

28/96

Saaknr 362/94

IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(APPELAFDELING)

In die saak tussen:

KONSTANZ PROPERTIES (EDMS) BPK

APPELLANT

en

Wm SPILHAUS & KIE (WP) BPK

RESPONDENT

CORAM: BOTHA, E M GROSSKOPF, NIENABER, MARAIS
et SCOTT ARR

VERHOOR: 7 MAART 1996

GELEWER: 27 MAART 1966

UITSpraak

/NIENABER AR

NIENABER AR:**Inleiding**

Die appellant, 'n maatskappy, is die eienaar van die plaas "Konstanz" in die Jonkershoekvallei, Stellenbosch. Sy bestuurder, Kriel, gaan 'n ooreenkoms aan met 'n beslote korporasie, Pumps for Africa BK ("Pumps for Africa"), verteenwoordig deur ene Killian, om 'n besproeiing- en sirkulasiestelsel ("die stelsel") op die plaas op te rig. Pumps for Africa koop die komponente vir die stelsel, bestaande uit pompe, pype, sluitstukke, kleppe e.d.m. by die respondent, 'n groothandelaar van Bellville, verteenwoordig deur ene Joubert. Eiendomsreg in die verkoopte toerusting word kragtens ooreenkoms deur die respondent voorbehou totdat betaling ten volle deur Pumps for Africa geskied. Die respondent lewer die goed aan Pumps for Africa; Pumps for Africa installeer die stelsel op die appellant se plaas; die appellant betaal Pumps for Africa; maar

Pumps for Africa laat na om die respondent te betaal. Die respondent verkry verstekvonniss teen Pumps for Africa in die Kaapse Provinsiale Afdeling in saak nommer 8805/93 vir betaling van die bedrag van R34 176, 18 tesame met rente en koste. Voorts word gelas:

"3. Should payment not be made within ten (10) days of judgment:

3.1 defendant is directed to return the goods purchased as set out in annexures "E" to "Y" within three (3) days,

3.2 failing compliance with 3.1 the Deputy Sheriff is to attach and deliver the aforesaid goods to plaintiff."

Ter uitvoering van die hofbevel poog die adjunk-balju om op die toerusting op die appellant se eiendom beslag te lê. Sy relaas lui, onder meer,

"I thereupon judicially attached the list of articles mentioned in the document "E-Y" but did not remove them on the client's instructions as parts were built in on the abovementioned farm."

Die appellant rig 'n aansoek na die Kaapse Provinsiale

Afdeling dat die vroeëre vonnis herroep word en vra voorts vir 'n bevel

"Wat verklaar dat die bogenoemde Applikant die eienaar is van alle items waarop gemelde Bevel betrekking het en wat tans in Applikant se besit is."

Voor die aansoek verhoor word, gaan die partye by monde van hul onderskeie advokate 'n ooreenkoms aan met onder meer die volgende strekking:

"Vir doeleindes van die beregting van hierdie aansoek kom die partye ooreen dat Respondent se opeising kragtens hierdie Agbare Hof se bevel van al die komponente van die besproeiingstelsel wat deur Pumps for Africa by Respondent aangekoop en deur Pumps for Africa op Applikant se plaas geïnstalleer is, beskou word asof Respondent daardie komponente met die *rei vindicatio* by Applikant opeis. Enige bevel wat in hierdie aansoek gemaak word sal derhalwe dieselfde regsgevolge hê as wat dit sou gehad het indien Respondent die komponente met die *rei vindicatio* opgeëis het."

Veral twee kwessies is ter sprake:

1. het die toerusting deur aanhegting deel geword van die appellant se eiendom;

2. word die respondent deur estoppel belet om hom op sy voorbehoue eiendomsreg te beroep?

Die hof *a quo* (Van der Westhuizen WR) beslis albei kwessies ten gunste van die respondent. Die volgende bevel is gemaak:

"(a) Applikant se aansoek word van die hand gewys en Respondent se *rei vindicatio* slaag. Applikant word gelas om Respondent toe te laat om die items wat in die pomphuis in die plaas Konstanz geïnstalleer is en vermeld word in aanhangsels "E" tot "Y" van die hofbevel gemaak in saak nommer 8805/93 in die saak tussen Wm Spilhaus & Kie (WP) Bpk en Pumps for Africa BK te verwyder onderhewig aan paragrawe (b) en (c) hierbenede;

(b) Respondent word gelas om tydens die verwydering van die gemelde items met die grootste sorgvuldigheid te werk te gaan en om alle skade wat aan die pomphuis (of enige ander komponente wat nie verwyder word nie) veroorsaak mag word onmiddellik te herstel;

(c) Respondent moet aan Applikant billike kennis gee van

sy voorneme om die gemelde items te verwyder. Sodanige tydperk mag nie minder as 10 dae en hoof nie meer as 30 dae te wees ten einde Applikant in staat te stel om plaasvervangende komponente tydig te bekom;

(d) Applikant word gelas om respondent se gedingskoste te betaal."

