrator van aktes, en nie aan die onwillige oordrag-gewer nie, gerig is. As voorbeeld kan hier verwys word na De Villiers and De Villiers v Meyer's Executrix 1907 TS 519 waar die Hof (op 521) die volgende regshulp verleen het:-

"BRISTOWE, J., granted an order authorising and empowering the Registrar of Deeds to pass transfer of the property to the applicants without the production of a power of attorney from the executrix. The order was given subject to a notification to the Registrar by the Registrar of Deeds that he did not desire to oppose. Leave

granted

granted to the applicants to renew the application in case the Registrar of Deeds did not make such notification."

(Kyk verder: Thomas Trollip v Floris Tromp and Emil W. Van Zweel (1880) 1 NLR 166.)

Wat egter beklemtoning verdien, is dat die Hof in casu nie met so 'n geval te make het nie. Indien die OPA die eiser se vordering sou toestaan, sal dit nie tot gevolg hê dat enige bevel hoegenaamd teen die registrateur van aktes in Pretoria uitgereik word nie. Die bevel wat die eiser aanvra - en dit is 'n bevel wat vir baie dekades al by dergelike aksies gebruiklik is - slaan bloot op die verrigting van sekere handelinge deur of namens die verweerderes. Dit kom eenvoudig daarop neer dat die verweerderes gelas word om sekere dokumente te onderteken en voor te lê; en, vir die geval van haar versuim om dit self te doen, word die griffier van die OPA gelas en gemagtig om dusdanige handelinge namens die verweerderes te verrig.

Vir

Vir sy bevinding dat by die verlening van die verlangde regshulp uitvoering daaraan verleen sal kan word, het die Hof a quo (op 268A - C) gesteun sowel op die bepalings van art 97(2) van die Akteswet as die bepalings van art 26(1) van Wet 59 van 1959. Dit is gerieflik om eerstens vas te stel in hoeverre art 26(1) van Wet 59 van 1959 hier ter sprake kom. Die verweerderes is in die Transvaal gedomisilieer en sy woon in Pretoria. Bygevolg was dit nodig dat die gekombineerde dagvaarding waardeur die eiser sy geding ingestel het in Pretoria aan die verweerderes beteken word. Kragtens die bepalings van art 26(1) geld die siviele prosesstukke van 'n provinsiale of plaaslike afdeling dwarsdeur die Republiek en kan dit in die regsgebied van enige ander afdeling bestel of ten uitvoer gelê word. Aangesien art 26(1) op sigself geen jurisdiksie skep nie kon die eiser by bestelling van die dagvaarding hom regtens op art 26(1) beroep slegs indien

t o v

t o v die aksie in die OPA ingestel hy op 'n erken ratio jurisdictionis aanspraak kon maak. Omdat die ooreenkoms waarop die eiser sy aksie gefundeer het binne die regsgebied van die OPA aangegaan is, en by 'n hofbevel van die OPA ingelyf is, het daar inderdaad 'n geldige jurisdiksiegrond vir sy aksie bestaan. Vir sover dit die instelling van sy aksie aangaan, was die beroep wat die eiser op art 26(1) gedoen het ten einde die dagvaarding aan die verweerderes te beteken dus regtens 'n geldige beroep.

Wat betref uitvoering van die verlangde regshulp is dit vir die eiser heeltemal onnodig, so kom dit my voor, om enigsins op die bepalings van art 26(1) te steun. Slaag die eiser se vordering dan ontstaan daar een van twee moontlike situasies: òf die verweerderes self ag dit gerade om sonder meer die bevel van die Hof te gehoorsaam en sy verrig self die handeling hierbo aangedui òf sy veronagsaam die bevel in welke geval die griffier van die OPA namens die verweerderes die nodige handelinge verrig. In nòg die een nòg die ander situasie sal volvoering van eiendomsoorgang

