



DIE REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

**IN DIE HOË HOF VAN SUID-AFRIKA
(WES-KAAP HOË HOF, KAAPSTAD)**

SAAK NR: 7729 / 2007

In die saak tussen:

**THESSALONICENSE SENDINGSKERK VAN
CHRISTUS IN SUID AFRIKA**

Applikant

en

**KATY DE KOCK
DIE REGISTRATEUR VAN AKTES, KAAPSTAD**

1ste Respondent

2de Respondent

UITSpraak : 10 NOVEMBER 2010

BOZALEK R:

- [1] Applikant, die Thessalonicense Sendingskerk van Christus in Suid-Afrika (ook "die kerk"), doen aansoek om 'n bevel *nisi* in terme waarvan die respondente en alle ander persone wat beweer dat hulle enige reg of titel het tot 'n sekere erf geleë te Blackheath, Wes-Kaap ("die eiendom"), op die keerdag te verskyn en redes aan te voer waarom 'n bevel nie toegestaan moet word nie waarin eerste respondent gelas word om die

oordrag en ander dokumente te onderteken ten einde die eiendom in die naam van die Uitvoerende Raad van applikant te laat registreer, by versuim waarvan die Balju, Kuilsrivier gemagtig word om dit namens haar te doen.

- [2] Die bevel word teengestaan deur eerste respondent, die eksekutrise in die boedel van die oorlede, Louis John Davies, haar stiefvader, en sy eggenote, die oorlede Hendriette Jakoba Davies, die voormalige mede-eienaars van die erf.
- [3] Die tweede respondent, die Registreur van Aktes, het 'n verslag ingedien en geen beswaar geopper teen die toestaan van die bevel nie.

AGTERGROND

- [4] Wyle Louis John Davies ("die oorledene") en sy eggenote met wie hy binne gemeenskap van goedere getroud was, Hendriette Jakoba Davies ("die oorledene se eggenote"), is die geregistreerde eienaars van die eiendom in terme van Transportakte nommer T5287/1979. Hiervolgens is die verband wat oor die eiendom geregistreer was, gekanselleer op 8 Augustus 2001. Uit die funderende verklaring van Mnr. John Kazu ("Kazu"), blyk die applikant se saak te wees dat die oorledene en sy eggenote die eiendom aan applikant geskenk het

ingevolge 'n akte van skenking onderteken deur die partye gedurende Februarie 1986. Daar word na die akte verwys as 'n oorspronklike maar op die oog af blyk dit 'n afskrif van die oorspronklike akte te wees. Die akte is opgestel deur 'n prokureur, Mnr. Claude Ipser ("*Ipser*"), en die materiële terme en voorwaardes daarvan is soos volg:

1. die oorledene en sy eggenote skenk die eiendom aan applikant;
2. applikant aanvaar aanspreeklikheid vir die vereffening van die balans van die verband wat op daardie stadium oor die eiendom geregistreer was ten gunste van United Bouvereniging;
3. applikant aanvaar aanspreeklikheid vir die betaling van belastinge en munisipale dienste ten opsigte van die eiendom vanaf datum van transport;
4. besit van die eiendom sou verkry en vrye okkupasie sou geneem word wanneer die oorledene en sy eggenote alternatiewe huisvesting tot hulle beskiking het.

- [5] Dit is dus kortliks applikant se saak dat die oorledene en sy eggenote die eiendom geskenk het aan die kerk sodat Kazu, die stigter, Moderator en hoof prediker van die kerk, die woonhuis op die eiendom kon gebruik as pastorie. Gedurende dieselfde

jaar het die oorledene en sy eggenote verhuis na Genadendal en Kazu het sedertien in die woning op die eiendom gewoon.

- [6] Toe die skenkingsakte onderteken is, was die uitstaande balans op die betrokke verband ongeveer R41000. Sedert ondertekening het applikant die verbandpaaielemente betaal en, in ongeveer Augustus 2001, is dit heeltemal afgelos. Alhoewel applikant nie daartoe verplig was nie het dit sedert ondertekening die maandelikse erfbelasting en munisipale dienste ten opsigte van die eiendom betaal.
- [7] Die oorledene is in Oktober 1996 oorlede en sy eggenote die volgende jaar. Nie die oorledene of sy eggenote het 'n testament nagelaat nie en eerste respondent is aangestel as eksekutrice van hul boedel. In September 2005 het applikant se prokureur 'n skrywe gerig het aan eerste respondent waarin sy versoek is om die dokumente te onderteken wat nodig was om die eiendom in applikant se naam te laat registreer. Sy het egter geweier om die dokumente te teken aangesien sy ontevrede was oor die feit of bewering dat die oorledene en sy eggenote die eiendom aan applikant geskenk het. Die lang vertraging tussen die afbetaling van die verband en stappe deur applikant om oordrag van die eiendom te neem, word toegeskryf aan 'n finansiële onvermoë om die aansoek vroeër te bring.