Dit is teen hierdie bevele wat die appellant met verlof van die hof *a quo* nou na hierdie hof appelleer.

Aanhegting

Die eerste vraag is of die stelsel deel van die grond geword het. Indien wel is die appellant eienaar daarvan en moet die appèl sonder meer slaag. Indien nie was die respondent steeds eienaar van die betrokke items en opper dit die tweede vraag of die respondent se aanspraak op teruggawe daarvan nie deur die appellant se beroep op estoppel gefnuik word nie.

Die stelsel is deur Killian van Pumps for Africa ontwerp en geïnstalleer. Dit word bedien deur 'n opgaardam wat vir die doel volgens die ontwerp van 'n landskapsargitek teen 'n koste van

ongeveer R400 000 gebou is. Die dam word enersyds vir die besproeiing van 'n tuinarea van ongeveer 1,5 hektaar en andersyds vir 'n forelboerdery aangewend. Die sirkulasiestelsel dien om die suurstofgehalte in die water vir die forelle te reguleer. Die gehele stelsel word met 'n rekenaar beheer. 'n Pomphuis is teen 'n koste van ongeveer R15 000 gebou en van elektriese krag voorsien. Dit is 'n baksteengebou met 'n klipdak, 'n stewige fondasie en 'n betonvloer. Twee pompe is in die pomphuis met ankerboute aan die betonvloer vasgebout. Die pompe word aangedryf deur twee elektriese motore, een van 4 en een van 7,5 kilowatt wat eweneens aan die betonvloer vasgebout is.

Killian verklaar:

"Hierdie pompe het beide 'n sogenaamde 'suigkant' en 'n 'uitlaatkant'. Die suigkant bestaan uit 'n asbespyp wat vanaf die dam geïnstalleer is. By die plek waar dit in die dam gemonteer is, is 'n voetklep daaraan vasgeheg. Dit is op daardie punt met die pyp in die beton vasgegiet. Hierdie gieting is onderwater en ongeveer ses meter diep ... Die

asbespyp loop vanaf die dam na die pomphuis en dit is ongeveer ses meter diep onder die grondoppervlak geïnstalleer. Die grond bokant dit is spesiaal gekompakteer. Ten einde hierdie pyp te kan verwyder, sal die dam leeggemaak moet word en sal groot grondverskuiwingsmasjinerie aangelê moet word."

Die asbespyp is aan die buitekant van die pomphuis in beton gegiet en aan die binnekant aan 'n 100 millimeter klep met bout vasgeheg wat uiteindelik deur middel van spesiale passtukke aan die pompe gekoppel is. Die 4 kilowatt pomp is aan 'n 75 mm plastiek PVC pyplyn verbind wat met beton in die vloer van die pomphuis gegiet is en op sy beurt aan 'n 250 meter lange pyplyn geheg is wat 3 meter ondergronds geïnstalleer is. Die 7.5 kilowatt pomp is eweneens verbind met die hoof pyplyn, 'n 90 mm PVC plastiekpyp, ook 3 meter diep begrawe, wat deel is van 'n hele netwerk van pype. Killian gaan voort:

"Ek wys daarop dat geeneen van die pyplyne wat deel vorm van hierdie totale sisteem, verskuif kan word nie. Dit is ook

op so 'n wyse geïnstalleer dat dit permanent van aard moet wees, en sonder dat dit ooit geskuif word."

Albei pompe is aan 'n elektriese paneel gekoppel en word deur 'n rekenaar beheer. Killian sê:

"Die stelsel bedien 'n area van ongeveer 1,5 hektaar en dit vorm uiteindelik 'n spinnerak van pype, elektriese kables en ook elektriese kleppe."

Die ondergrondse pype beslaan ongeveer 5 kilometer en is met 800 sproeiërs toegerus. Ten slotte verklaar Killian:

"Al die komponente waarna ek hierbo verwys het, vorm 'n integrale deel van die totale permanente besproeiings- en sirkulasiestelsel en, toe ek dit beplan en geïnstalleer het, het ek dit gedoen met die idee dat dit van 'n permanente aard sal wees. Indien die bedoeling was dat hierdie komponente verskuif sou word, sou ek die hele installering op 'n ander wyse gedoen het."

Hierop antwoord Meyer, die groepsbestuurder van die respondent, soos volg:

"I deny that the pumps, filters and other components are an

integral part of the system and say that each component is an entity of which the identity has been fully preserved which can be removed without damage to itself or to any other component by simply unbolting it. I admit that most of the pipes and cables are buried but do not know how deep and say that such buried pipes and cables can be dug up and removed with no damage to the pipe or cable and with minimal damage to the soil which after replacement would be invisible."

Die laaste bewering ten spyt maak die respondent nie aanspraak op teruggawe van al die onderdele wat deur hom aan Pumps for Africa verkoop is nie. Die ooreenkoms wat die advokate vir die onderskeie partye voor die aanvang van die verhoor van die aansoek aangegaan het, lui voorts:

"Dit word ook hiermee op rekord geplaas dat Respondent tydens die aanhoor van hierdie aansoek formeel afstand gedoen het van enige reg wat Respondent op enige komponent wat nie in die pomphuis geïnstalleer is nie mag hê, en aangedui dat Respondent slegs voortgaan om daardie komponente wat in die pomphuis geïnstalleer is van Applikant op te eis."

