

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Florauna Kwekery BK v Werner en Anders (8555/2010) [2013] ZAGPPHC 307 (23 October 2013)

[2013] ZAGPPHC 307

COURT

North Gauteng High Court, Pretoria

BEFORE

F G Preller

CASE / FILE NUMBER

8555/2010

Source: saflii.org · Research copy typeset by Esheria. Not court-issued or certified.

NOT REPORTABLE

IN DIE NOORD GAUTENG HOOGGEREGSHOF,

GEHOU TE PRETORIA

SAAK NOMMER 8555/2010

DATUM:24/10/2013

In die saak tussen:

FLORAUNA KWEKERY BK.....APPLIKANT

en

W. M. G. WERNEREERSTE RESPONDENT

REGISTRATEUR VAN AKTES, PRETORIA.....TWEEDE RESPONDENT

LANDMETER-GENERAAL, PRETORIADERDE RESPONDENT

J. J. HORN.....VIERDE RESPONDENT

UITSPRAAK

PRELLER R:

Ek is nie van voorneme om 'n volledig gemotiveerde uitspraak te lewer of om die feite te herhaal nie. Dit is 'n lang en ingewikkelde feitestel wat voiledig, omslagtig en herhalend en dikwels in moeilik verstaanbarc terme uiteengesit word in die stukke. Verder laat die verklarings die indruk dat die opstellervs daarvan nie tuis is in hulle eie moedertaal nie. As voorbeelde verwys ek na die

gebruik van “stawende verklaring” wanneer ‘n verwysing na die vestigende verklaring bedoel word, die term “reel nisi” instelle van “bevel nisi” en die uitdrukking in die konsep-bevel wat vir die gerief van 'n vorige hof voorberei is en waarin dit gelas word dat die eerste respondent “moet voorsorg tref dat” die bevel gepubliseer word en op die eiendom vertoon word. Daar is ook ‘n Engelse weergawe van die bevel en waaruit dit blyk dat dit die opsteller se poging is om die Engelse sinsnede “must make provision for” in sy moedertaal weer te gee. Wat verwag word van die eerste respondent is dat hy die voorlopige bevel moet laat publiseer en vertoon maar ek is nie seker dat dit is wat in die bevel staan nie. In die lig van die slotsom waartoe ek gekom bet, is die voorlopige bevel egter nie meer relevant

nie.

In ‘n stadium toe die applikant gesukkel het om al die inligting en verklarings wat benodig was vir sy repliek bymekaar te kry, het die saak voor die hof gekom. Die respondente het ingestem tot die uitsel wat die applikant nodig gehad het op voorwaarde dat die applikant ten opsigte van die respondente se teenaansoek toestem tot die toeslaan van 'n voorlopige bevel met ‘n keerdatum.

Die kern van die regshulp wat in die gewysigde kennisgewing van mosie gevorder word, is dat die derde respondent (die Landmeter-generaal)

gelas word om die ongemagtigde kansellasië van ‘n nota wat die bestaan van ‘n serwituut van reg van weg op Onderverdelingskaart 1149/1998 geboekstaaf het, te verwyder en die nota te herstel. Daar is ‘n verdere bede dat die tweede respondent (die Registrateur van Aktes) gelas word om die serwituut teen die titelakte van die betrokke eiendom te registreer. Die res van die regshulp is vir ‘n verklarende bevel en vir bevels dat die eerste respondent die nodige formaliteite nakom ten einde gevolg te gee aan voormelde bedes. Die tweede en derde respondente opponeer nie die aansoek nie en veral die derde respondent is begerig dat daar sekerheid kom omtrent die status van die serwituutnota.