[8] Namens eerste respondent is daar versoek dat die aangeleentheid verwys moet word vir die aanhoor van getuienis wat betref die geldigheid van die akte van skenking. In haar opponerende eedsverklaring kon eerste respondent geen lig werp op die onderwerp nie, omdat sy nie kennis dra dat haar ouers enige onroerende eiendom aan applikant sou geskenk het nie. Dit blyk egter dat sy geensins kennis gedra het van die bestaan van die eiendom voor dit deur applikant se prokureur onder haar aandag gebring is nie. Sy het gesteun op die beëdigde verklaring van ene Yolanda Louw ("Louw"), 'n agterkleinkind van die oorledene en sy eggenote, wie deur hulle versorg en grootgemaak is vanaf die ouderdom van twee jaar totdat sy skool verlaat het. Volgens haar, het sy aanvanklik by die eiendom saam met hulle gewoon waarna hulle almal wel na Genadendal verhuis het. Dit blyk dat hierdie tydperk van saam woon gestrek het vanaf 1976 (toe Louw twee jaar oud was) tot 1989 (toe sy skool verlaat het op die ouderdom van vyftien).

[9] Die hoogwaterlyn van Louw se kennis van die saak blyk uit die volgende passasie uit haar verklaring:

"Alhoewel ek gedurende 1986 met die beweerde ondertekening van die gemelde akte nog 'n kind en deel van my groot groot ouers se huishouding was, was daar nooit sprake daarvan dat my groot groot ouers die betrokke woonhuis aan die kerk of enige persoon geskenk

het nie. Vir sover my kennis en geheue strek het die gemelde John Kazu slegs die gebruik gehad van die woohuis wat deur my groot groot ouers aan hom toegestaan was en waarop die applikant nou aanspraak maak".

- [10] Daarbenewens trek Louw die geldigheid van die akte van skenking in twyfel met verwysing na die oorledene en sy eggenote se handtekenings en ander beweerde "ooglopende foute en weglatings" in die dokument.
- [11] Namens applikant is aangevoer dat 'n bevredigende saak uitgemaak is op die stukke self en dat geen verwysing na getuienis nodig sou wees behalwe as die Hof dit nodig sou ag nie.

ANALISE

- [12] Die kern van die geskil tussen die partye was dus of applikant op 'n oorwig van waarskynlikhede bewys het dat die eiendom wel deur die oorledene en sy eggenote aan applikant geskenk is ingevolge die akte van skenking en of die geldigheid van die akte van skenking nie verwys moet word vir die aanhoor van getuienis nie.

PUNTE IN LIMINE

- [13] Namens die respondent het Mnr. Klue ook verskeie punte in *limine* geopper insluitend die *locus standi* van applikant, 'n beswaar dat applikant op ontoelaatbare hoorsê getuienis gesteun het en applikant se versuim om te voldoen aan die regulasies uitgereik kragtens Wet 16 van 1963 wat betref twee van die beëdigde verklarings geliaseer namens die applikant.
- [14] Die eerste punt in *limine* het gegaan oor die feit dat die resoluë wat Kazu gemagtig het om die aansoek te loods en wat aangeheg was tot sy funderende eedsverklaring, ongeteken was. In 'n aanvullende verklaring is namens applikant verduidelik dat dit 'n blote oorsig was en is die oorspronklik getekende resoluë daarby aangeheg. Daar steek dus niks in hierdie punt nie.
- [15] Die beswaar teen hoorsê getuienis het gespruit uit die feit dat daar aanvanklik 'n onvolledige afskrif van die transportakte geliaseer is. Ten aanhoor van die saak is 'n volledige afskrif van die transportakte aan eerste respondent se regsverteenvoordiger oorhandig en is die oorspronklike akte beskikbaar gestel vir sy inspeksie en vir dié van die Hof. Dit het enige probleme rakende hoorsê getuienis ten volle opgelos.