Dit gaan dus wesenlik, in hierdie saak, slegs om die artikels in die pomphuis, meer besonderlik die pompe met hul onderskeie koppelings en toebehore.

Of los goed deur aanhegting vas word, hang van omstandighede af. Geen enkele maatstaf kan vir alle gevalle voorsiening maak nie. Vandaar dat Innes HR in die toonaangewende beslissing, *MacDonald Ltd v Radin NO and The Potchefstroom Dairies & Industries Co Ltd* 1915 AD 454 te 466, eers beklemtoon "each case must depend upon its own facts" alvorens hy die verskillende omstandighede noem wat normaalweg in ag geneem word, te wete,

(a) die gesteldheid van die roerende saak wat aangeheg word
- met die nadruk op sy assimileerbaarheid met die onroerende saak;

(b) die wyse van aanhegting - met die nadruk op die integrasie van die roerende saak met die onroerende saak en die verwyderbaarheid van die roerende saak sonder beskadiging van óf

die een óf die ander;

(c) die bedoeling waarmee die aanhegting geskied - met die nadruk daarop of die aanhegting beoog was om blywend te wees (vgl voorts, *Newcastle Collieries Co Ltd v Borough of Newcastle* 1916 AD 561 te 564-566; *Van Wezel v Van Wezel's Trustee* 1924 AD 409 te 414; *Standard-Vacuum Refining Co of SA (Pty) Ltd v Durban City Council* 1961 (2) SA 669 (A) te 677E-678C; *Theatre Investments (Pty) Ltd and Another v Butcher Bros Ltd* 1978 (3) SA 682 (A) te 688 D-H).

Een siening (beskryf as "die tradisionele" benadering) is dat (c) net saak maak waar (a) of (b), objektief beskou, dubbelsinnig is; insgelyks, dat (c) niks aan die saak kan verander waar (a) of (b) nie dubbelsinnig is nie. 'n Ander siening (beskryf as die "nuwe" benadering) is dat (c), die subjektiewe bedoeling, soms uitgedruk as die *ipse dixit*, deurslaggewend is en dat (a) en (b) as 'n kwessie van graad bloot aanduidend is van (c) (vgl Van der Merwe *Sakereg*,

tweede uitgawe 254-5; Silberberg en Schoeman *The Law of Property*, derde uitgawe 209-211). 'n Verdere variant is die *omnibus* benadering van Van Zyl R in *Sumatie (Edms) Bpk v Venter en 'n Ander NNO* 1990 (1) SA 173 (T), wat deur Silberberg en Schoeman *op cit* 212 op grond daarvan gekritiseer word dat die aangehaalde bronne nie die voorgestelde formulering steun nie en dit te betwyfel is of die voorgestelde formulering werklik tot 'n praktiese oplossing van dié soort probleem sal bydra. (Vgl ook Van der Merwe 1990 *Annual Survey of South African Law* 216).

Aansluitend by die verskillende benaderings ontstaan die verdere vraag: wie se bedoeling? Van die eienaar van die los goed, van die aanhegter of van die eienaar van die grond?

In talle *dicta*, soos tewens in die *MacDonald*-saak self, *supra* te 466, word na die bedoeling van die aanhegter verwys. (Kyk byvoorbeeld, om net na beslissings van hierdie hof te verwys, na: *Newcastle Collieries Co Ltd v Borough of Newcastle*, *supra*, te 564;

R v Mabula 1927 AD 159 te 161; *Pettersen and Others v Sorvaag* 1955 (3) SA 624 (A) te 628A-D; *Standard-Vacuum Refining Co of SA (Pty) Ltd v Durban City Council, supra*, te 678C; *Theatre Investments (Pty) Ltd v Butcher Brothers Ltd, supra*, te 688D-F).

Op die oog af maak dit sin want die ondersoek is immers op die omstandighede toegespits wat op die aanhegting as sodanig betrekking het. Daar is dus iets daarvoor te sê dat sy beskouing ter sake behoort te wees wanneer getwis word of 'n bepaalde aanhegting bedoel was om blywend dan wel bloot tydelik van aard te wees. Die eienaar van die los goed is nie noodwendig by die aanhegting as sodanig betrokke nie; trouens hy mag dalk, soos in die huidige geval, nie eens daarvan bewus te wees nie.