in

in die akteskantoor te Pretoria van tenuitvoerlegging van die hofbevel binne die regsgebied van die TPA afhang. Eiendomsreg in die erf sal aan die kinders oorgaan vanweë die transportakte wat deur die registrateur van aktes in Pretoria geteken word. Ek kom vervolgens by art 97(2) van die Akteswet. In die loop van sy betoog het die verweerderes se advokaat bevraagteken of in al die omstandighede van die onderhawige geval die OPA 'n Hof met regsbevoegdheid oor die verweerderes is soos by art 97(2) bedoel. Vir doeleindes van hierdie uitspraak is dit nie nodig om hieroor uitsluitel te gee nie. In die veronderstelling dat die Hof a quo ingevolge art 97 (2) wel regsbevoegdheid oor die verweerderes besit, dan wat betref uitvoering van die verlangde regshulp is dit na my oordeel desgelyks onnodig om op die bepalinge van art 97(2) van Wet 47 van 1937 te steun; en wel om dieselfde redes wat so pas i v m art 26(1) van Wet 59 van 1959

aangestip

aangestip is. Eiendomsoorgang sal bewerkstellig word nie soseer omdat die registrateur van aktes in Pretoria die bevel deur die OPA uitgereik, gehoorsaam nie, maar wel uit hoofde daarvan dat teen die tyd wat die transportakte deur die registrateur van aktes te Pretoria geteken word òf die verweerderes òf die griffier van die OPA reeds aan die bevel van die OPA gevolg gegee het.

Dit is nou nodig om meer uitvoerig na die beslissings in die Vorster v Keyser-saak en in die Ward v Burgess-saak te kyk. In eersgenoemde het die Hof met verwysing na die moontlikheid van nie-nakoming aan die kant van die respondente die aandag daarop gevestig (op 152) dat die WPA nie oor regsbevoegdheid beskik nie om die registrateur van aktes van die Kaapprovinsie of die balju van die Kaapprovinsie aan te sê om die nodige stappe te doen ten einde oordrag van eiendomsreg te bewerkstellig. Blykens die hofverslag (op 150) was die regshulp in daardie saak

saak aangevra "an order directing the respondents to give transfer of certain fixed property, situate in the Cape Province." Hieruit is 'n moontlike afleiding dat (anders as in die onderhawige geval) die applikant in die

Vorster v Keyser-saak nie die gebruiklike alternatiewe

smeekbede ingesluit het nie dat by die transportgewer se versuim die griffier opgedra en gemagtig word om namens die transportgewer die nodige handeling te verrig. Uit hoofde van die redes vroeër in hierdie uitspraak uiteengesit, sou sodanige alternatiewe smeekbede die noodsaaklikheid van enige Hofbevel aan die registrateur van aktes of die balju van die Kaapprovinsie ondervang. Dit daargelaat, moet van nader beskou word die Hof se siening dat ten opsigte van die respondente self die Hof nie by magte was om nakoming van die verlangde bevel af te dwing nie. Die Hof se redenasie skyn te wees dat aangesien hy geen jurisdiksie oor die registrateur van aktes of die balju van die Kaap=provinsie besit nie hy onbevoeg is om aan 'n bevel wat

oordrag

oordrag gelas, uitvoering te gee; en dit in weerwil van die feit dat vanweë die respondente se domicilium die WPA "can exercise personal jurisdiction over the persons of the respondents." In hierdie verband verklaar die belese regter (op 152) dat die howe ongeneë is om bevele uit te vaardig -

"...which cannot with certainty be given effect to." (My kursivering.)

Met hierdie formulering word na my beskeie oordeel die graad van sekerheid van uitvoering wat die leerstuk van doeltreffendheid beoog aanmerklik te hoog gestel. Die beginsel van effektiwiteit -

"...does not mean that a court has no jurisdiction unless it can in fact make its judgment effective against the particular defendant. It means merely that the judgment of the court should normally be effective against a person in the position of the defendant."

(Pollak, loc. cit. bl 208 voetnoot 2). Kyk verder:

Thermo

Thermo Radiant Oven Sales (Pty) Ltd v Nelspruit Bakeries

(Pty) Ltd 1969(2) SA 295 (A) 300 H; 309 F - H); Barclays

National Bank Ltd v Thompson 1985(3) SA 778 (A) 796 D - J.