Die vierde respondent het beswaar gemaak teen sy voeging op grond daarvan dat hy die eindom reeds lank gelede aan die eerste respondent verkoop het en niks te doen het met die dispuut tussen laasgenoemde en die applikant nie. Nietemin het hy ‘n lang verklaring ingedien waarin hy die geskiedenis van die ontwikkeling op die betrokke en sekere aanliggende eiendomme uiteensit. Die verhaal wat in sy stukke ontvou is, om dit sagkens te stel, verstommend: nie alleen het ander mense om sy ore en sonder sy wete voortgegaan om al die loestemmings te kry vir die konsolidasie en onderverdeling van ‘n aantal eiendomme, insluitend sy eie nie, maar twee baie senior prokureurs en ‘n senior professionele landmeter het deelgeneem aan die skema en later onder eed valse verklarings gemaak wat voor die hof gedien het. Mnr. Fleishhauer, wat vir meer as veertig jaar as prokureur, notaris en aktevervaardiger in Pretoria gepraktiseer het en wat vir ongeveer net so lank aan my professioneel sowel as persoonlik bekend is, het toegesien tot die opstel en registrasie van 'n notariële akte van serwituut wat kragtens volmag voor horn geteken is deur ene Me. Roodt. Die vierde respondent se weergawe is dat hy nooit so 'n volmag gegee het nie, wat beteken dat daardie volmag ‘n vervalsing is.

Die verklaring van Mnr. Fleischhauer, sy opvolger by die firma, Mnr. Cronje en ook van die landrater Mnr. Sandenbergh, maak dit

duidelik dat die vierde respondent, anders as wat hy voorgee in sy opponerende verklaring, weldeeglik deelgeneem het aan die ontwikkeling van die vorige gedeelte 91, wat aan horn behoort het. Afgesien daarvan datek verklaring onder eed het van ampman van die hof 'n professionele landrater, het ek op 'n persoonlike vlak geen twyfel aan die integriteit van Mnr. Fleischhauer nie.

Ek het ook my bedenkinge oor die eerste respondent se weergawe en ek verwys slegs na een voorbeeld ter stawing: In sy verklaring ter opponering van die aansoek beweer hy dat tydens die onderhandeling met vierde respondent wat sy ondertekening van die koopkontrak tussen hulle voorafgegaan het, die vierde respondent aan horn 'n afskrif van die onderverdelingskaart getoon het wat aantoon dat die serwitutnota daarop deurgehaal is, waarop hy die ooreenkoms geteken het. Die ooreenkoms maak deel uit van die stukke voor my en toon aan dat hy dit onderteken het op 9 November 2005. Nietemin toon die paraaf by die beweerde kansellasie van die serwitutnota op kaart S G 1149/1998 dat dit eers op 23 November 2005 gedoen is en dus nie daar kon gewees het voordat hy die koopkontrak geteken het nie.

Veel is gemaak in die opponerende verklaring van die eerste respondent omtrent die manier waarop die applikant probeer om die reg tot 'n serwitut te verwerf en dat daar 'n heersende eiendom moet wees. Uit die omstandighede van die saak en die feit dat die applikant en die vierde respondent saam die dorpsontwikkeling op hulle eiendomme beplan het, was daar klaarblyklik 'n afspraak tussen die partye omtrent die reg van weg en die vierde respondent het die nodige gedoen om die serwitut te laat registreer. Wat die applikant wil afdwing is die serwitut wat reeds gegee is en wat by wyse van 'n caveat teen die titelakte aangeteken is. Die causa op grond waarvan die vierde respondent dit gedoen het is nou irrelevant, tensy hy wil aanvoer dat dit aanvegbaar is op grond van byvoorbeeld bedrog.

Streng gesproke en in terme van die Akte van Serwitut wat Mnr. Fleischhauer in opdrag van die vierde respondent opgestel het, moet dit 'n serwitut ten gunste van "die Maatskappy" wees, wat die huiseienaarsvereniging van die aanliggende ontwikkeling is. Die enigste wyse waarop die maatskappy daardie reg kan uitoefen sal deur sy lede wees en hulle families en besoekers sal daarby ingesluit wees. Daar kan egter dispute ontstaan omtrent ander partye wat die pad wil gebruik soos bouers, eiendomsagente en moontlike kopers om net 'n paar te noem, wat kan lei tot verdere litigasie. Omdat dit 'n dorpsgebied is wat ontwikkel is en waarvoor die toegang nodig is, is dit heeltemal onsinnig om toegang te probeer beperk tot "die Maatskappy" en dit is duidelik dat die omstandighede vereis dat dit 'n serwitut ten gunste van die algemene publiek moet wees.