In geeneen van die sake hierbo vermeld, behalwe die *MacDonald*-saak, *supra*, het dit op die feite saak gemaak na wie se bedoeling gekyk moet word nie, want in al die gevalle was die aanhegter tegelyk ook eienaar van die los goed. Aldus word in

Trust Bank van Afrika Bpk v Western Bank Bpk en Andere NNO

1978 (4) SA 281 (A) te 295E, byvoorbeeld na die "eienaar-aanhegter" verwys. *MacDonald, supra*, was 'n buitengewone geval vir sover die verkoper-eienaar van die los goed, 'n twaalf-en-'n half ton vriesapparaat met toebehore, die installering daarvan in opdrag van en in samewerking met die huurkoop-koper behartig het maar tog nie as die aanhegter beskou is nie. (Maar vergelyk *CIR v le Sueur* 1960 (2) SA 708 (A) te 712H). Die apparaat was so opgerig dat dit geredelik weer verwyder kon word. Toe die huurkoop-koper voor betaling bankrot speel, ontstaan die vraag: wie is op die apparaat geregtig, die appellant, as verkoper met voorbehoud van eiendomsreg, of die respondent op wie se grond die apparaat opgerig is? Die verhoorhof beslis laasgenoemde, hierdie hof eersgenoemde. Albei howe huldig die standpunt dat die huurkoop-koper die eintlike aanhegter was wat in dié verband bloot van die dienste van die verkoper gebruik gemaak het. Volgens Innes HR is

die bedoeling van die eienaar van die los goed deurslaggewend.

"Were it otherwise, the ownership of this property would be dependent upon the mental attitude of a man to whom it did not belong [die huurkoop-koper], and who did not intend to deprive the true owner of his rights" (te 469).

Van die skrywers soos Van der Merwe *op cit* 257 en Carey Miller *The Acquisition and Protection of Ownership* 32-33, wys egter daarop dat mens by aanhegting na regte nie met 'n afgeleide vorm van eiendomsoorgang te doen het nie. Die siening dat dit die bedoeling van die eienaar van die los goed is eerder as die bedoeling van die aanhegter wat ter sake is, is nietemin sonder kritiese kommentaar (vgl egter *Cape Town & District Gas, Light & Coke Ltd v Director of Valuations* 1949 (4) SA 197 (C) te 202) in later sake nagevolg (vgl *Land and Agricultural Bank of S.W.A. v Howaldt and Vollmer* 1925 SWA 34 te 36-38; *Champions Ltd v Van Staden Bros and Another* 1929 CPD 330 te 333; *Clarke v Uhlmann* 1943 CPD 124 te 127; *Van Rooyen v Baumer Investments (Pty) Ltd*

1947 (1) SA 113 (W) te 117; *Bester v Marshall* 1947 (3) SA 206 (SR) te 208-209; *Trust Bank van Afrika Bpk v Western Bank Bpk en Andere NNO, supra*, te 295E; *Falch v Wessels* 1983 (4) SA 172 (T) te 179D-180A). Die hof *a quo* was aan hierdie siening gebonde en sy uitspraak was dan ook ronduit daarop gegrond.

Die advokaat vir die appellant het nie in hierdie hof betoog dat dié benadering, wat sy oorsprong in die uitspraak van Innes HR in die *MacDonald*-saak, *supra*, het, heroorweeg moet word nie. Daardie vraag is dus glad nie beredeneer nie.

Sy betoog was dat die wyse van aanhegting dit onnodig maak om op die bedoeling in te gaan waarmee die aanhegting verrig is, alternatiewelik, indien daar wel na die respondent se bedoeling gekyk moet word, dat hy hom in elk geval met die permanente aanhegting van sy los goed op die grond van die appellant vereenselwig het.

Die eerste been van hierdie argument het tydens betoog soos

volg ontplooi: al die pype, komponente, pompe en dies meer wat Pumps for Africa van die respondent aangekoop het, is aanmekaar gekoppel en tot een geïntegreerde stelsel saamgesnoer. Dele daarvan, soos die 5 km lange pyplyn, is ondergronds aangelê, die grond is gekompakteer en dit sou alleen met moeite, koste en skade verwyder kon word. Die respondent het trouens sy aanspraak op alles behalwe die goed in die pomphuis laat vaar en as sodanig in effek toegegee dat die res onroerend geword het. Die oprigting van die stelsel was deel van die langtermyn beplanning van die eiendom. Daarsonder sou die beoogde bedrywighede op die plaas nie voortgesit kon word nie. As sodanig was die gehele stelsel bestem om blywend deel van die plaas te wees. Fisies, ekonomies en funksioneel het dit 'n eenheid uitgemaak. Alles vorm deel van een stuk en die stuk vorm alles deel van die grond. Gevolglik is dit nie nodig om verder op die bedoeling in te gaan waarmee die aanhegting verrig is nie.