Aan die hand van die feite in die Vorster v
Keyser-saak is die vraag dan of 'n bevel van die WPA teen
 persone in die posisie van die respondente in daardie saak
 gewoonweg tot uitvoering gebring sal kan word. Na my
 oordeel behoort hierdie vraag bevestigend beantwoord te word.
 'n Belangrike faktor wat onmiddellik na vore tree, is die
 feit dat 'n vonnisskuldenaar wat nie vrywillig aan 'n
 hofbevel ad factum praestandum uitvoering gee nie minagting
 pleeg en hom aan gevangenisstraf blootstel. Kyk: Van Zyl,
The Theory of the Judicial Practice of South Africa 3de
 uitg (1921) bl 416 vir voorbeelde hiervan by die geval van
 'n weerspannige oordraggewer. Weliswaar verseker gevange=
 setting weens minagting nie noodwendig dat 'n vonnisskuldenaar
 aan 'n bepaalde hofbevel tot verrigting van 'n handeling

uitvoering

uitvoering sal gee nie. Maar by beoordeling van die effektiwiteit van 'n bevel ad factum praestandum kan gevangesetting weens minagting nouliks anders as 'n ingrypende en doelmatige dwangmiddel aangemerkt word.

Met betrekking tot die beswaar teen die Hof se jurisdiksie in die Vorster v Keyser-saak opgewerp, sê regter SCHREINER in die inleidende gedeelte (op bl 151) van sy uitspraak:-

"He (die advokaat namens die respondente) contends that this Court cannot order a person to transfer land situate outside the area of jurisdiction of the Witwatersrand Local Division. The question appears to form part of the jus controversum in our law. Such authority as exists is discussed in the South African Law of Jurisdiction by Mr Pollak at pp. 102 to 108. Consideration of the authorities cited by him so far as I have been able in the time at my disposal to consider them, satisfies me that the fact that this Court is part of the Supreme Court of South Africa, does not give it an extended jurisdiction in respect of other parts of the Union and, furthermore that such extension is not produced by the provisions of the Administration of Justice Act (Act 27 of 1912).

The

The jurisdiction of a Local or Provincial Division of the Supreme Court is apparently not different in respect of land situate elsewhere in the Union from that of any Court asked to adjudicate in respect of foreign land. It may seem strange and it certainly is highly inconvenient that if A., residing in Johannesburg, wants to sue B., also residing in Johannesburg, on a contract entered into in Johannesburg, he should have to bring action in Cape Town or Grahamstown simply because the contract relates to land situate in the Cape Province, but such appears to me to be the better view."

Ek kan met eerbied nie saamstem met die stelling dat ten opsigte van grond buite sy regsgebied maar binne die grense van Suid-Afrika die jurisdiksie van 'n plaaslike of provinsiale afdeling van die Hooggeregshof gelyk gestel word aan sy jurisdiksie ten opsigte van grond in 'n vreemde land geleë nie. Ter onderskraging van die stelling dat by aksies om oordrag van eiendomsreg van onroerende eiendom die forum rei sitae uitsluitende jurisdiksie besit, word deur skrywers veelal bygehaal die beslissings in Rosa's Heirs v Inhambane Sugar Estates Ltd (supra) en Rood's Trustees v Scott and De Villiers (Supra). Kyk bv