- [16] Wat die laaste punt in *limine* betref, is dit so dat Kazu se funderende eedsverklaring nie aan die regulasies voldoen het nie deurdat sy handtekening nie daarop verskyn het nie, maar wel sy vingerafdruk op elke bladsy. Verder het die kommissaris van ede, 'n polisie amptenaar, nie sy volle naam op die laaste bladsy daarvan aangebring nie. In die geval van 'n ander deponent, ene Adams, is die aanhangsels tot sy verklaring nie deur die kommissaris geparafeer nie.
- [17] In 'n aanvullende verklaring het Kazu verduidelik dat die polisie konstabel wat as kommissaris van ede opgetree het, hom meegedeel het dat hy Kazu se vingerafdruk as "meer belangrik" beskou as 'n handtekening en het Kazu dit so aanvaar. Weereens, in die geval van Adams se verklaring blyk dit dat die ongeruimtheid as gevolg van die kommissaris van ede se onkunde was. In beide gevalle word daar kondonاسie van die gebreke gevra. Soos vermeld is die gebreke die gevolg van oorsigte en/of onkunde aan die kant van die kommissaris van ede en ek kan geen rede sien waarom kondonاسie nie toegestaan moes word nie. Dit handel dan met die punte in *limine*.

DIE AKTE VAN SKENKING EN DIE OMLIGGENDE OMSTANDIGHED

- [18] Op die oog af blyk dit dat die akte van skenking wel deur die oorledene onderteken is en dat Kazu, in sy hoedanigheid as Moderator van applikant, dit ook onderteken het. Gewag is gemaak van die feit dat die oorledene as Louis Johannes Davies beskryf word in plaas van sy korrekte naam, Louis John Davies. Daar is egter voldoende getuienis op die stukke self dat die oorledene beide vorms van sy naam gebruik en wel ook bekend gestaan het as Lionel John Davies. Daar is inderdaad 'n endossement op die akte van transport waarin dit aangeteken is dat sy ware en korrekte naam "*Louis John Davies*" was.
- [19] Yolanda Louw het aangevoer dat die handtekening wat bo die oorledene se naam op die akte verskyn geensins diè van haar groot groot vader was nie. Weereens blyk dit uit die stukke dat die oorledene nie 'n "*vaste handtekening*" gehad het nie en dat sy handtekening van dokument tot dokument wat deur hom onderteken is, verskil het. So, byvoorbeeld, verskil sy handtekening op die akte van skenking en die oordrag dokument. Selfs die twee handtekeninge waarop eerste respondent gesteun het as synde applikant se ware handtekening te wees, het van mekaar verskil. Hierdie twee handtekeninge is, volgens Louw, aangebring op 'n dokument geteken deur die oorledene in Januarie 1993. Dit blyk uit die

dokument dat hulle drie dae na mekaar aangebring is, maar nogtans verskil hulle heelwat.

- [20] Namens eerste respondent is dit ook betwis dat die oorledene se eggenote die akte van skenking gesluit het. Louw het verduidelik dat haar groot groot moeder ongeletterd was en geen formele handtekening gehad nie. As sy dokumente moes teken het sy altyd 'n "X" (kruis) op die dokument aangebring. As daar na die akte van skenking gekyk word verskyn daar wel 'n "X" bo die naam van die oorledene se eggenote en, langsaan, die handtekening van 'n onbekende persoon. Kazu het aanvanklik verklaar dat die oorledene se eggenote die dokument in sy teenwoordigheid in die prokureur se kantoor onderteken het. Hy het homself wel later gekorrigeer en verduidelik dat sy nie teenwoordig was nie en dat die oorledene die dokument weggeneem het vir haar om te teken. Hierdie latere weergawe is heeltemal versoenbaar met die bestaan van die "X" op die akte en die handtekening van 'n persoon wat dit wel bevestig. Mnr. Klue het Kazu se geloofwaardigheid aangeval as gevolg van hierdie verskillende weergawes, maar daar kan nie oor die hoof gesien word dat hy getuig het van 'n voorval wat een en twintig jaar voorheen plaasgevind het nie.