Die respondent se antwoord was dat die stelsel fisies nie ondeelbaar was nie: die artikels in die pomphuis het hul selfstandige identiteit behou en kon sonder veel moeite of skade weer losgemaak word. Dit was in werklikheid dus nie 'n geval waar die aard en wyse van aanhegting, in elk geval nie wat die goed in die pomphuis betref, sonder meer bepalend was nie. En wat die beweerde funksionele integrasie betref, is verwys na wat in *Caltex (Africa) Ltd and Others v Director of Valuations* 1961 (1) SA 525 (C) te 529C-G gesê is:

"There was much discussion in argument about the question whether the pipes could be said to be an 'integral part' of the 'whole installation'. Language of this nature is apt to be misleading when applied to an enquiry as to movability or immovability. The article in issue could well be an integral part of something which in some sense could be said to be a unit or entity, without the article itself becoming immovable. If the unit or entity is something physical and immovable, like a house, then an article which is in a physical sense an integral part thereof, like a door or window, would naturally also be immovable. But where a complex of things is said to

be a unit or entity in a mere functional sense, e.g. with regard to an activity such as production, construction, storage or the like, then nothing is gained in an enquiry of the instant kind by labelling an article as an 'integral part' of that unit. Such a unit could obviously consist of things movable as well as immovable; and the character of each component must be determined with reference to the principles and criteria applied earlier in this judgment. For the reasons already stated there is in my view no justification for regarding the pipes in the present case as being in a physical sense an integral part of any immovable thing."

Om slegs na die aard en wyse van die aanhegting te kyk, sonder om die bedoeling waarmee die aanhegtings verrig is in ag te neem, kom in wese daarop neer dat aan die sg. "tradisionele" eerder as aan die "nuwe" benadering, waarna vroeër verwys is, voorkeur verleen word.

Word daar wel na bedoeling gekyk, is dit opvallend dat die eienaar van die los goed in hierdie geval, anders as byvoorbeeld in die *MacDonald*-saak, *supra*, nie 'n klaargemaakte stelsel verkoop het nie. Wat verkoop is, was 'n aantal los artikels, onder aparte fakture,

elk met sy eie prys. Vanuit laasgenoemde se oogpunt beskou, was daar dus nie sprake van 'n ekonomiese of funksionele eenheid nie. Alleen vanuit Pumps for Africa en die appellant se oogpunt kon dit as 'n ekonomiese en funksionele eenheid beskou word - en dit opper weer pertinent die vraag of die aanhegter se bedoeling in die lig van die *MacDonald*-beslissing, *supra*, enigsins relevant is, te meer waar die aanhegter, hier Pumps for Africa, soos die aanhegter in die *MacDonald*-saak, *supra*, geweet het dat die eienaar van die aangehegte goed sy eiendomsreg voorbehou.

Myns insiens kan die eerste been van die argument slegs beslis word as uitsluitel gegee word oor die twee omstrede vraagstukke wat pas genoem is (die juiste benadering; wie se bedoeling ter sake is). Die twee kwessies is tydens argument egter kwalik aangeroer en sonder behoorlike beredenering is ek ongeneë om 'n oorwoë mening daaroor uit te spreek.

Die tweede been van die appellant se betoog berus daarop

dat dit juis die respondent se bedoeling is wat van belang is. Die respondent het geweet dat Pumps for Africa uit die aard van sy besigheid die aangekoopte goed in iemand se besproeiingstelsel sou inbou; dele daarvan is trouens, soos Meyer namens die respondent toegee, "custom made connecting pipes in the pump house". Gevolglik kan aanvaar word, aldus die betoog, dat die respondent hom met die uiteindelijke bestemming van die goed as 'n permanente deel van iemand anders se stelsel vereenselwig het; kortom, dat die respondent bedoel het dat die verkoopte items blywend deel van een of ander onbekende persoon se eiendom sou word. Die betoog bots met klousule 2 van die ooreenkoms tussen die respondent en Pumps for Africa en met die beëdigde verklarings wat namens die respondent geliasseer is, te wete, dat die respondent nooit bedoel het om van sy eiendomsreg in die goed afstand te doen alvorens betaling daarvan item vir item ten volle geskied het nie. Geen rede is aan die hand gedoen waarom dié stelling misken moet word nie.

Die betoog gaan nie op nie.

As dit die respondent se bedoeling is wat beslissend is, was die hof *a quo* oor die kwessie van aanhegting natuurlik reg. Maar dié gevolgtrekking berus op die aanvaarding van 'n dogmatiese standpunt wat in die lig van bedenkinge wat teen veral die benadering in die *MacDonald*-saak, *supra*, uitgespreek is in die toekoms straks heroorweeg mag word. Tans kan dit nie gebeur nie, want die appellant het sy saak nie op daardie grondslag aangevoer nie. Ek is gevolglik bereid om teen die appellant en ten gunste van die respondent te veronderstel dat die *MacDonald*-toets, *supra*, steeds geld, dat die respondent se bedoeling derhalwe heers en dat die appèl op die grondslag van aanhegting dus nie kan slaag nie. Gevolglik word dit nodig om op die kwessie van estoppel in te gaan.