P E J BROOKS, LAWSA vol 11 bl 343 par 412; Herbstein and Van Winsen, The Civil Practice of the Superior Courts in South Africa 3de uitg bl 43. Bovermelde twee beslissings (wat gaan oor die jurisdiksie van 'n Suid-Afrikaanse Hof m b t grond in die buiteland) asook die sake van Hugo v Bekker 1909 Buch. AC 366; Norden v Solomon (1847) 2 Menz. 375; en Eilon v Eilon 1965 (1) SA 703 (A). 726H - 727B waarop soms in hierdie verband gesteun word, word in die Ward v Burgess-saak (106H - 107A) in oënskou geneem. Dit is onnodig om hul weer eens hier te ontleed. Nie een van hierdie gewysdes werp juis lig op die regsbevoegdheid van 'n provinsiale of plaaslike afdeling ten opsigte van grond buite die afdeling maar binne die grense van die Republiek nie. Met uitsondering van die Vorster v Keyser-saak is in die betoog voor ons nie verwys na enige beslissing van ons Howe wat as regstreekse gesag dien vir die gevolgtrekking dat by 'n aksie om lewering van transport van grond binne die Republiek geleë die

forum

forum rei sitae uitsluitende jurisdiksie besit nie. Dit is 'n standpunt waarvoor dit moeilik sou wees om uit prinsipe enige aanneemlike grondslag te vind en wat m i moeilik te rym sou wees met die riglyne deur hierdie Hof in die Lek-saak (supra) aangedui. Daarenteen tref die volgende benadering van die probleem in die Ward v. Burgess-saak my as verantwoord. Op 106C - D verklaar MUNNIK, HR:-

"It would seemthat the ratio for holding that the jurisdiction of a Court of a defendant's domicile or residence which would normally have jurisdiction on the basis of the maxim actor sequitur forum rei (see Sciacero & Co v Central S A R, 1910 T S 119 at p 121) is excluded in cases involving claims relating to title to and transfer of property, is that the latter Court would be unable to enforce its order if granted.

It follows, therefore, that if the Court which has jurisdiction by virtue of the defendant's domicile or residence is able to enforce its order if granted, then the reason for denying such Court jurisdiction, albeit concurrent jurisdiction, with the forum rei sitae falls away."

In

In die voorslotparagraaf van die uitspraak (op 107 B - C) word daar tot die volgende slotsom geraak:-

"I have come to the conclusionthat, in the South African context as between rival Provincial or Local Divisions (in which I include this Court as it at present exists), the fact that immovable property is situate within the jurisdiction of such Provincial or Local Division does not give such Provincial or Local Division exclusive jurisdiction in actions in which a title to or transfer of such property is claimed."

Met hierdie slotsom gaan ek akkoord. Om enige moontlike misverstand te voorkom sou ek egter die volgende wou byvoeg. Soos reeds vroeër genoem, was in die Ward v Burgess-saak nie alleen die koopakte waarop die eiser gesteun het binne die regsgebied van die Hof aangegaan nie maar daarby was die verweerders aldaar woonagtig en gedomisilieer. Desondanks het MUNNIK, HR die antwoord op die vraag of die Hof by magte sou wees om aan die verlangde regshulp uitvoering te gee by die bepalings van art 26(1) van Wet 59 van 1959 gaan seek. Op 106D - E verklaar die Hof -

"In

"In my view the order of a Provincial or Local Division may by virtue of the provisions of sec 26 of Act 59 of 1959 be enforced throughout the Republic and by virtue of sec 2E of Act 50 of 1963 (enacted by sec 12 of Act 70 of 1974) the same applies to orders of this Court."

Die korrektheid van die beslissing in die Ward v Burgess-saak is deur prof Ellison Kahn, loc cit (1976) op bl 526 bevraagteken. Hy skryf o a:-

"I may be forgiven if I repeat what I said before: s 26(1) has not to do with extension of jurisdiction but is confined to the facilitation of process and execution. This attitude is supported by Ex Parte Boshoff 1972(1) SA 521 (E) at 522. The correctness of the decision of Munnik J, with respect, is to be doubted. Would that the court of the domicile or residence of the defendant did have jurisdiction. Remedial legislation seems called for."