Die eerste respondent het in sy beantwoordende verklaring verder aangevoer dat die applikant reeds in 2006 geweet het van al die feite waarop sy eis gebaseer is en dat die eis verjaar het omdat dit eers in 2010 ingestel is by wyse van hierdie aansoek. Mnr. Bergenthuis SC namens die eerste respondent het dit ook so voor my geargumenteer. My eerste rekasie daarop was dat dit nie kan reg wees nie en dit is steeds my gevoel. Dit kan tog nie wees dat as 'n party deur middel van

bedrieglike handelinge in die aktekantoor of by die Landmeter-generaal voorgee dat hy regte op 'n ander party se eiendom verkry het. daardie reg na drie jaar op grond van vevjaring onaanvegbaar word nie. Die regsgrondslag waarop my gevoel berus is egter nie so duidelik nie.

Ek meen dat die antwoord te vinde is in die sin waarin die woord “skuld” gebruik word in die Veijaringswet, soos verlok deur die Hoogste hof van Appel. In hierdie geval, waar die “eis” een is vir die regstelling van die registers van die Landmeter-generaal en die Registrateur van Aktes, is daar geen “skuld” aan die kant van die eerste en vierde respondente wat deur verjaring uitgewis kan word nie en die Verjaringswet is gevolglik nie van toepassing nie. Die beroep op verjaring kan dus ook nie slaag nie.

As die eis slaag, soos ek meen dit moet, spreek dit vanself dat die toenaansoek moet misluk.

Ek maak dus die volgende bevel:

1. Die bevel nisi gemaak deur hierdie hof op 25 Oktober 2010 word opgehef met koste.
2. Dit word verklaar dat 'n serwituut van reg van weg bestaan oor Gedeelte 374 ('n gedeelte van Gedcelte 91) van die plaas

Hartebeeshoek 303, Registrasieafdeling JR, Gauteng Provinsie.

3. Die derde respondent word gelas om die beweerde deurhaling van die “servitude note” op diagram S.G. no.1149/1998 te verwyder en die nota te herstel.
4. Die tweede respondent word gelas om die serwituut van reg van weg ten gunste van die algemene publiek ooreenkomstig aanhangsel “Y” hiertoe, aangepas waar nodig, te registreer teeu die titeiakte, T 30319/06, van die eiendom vermeld in paragraaf 2 hierbo.
5. Die eerste respondent word gelas om in sy hoedanigheid as voog van sy twee minderjarige kinders alle dokumente te onderteken en alle stappe te nee in wat nodig is vir die voormelde registrasie.
6. Die eerste respondent word gelas om in sy hoedanigheid as voog van die minderjarige eienaars van die dienende eiendom die nodige

stappk te neem ten einde aan die vereistes van Artikel 80 van die Boedelwet (Wet 66 van 1965) te voldoen vir sover dit deur die tweede respondent vereis word vir doeleindcs van die registrasie van die serwituut vermeld in paragraaf 4 hierbo.

7. Die eerste en vierde respondente word gesamentlik en afsonderlik gelas oin die koste van die aansoek te betaal.

F G PRELLER

REGTER VAN DIE HOOGGEREGSHOF

Source & reproduction note

Judgment wording, source notices and original paragraph numbers are retained. Esheria supplies the layout and this PDF's page numbers; these are not the source pagination. This is a research copy, not an official or certified court document. Check quotations, citations and publication restrictions against the original source before relying on it.

ORIGINAL SOURCE <https://www.saflii.org/za/cases/ZAGPPHC/2013/307.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/florauna-kwekery-bk-v-werner-unknown-topic-agpphc-2013>

Prepared on 11 October 2026 · Esheria