Estoppel

'n Eienaar se *rei vindicatio* kan met estoppel afgeweer word

waar

(a) hy teenoor die estoppel-opwerper 'n voorstelling maak wat redelikerwys by laasgenoemde die wanindruk verwek dat iemand anders, hetsy as eienaar, hetsy as gevolmagtigde, geregtig was om eiendomsreg in die saak aan die estoppel-opwerper oor te dra; en

(b) sodanige voorstelling op skuldige wyse gemaak is; en

(c) die estoppel-opwerper op grond daarvan tot sy nadeel gehandel het (*Grosvenor Motors (Potchefstroom) Ltd v Douglas* 1956 (3) SA 420 (A); *Johaadien v Stanley Porter (Paarl) (Pty) Ltd* 1970 (1) SA 394 (A); *Oakland Nominees (Pty) Ltd v Gelria Mining & Investment Co (Pty) Ltd* 1976 (1) SA 441 (A); *Pretorius v Loudon* 1985 (3) SA 845 (A); *Quenty's Motors (Pty) Ltd v Standard Credit Corporation Ltd* 1994 (3) SA 188 (A)).

Die respondent se standpunt is dat die appellant nie bewys het

(a) dat die respondent teenoor hom die voorstelling gemaak

het dat Pumps for Africa geregtig was om eiendomsreg in die goed aan die appellant oor te dra nie; en

(b) dat die respondent nie nalatig was nie. (Vgl *B & B Hardware Distributors (Pty) Ltd v Administrator, Cape, and Another* 1989 (1) SA 957 (A) te 964H-965B).

Die materiaal waarop die verweer van estoppel gegrond is, is inderdaad karig. Kriel, wat namens die appellant praat, beweer bloot dat hy die aanbevelings van Killian van Pumps for Africa oor die oprigting van die stelsel aanvaar het en dat die beplanning en installering daarvan onder sy direkte toesig geskied het; dat hy van die bestaan van die gemelde klousule van die ooreenkoms onbewus was; dat die respondent behoort te besef het dat enige klant van Pumps for Africa wat toebehore koop wat aldus deur die respondent aan Pumps for Africa verskaf is onder die wanindruk sou verkeer dat Pumps for Africa eienaar van die goed en gevolglik geregtig was om dit te verkoop; dat die respondent niks gedoen het om

daardie wanindruk by klante van Pumps for Africa te verwyder nie; en dat hy self onder daardie wanindruk verkeer het toe die appellant die goed bestel en daarvoor betaal het.

Wat Kriel nie uitdruklik sê nie is op presies watter wyse die respondent die indruk na bewering sou geskep het, waarom hy wat Kriel is onder daardie indruk verkeer het en in watter opsig die respondent kwansuis nalatig was.

Dit is hoofsaaklik op grond van hierdie oënskynlike leemtes in die appellant se saak dat sy verweer van estoppel in die hof *a quo* misluk het.

Kriel se bewerings moet egter nie in isolasie gesien word nie. Killian en Joubert het ook beëdigde verklarings gemaak en as die drie relase saam gelees word, toon dit die volgende:

1. Die respondent is 'n groothandelaar wat pompe en ander besproeiingstoerusting en toebehore aan onder meer Pumps for Africa, 'n kleinhandelaar, verskaf.

2. Dit geskied met voorbehoud van eiendomsreg.
3. Die respondent is bewus van die algemene aard van Pumps for Africa se besigheid, naamlik as beplanners, ontwerpers en verskaffers van besproeiingstelsels aan boere.
4. In weerwil van die voorbehoud van eiendomsreg word krediet aan Pumps for Africa verleen. Niks in die ooreenkoms tussen die respondent en Pumps for Africa verbied laasgenoemde om die goed voor verstryking van die kredietperiode weer van die hand te sit nie.
5. Die goedere wat deur die respondent aan Pumps for Africa en deur Pumps for Africa aan die appellant verskaf is, bestaan uit komponente en toebehore vir 'n besproeiingstelsel.
6. Killian het by Joubert, 'n werknemer van die respondent, aangeklop om deskundige advies.
7. In die lig van sy eie deskundigheid kon Joubert nie anders as om bewus te wees dat die goed bestem was om deur

Pumps for Africa herverkoop te word nie.

8. Pumps for Africa het Kriel nie meegedeel dat eiendomsreg in die artikels deur die respondent voorbehou is nie en Kriel was ook nie uit 'n ander bron daarvan bewus nie.

9. Die appellant het die toerusting en toebehore te goeder trou gekoop, dit laat installeer en daarvoor betaal terwyl hy vas onder die indruk verkeer het dat Pumps for Africa geregtig was om eiendomsreg daarin aan die appellant oor te dra.

Volgens die hof *a quo* regverdig hierdie sameloop van omstandighede nie die afleiding dat die respondent teenoor die appellant die indruk verwek het dat Pumps for Africa geregtig was om eiendomsreg in die artikels aan die appellant oor te dra nie.