Aan die hand van die feite van die onderhawige appèl het ek reeds bevind dat indien die eiser se vordering sou slaag daar sonder enige beroep op die bepalings van art 26(1)

van

van Wet 59 van 1959 aan die bevel van die OPA uitvoering gegee kan word. Met die oog op die regshulp in die Ward v Burgess-saak aangevra (nl n bevel wat die verweerders as kopers verplig (1) om oordrag-dokumente te onderteken; (2) om waarborge te lewer; en (3) om teen lewering van transport deur die verkoper die koopprys te betaal) en met inagneming van die feit van die verweerders se verblyf en domicilium in Transkei, was die omstandighede in daardie saak na my oordeel sodanig dat die bevel van die verhoorhof binne sy eie regsgebied regstreeks afdwingbaar was. Hoewel ek met die slotsom in die voorslotparagraaf (op 107B - C) van die uitspraak in die Ward v Burgess-saak saamstem, was die Hof se beroep op art 26(1) van Wet 59 van 1959 met behoorlike inagneming van die feite m i oorbodig. Rakende die aanwendingsveld van art 26(1) kan duidelikheidshalwe die volgende ook genoem word. Word veronderstel dat in die Ward v Burgess-saak die verweerders slegs incolae van die RSA was en dat hulle nie in Transkei gedomisilieer was nie,

sou

sou art 26(1) gewis by die instelling van die aksie en moontlik ook by afdwinging van die regshulp ter sprake gekom het. Eerstens, en net soos in die onderhawige geval, sou die eiser hom dan op art 26(1) moes verlaat het ten einde betekening van die dagvaarding aan die teenpartyte buite die regsgebied van die verhoorhof maar binne die RSA te bewerkstellig. Soos in die onderhawige geval sou dit veroorloof wees, nie omdat art 26(1) die jurisdiksie van die verhoorhof enigsins uitbrei nie, maar bloot op grond daarvan dat daar inderdaad ratione contractus 'n geldige jurisdiksiegrond vir die eiser se aksie bestaan het. Ten tweede kon art 26(1) ook ter sprake gekom het vir geval van die verweerders se weiering om aan die Transkeise Hof se bevel uitvoering te gee indien die eiser vervolgens by daardie Hof weens minagting 'n bevel om die gevangesetting van die verweerders sou aangevra het. Sowel by die betekening van die stukke in die mosie-aansoek om gevangesetting as by uitvoering van 'n bevel tot gevangesetting sou die eiser hom op art 26(1)

moes

moes beroep het; en ewe-eens sou dit 'n geldige beroep gewees het omdat daar 'n geldige jurisdiksiegrond vir die eiser se aksie bestaan het.

Uit hoofde van die voorgaande is die slotsom dat in die onderhawige appèl die TPA as forum rei sitae nie oor uitsluitende regsbevoegdheid beskik nie, en dat vanweë die OPA se saamlopende regsbevoegdheid die eiser se vordering gevoeglik deur die OPA aangehoor en besleg kan word. Vgl

Smit NO v Ferreira N O 1979(4) SA 590 (K) 598A - 599A.

Ek het reeds aangedui dat by sy aanwending van die leerstuk van doeltreffendheid die verhoorhof se byhaling van die bepalinge van art 97 van die Akteswet en art 26(1) van Wet 59 van 1959 onsuiver was. Vir die redes vroeër in hierdie uitspraak genoem, stem ek egter saam met die bevinding van die Hof a quo dat die bevel deur die eiser aangevra direk binne die regsgebied van die OPA afdwingbaar is.

Om laasgenoemde rede, so meen ek, moet die appèl

misluk

misluk. Benewens sy bevinding dat die OPA by magte is om aan die verlangde regshulp uitvoering te gee, het die Hof benede by sy verwerping van die verweerderes se beswaar teen die ontvanklikheid in die OPA van die eiser se vordering op verskeie ander regsgronde gesteun. Vir doeleindes van hierdie uitspraak is dit onnodig om daarop in te gaan en i v m die korrektheid al dan nie daarvan word geen mening uitgespreek nie..

Die appèl word met koste afgewys.

G G HOEXTER, AR

BOTHA, AR	)	
GROSSKOPF, AR	)	
SMALBERGER, AR	)	Stem saam
KUMLEBEN, Wn AR	)	