- [21] Ingevolge Reël 6(5)(g) mag 'n hof in 'n aansoek beveel dat mondelinge getuienis aangehoor sal word op spesifieke twispunte om enige feite in dispuut op te los. In **Erasmus, Superior Court Practice** word die volgende kommentaar gelewer:

"In every case the court must examine an alleged dispute of facts and see whether in truth there is a real dispute of facts which cannot be satisfactorily determined without the aid of oral evidence; if this is not done the respondent might be able raise fictitious issues of facts and thus delay the hearing of the matter to the prejudice of the applicant. Vague and insubstantial allegations are insufficient to raise the kind of dispute of fact that should be referred for oral evidence... A bare denial of the applicant's allegations... will not in general be sufficient to generate a genuine or real dispute of facts. It has been said that the court must take "a robust, common sense approach" to a dispute on motion and not hesitate to decide an issue on affidavit merely because it may be difficult to do so... As a general rule, decisions of fact cannot properly be founded on a consideration of the probabilities unless the court is satisfied that there is no real and genuine dispute on the facts in question, or that the one party's allegations are so far-fetched or clearly untenable as to warrant their rejection merely on the papers, or that viva voce evidence would not disturb the balance of probabilities appearing from the affidavits. See *Administrator, Transvaal v Theletsane* 1991 (2) SA 192 (A) at 197 A – B."

- [22] As hierdie beginsels toegepas word op die huidige saak, is dit, na my mening, uiters twyfelagtig of viva voce getuienis enigsins die oorwig van waarskynlikhede op die verklarings sal verander. Bo

en behalwe die akte van skenking, wat die kern van applikant se saak vorm, is daar talle aanduidings en omliggende omstandighede wat applikant se weergawe steun.

[23] Daar kan nie betwis word dat Kazu op die eiendom gewoon het vanaf 1986 tot op hede nie en dat oorledene en sy eggenote vir 10 jaar daarvan geleef het en dus kennis daarvan moes gedra het nie. Vanaf die tyd dat die oorledene en sy eggenote van die eiendom getrek het, het applikant alle belasting en kostes betreffende die eiendom betaal en die balans van die verband afbetaal, wat 'n taamlike bedrag beloop het. Nieteenstaande die feit dat die oorledene en sy eggenote verskeie kinders en grootkinders gehad het, blyk dit dat sedert hul sterftes in onderskeidelik 1996 en 1997 geen erfgenaam enigsins kennis gedra of belanggestel het in die eiendom nie. Dit was net die loodsing van hierdie aansoek wat eerste respondent bewus gemaak het van die bestaan van die eiendom.

[24] Al hierdie feite steun applikant se weergawe dat die oorledene en sy eggenote die eiendom aan applikant geskenk het welke eiendom toe, vanaf die datum toe hulle na Genadendal vertrek het, nie vorentoe 'n saak van belang in hulle lewens was nie. Die akte van skenking is wel deur die oorledene se eie prokureur, Ipser, opgestel. Hy het nie 'n verklaring hieromtrent ingedien nie,

maar dit blyk uit korrespondensie tussen die regsverteenwoordigers dat hy die aangeleentheid waarby die akte in sy kantore onderteken is, net vaagweg kan onthou. In die omstandighede, kan daar nie na my mening 'n ongunstige afleiding gemaak word van die feit dat Ipser nie self 'n verklaring in die aansoek gemaak het nie.

- [25] Wat die akte self betref blyk alle aanduidings te wees dat die handtekening van die oorledene daarop verskyn asook die kruismerk van sy eggenote. Die akte gee 'n korrekte beskrywing van die eiendom. Die bepalings wat daarin vervat word, byvoorbeeld dat besit en vrye okkupasie daarvan gegee sou word wanneer die oorledene en sy eggenote alternatiewe huisvesting tot hulle beskikking het, word gestaaf deur wat volgens eerste respondent se eie saak wel daarna plaasgevind het; dit wil sê die oorledene en sy eggenote het na Genadendal vertrek en daar gebly vir die res van hulle lewens.

- [26] Hierteenoor gestel kom daar baie min van die kant van eerste respondent af. Sy dra in die eerste plek geen kennis van die aangeleentheid nie in omstandighede waar daar sou verwag word, indien die eiendom nie geskenk was aan applikant, dat sy of ander lede van haar familie sou ten minste kennis gedra het van die bestaan van die eiendom. Dit blyk die mees

belangrikste bate waaroor die oorledene en sy eggenote ooit beskik het.