Dit is wel so dat 'n eienaar nie sy eiendomsreg in gedrang bring bloot deur dit aan 'n ander se sorg of besit toe te vertrou nie (vgl *Electrolux (Pty) Ltd v Khota and Another* 1961 (4) SA 244 (W) te 246H-247E, 247H-248A; *Oakland Nominees (Pty) Ltd v Gelria*

Mining & Industrial Co (Pty) Ltd, supra, te 452A-G). Heelwat meer word verlang alvorens daar van estoppel sprake kan wees. Hier was daar juis iets meer. 'n Groothandelaar verskaf goedere teen krediet aan 'n kleinhandelaar terwyl hy weet dat dit laasgenoemde se bedryf is om die goedere op sy beurt aan lede van die publiek te verkoop. Myns insiens is dit analoog met die geval waar 'n eienaar toelaat dat sy saak deel word van die handelsware van 'n openbare verkoper wat dit na verwagting en in die gewone loop van sake aan lede van die publiek van die hand sit. Onder daardie omstandighede is meermale in ons reg beslis dat die eienaar verhinder word om hom teenoor 'n onskuldige derde wat die saak van die handelaar koop, op sy eiendomsreg te beroep. (Vgl *Morum Bros Ltd v Nepgen* 1916 CPD 392 te 404; *Ross v Barnard* 1951 (1) SA 414 (T), *United Cape Fisheries v Silverman* 1951 (2) SA 612 (T), *Electrolux (Pty) Ltd v Khota and Another, supra*, en *Akojee v Sibanyoni and Another* 1976 (3) SA 440 (W).) In *Ross v Barnard*,

supra, verklaar Clayden R te 420B-D soos volg:

"Ordinarily where the owner has entrusted property to another, or knows that another has his property with knowledge of his ownership, the only risk of disposal of his property to a *bona fide* purchaser is the likelihood of a dishonest act by the possessor. In such cases ordinarily the proximate cause of the prejudice to the *bona fide* purchaser is the dishonest act of the possessor. Here what the owner might anticipate was not a possible dishonest act by a possessor, but an almost certain sale by a possessor who claimed the right to sell, whose business it was to sell, and to whom the general public came to buy. Except that the goods here were not 'sold' to the shopkeeper this is the illustration given by JUTA, J.P., in *Morum Bros. Ltd. v. Nepgen (supra)*."

En in die *Elextrolux*-saak, *supra*, te 247B-E sê Trollip R, in 'n *dictum* wat met goedkeuring deur hierdie hof in *Quenty's Motors (Pty) Ltd v Standard Credit Corporation Ltd, supra*, te 199C-F aangehaal word:

"To give rise to the representation of *dominium* or *jus disponendi*, the owner's conduct must be not only the

entrusting of possession to the possessor but also the entrusting of it with the *indicia* of the *dominium* or *jus disponendi*. Such *indicia* may be the documents of title and/or of authority to dispose of the articles, as for example, the share certificate with a blank transfer form annexed, as in *West v. De Villiers*, 1938 C.P.D. 96, and the other cases referred to therein; or such *indicia* may be the actual manner or circumstances in which the owner allows the possessor to possess the articles, as for example, the owner/wholesaler allowing the retailer to exhibit the articles in question for sale with his other stock in trade (see *Morum Bros.*' case *supra*, at pp. 402/3, 404; *United Cape Fisheries (Pty.) Ltd. v. Silverman*, 1951 (2) S.A. 612 (T); *Ross v. Barnard*, 1951 (1) S.A. 414 (T) at p. 420C-E). In all such cases the owner

'provides all the scenic apparatus by which his agent or debtor may pose as entirely unaccountable to himself, and in concealment pulls the strings by which the puppet is made to assume the appearance of independent activity. This amounts to a representation, by silence and inaction ... as well as by conduct, that the person so armed with the external indications of independence is in fact unrelated and unaccountable to the representor, as agent, debtor, or otherwise.'

(Spencer Bower on *Estoppel by Representation*, p. 208)."

Wat uit die gemelde beslissings blyk, is dat daar in die regsverkeer behoefte bestaan om die *bona fide* koper van 'n saak ten koste van die ware eienaar daarvan te beskerm indien die

eienaar toelaat dat dit as deel van die ware van 'n openbare verkoper gewoonweg van die hand gesit word.

Die jongste uitspraak in dié trant is *Quenty's Motors (Pty) Ltd v Standard Credit Corporation, supra*. Die appellant lewer sy twee luukse motors "on consignment" aan 'n motorhandelaar, Love Motors Durban BK, waarvan ene Love die eienaar is. Die verstandhouding is dat Love Motors elk van die voertuie in eie naam mag verkoop. Slaag hy daarin, word die koopprys na aftrekking van kommissie aan die appellant oorbetaal en gaan eiendomsreg op Love Motors oor. Slaag hy nie daarin nie, word die voertuie aan die appellant terugbesorg. Met die medewete van die appellant word die motors op Love Motors se vloer as deel van sy handelsware ten toon gestel. Love Motors verkoop die voertuie kragtens 'n vloerplanooreenkoms aan die respondent, 'n finansieringsmaatskappy. Die respondent betaal Love Motors, maar Love verdwyn met die geld sonder om die appellant te betaal. Die

respondent neem besit van die motors. Die appellant eis hulle op grond van sy eiendomsreg terug. Sy aansoek misluk sowel in die hof *a quo* as op appèl. Nicholas Wn AR verklaar te 199J-200B:

"The vehicles were to be delivered to Howard Love; they were to be exhibited for sale at Love Motors; and it was contemplated that they would be sold, and that when each was sold Howard Love would pay Quenty's Motors therefor. It is not disputed that the two vehicles were displayed in the showroom of Love Motors, together with other vehicles displayed by it for sale. When Mohamed Ahmed [n direkteur van die appellant] went to Durban on 26 November 1990 he looked for the vehicles at the premises of Love Motors. Adapting the words of Trollip J, Love Motors dealt with the vehicles with Quenty Motors' consent in such a manner as to proclaim that the *dominium* or *jus disponendi* was vested in Love Motors. Holmes JA's first requirement was satisfied."

(Die "first requirement" waarna verwys word, is die stelling van Holmes AR in die *Oakland Nominee*-saak, *supra*, te 452A:

"that an owner is estopped from asserting his rights to his property only -

(a) where the person who acquired his property did so

because, by the *culpa* of the owner, he was misled into the belief that the person, from whom he acquired it, was the owner or was entitled to dispose of it; ...")

Dieselfde redenasie geld ook hier. Deur die goedere aan Pumps for Africa, 'n kleinhandelaar, te verskaf in die wete dat dit van laasgenoemde se handelsvoorraad deel word, en as sodanig vryelik en in die gewone loop van sake vervreembaar sou wees, maak die respondent deur sy gedrag myns insiens die voorstelling aan enige klant van die kleinhandelaar wat die goed koop dat die handelaar oor die bevoegdheid beskik om eiendomsreg daarin aan die koper oor te dra.

Feitelik is die voorstelling, strydig met wat die hof *a quo* bevind, dus wel bewys, al is dit nie in daardie presiese woorde in die appellant se beëdigde verklarings uiteengesit nie.

Die volgende vraag is of ook nalatigheid aan die kant van die respondent bewys is. Wat in *Quenty's Motors (Pty) Ltd v Standard*

Credit Corporation Ltd, supra, te 200B-C, hieroor gesê is, geld eweseer vir die huidige geval:

"In regard to the second requirement [nalatigheid], Mohamed Ahmed should reasonably have contemplated that a prospective purchaser might act on the representation to his prejudice, and he was negligent in not taking reasonable steps to prevent it."

Ook hier moes die respondent redelikerwys voorsien het dat 'n koper in die appellant se posisie moontlik mislei en benadeel mag word. Anders as in die soort geval waar 'n tussenganger die goed onverwags op dieftige of bedrieglike wyse vervreem (vgl *Grosvenor Motors (Potchefstroom) Ltd v Douglas, supra*; *Oakland Nominees (Pty) Ltd v Gelria Mining & Industrial Co (Pty) Ltd, supra*), geskied die uiteindelijke vervreemding hier met die goedkeuring en ooreenkomstig die verwagting van die eienaar. Pumps for Africa was geregtig om die artikels in die gewone loop van sy sake te vervreem selfs voordat betaling daarvan nog deur hom aan die

respondent gemaak is. Die respondent was bewus van die moontlikheid dat Pumps for Africa dalk nie sy skuld sou vereffen nie. Juis daarom is eiendomsreg voorbehoud. Maar die voorbehoud van eiendomsreg skep die verdere voorsienbare moontlikheid waarteen nie gewaak is nie, dat 'n niksvermoedende klant van Pumps for Africa soos die appellant die betrokke artikels koop en daarvoor betaal menende dat hy deur lewering eienaar sou word. Vandaar die nalatigheid en vandaar die estoppel. Nalatigheid in hierdie sin staan vas, al was dit nie onomwonde in die stukke beweer nie. (*Johaadien v Stanley Porter (Paarl) (Pty) Ltd, supra*, wat verg dat nalatigheid spesifiek beweer word, was 'n eksepsie.) Die resultaat is dat die respondent se voorbehoud van eiendomsreg nie teenoor 'n onskuldige koper deug nie; dit sou alleen werking hê indien die goed by opeising nog in Pumps for Africa se besit was.

Na my mening is daar dus aan sowel die voorstellings- as die nalatigheidsvereiste vir 'n geslaagde beroep op estoppel voldoen.

Die ander vereistes vir estoppel was nie in geskil nie. Die appellant se beroep op estoppel is dus verkeerdelik deur die hof *a quo* van die hand gewys.

Die volgende bevel word gemaak:

(1) Die appèl slaag met koste.

(2) Die bevel van die hof *a quo* word ter syde gestel en met die volgende bevel vervang:

"(1) Paragrafe 3.1 en 3.2 van hofbevel, gedateer 2 September 1993, in saak nommer 8805/93, word ter syde gestel.

(2) Daar word verklaar dat die respondent nie op teruggawe van die items vermeld in aanhangsels "E" tot "Y" tot die dagvaarding in gemelde saak nommer 8805/93, geregtig is nie."


P M Nienaber
Appèlregter

STEM SAAM

Botha AR
E M Grosskopf AR
Marais AR
Scott AR