- [27] Uit Louw se verklaring kom daar ook eintlik baie min. Sy meld dat ten tye van die ondertekening van die akte was daar nooit sprake in haar groot groot ouers se huishouding dat die betrokke woonhuis aan applikant of enige persoon geskenk is nie. Maar op daardie stadium was sy 'n kind van net twaalf jaar oud. In enige geval meld sy in dieselfde asem dat Kazu *"slegs die gebruik gehad het van die woonhuis wat deur my groot groot ouers aan hom toegestaan was"*. Sy gee geen grondige basis vir haar verklaring, *"maar hulle het nooit die bedoeling gehad om die eiendomsreg... aan die applikant... oor te dra nie."*
- [28] Dit is wel so dat die vorm van die akte van skenking gekritiseer kan word weens die gebrek om die presiese dag van ondertekening in Februarie 1986 daarop in te vul, en vir die afwesigheid van 'n plek vir getuies om as getuies te teken, maar prokureur Ipser was ook beskikbaar aan eerste respondent. As sy nie tevrede was met die afwesigheid van 'n verklaring van hom nie, kon sy hom genader het om vir haarself die omstandighede waaronder die akte onderteken is te ondersoek. Mnr. Klue het ook aangevoer dat dit blyk nie dat Kazu skriftelik gemagtig was om die akte namens applikant te onderteken soos vereis van 'n

agent deur die Wet op die Vervreemding van Grond No.68 of 1951. Maar Kazu was nie 'n agent van applikant nie. As Moderator was hy 'n ampsdraer van die kerk en ook 'n lid van applikant se uitvoerende raad.

- [29] Om op te som, applikant het 'n redelik en gestaafde weergawe voor die hof geplaas van hoe die oorledene en sy eggenote die eiendom geskenk het aan applikant deur middel van 'n getekende akte van skenking. Hierdie weergawe stem ooreen met die onbetwiste feite van Kazu se bewoning van die huis op die eiendom vir 'n tydperk van amper 25 jaar, die aflossing van die verband deur applikant en die betaling van die aanlopende belastinge en so meer wat gepaard gegaan het met die eiendom. Van die kant van eerste respondent is daar geen gegronde botsende weergawe nie, maar net suspisie en spekulasie dat die oorledene en sy eggenote dalk nie die akte van skenking onderteken het nie. Geen verduideliking is verskaf waarom die akte in die eerste plek opgestel is en hoekom applikant deur middel van Mnr. Kazu die eiendom onversteurd besit het vir dekades waarvan tien jaar plaasgevind het gedurende die leeftye van die oorledene en sy eggenote nie.

- [30] In die omstandighede is ek van mening dat daar nie redelike gronde bestaan om applikant se getuienis en saak in twyfel te

trek, d.w.s. dat die eiendom geskenk is deur die oorledene en sy eggenote aan applikant deur middel van die akte van skenking nie. Ek is verder van mening dat 'n verwysing van die saak vir die aanhoor van getuienis geensins die oorwig van waarskynlikhede soos dit verskyn in die verklarings sal versteur nie.

- [31] Wat kostes betref beskou ek nie eerste respondent se opponering van die aansoek tot op datum as onredelik nie. Meer as twintig jaar na die aangaan van die akte van skenking het verbygegaan voor applikant hierdie aansoek geloods het. In die omstandighede was eerste respondent geregtig om applikant se saak te toets. 'n Koste bevel teen eerste respondent sou, na my mening, dus nie regverdig wees nie, maar hierdie hof kan nie aan die hof wat op die keerdag enige finale bevel sal oorweeg, voorskyf in hierdie verband nie.

- [29] Om hierdie rede word die volgende bevel toegestaan:

1. 'n Bevel *nisi* word uitgereik in terme waarvan eerste respondent en alle ander persone wat beweer dat hulle enige reg of titel het tot Erf 326, Gaylee, geleë te Rowenastraat 33, Gaylee, Blackheath, Wes-Kaap ("die eiendom") opgeroep word om op 7 Desember 2010 om 10h00 voor hierdie hof te verskyn en redes aan te voer

waarom 'n bevel in die volgende terme nie toegestaan moet word nie:

- 1.1 dat eerste respondent gelas word om die oordrag- en ander dokumente te onderteken ten einde die eiendom in die naam van die Uitvoerende Raad van applikant te laat registreer, by versuim waarvan die Balju, Kuilsrivier gemagtig word om dit namens haar te doen;
 - 1.2 dat die koste van hierdie aansoek betaal word deur enige persoon wat dit onsuksesvol opponeer.
2. Dat 'n afskrif van die bevel *nisi* op eerste respondent persoonlik beteken word deur die Balju van hierdie hof en gepubliseer word in een uitgawe van die Rapport en Weekend Argus koerante.



L. J. BOZALEK, R
REGER VAN DIE HOË HOF