

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Kotze v Haldon Estates (Edms) Bpk en Anders (2475/2010) [2010] ZAFSHC 102 (23 September 2010) [2010] ZAFSHC 102

COURT

Free State High Court, Bloemfontein

BEFORE

Kruger, R

CASE / FILE NUMBER

2475/2010

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

VRYSTAATSE HOË HOF, BLOEMFONTEIN

REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Aansoeknommer Nr. : 2475/2010

In die aansoek tussen:-

PETRUS DANIËL KOTZÉApplikant

(In sy hoedanigheid as die enigste trustee

van die PLAAS HALDON TRUST, IT 815/1997

en

HALDON ESTATES (EDMS) BPK1ste Respondent

DIE PREMIER, VRYSTAAT PROVINSIE2de Respondent

DIE MANGAUNG PLAASLIKE MUNISIPALITEIT3de Respondent

UITSPRAAK DEUR: KRUGER, R

AANGEHOOR OP: 16 SEPTEMBER 2010

GELEWER OP: 23 SEPTEMBER 2010

[1] Die applikant vra dat die eerste respondent verbied word om in stryd met 'n voorwaarde in die titelakte van sy eiendom op te tree. Die tweede respondent is die Premier van die Vrystaat Provinsie, teen wie geen regshulp versoek word nie en wat geen eedsverklarings geliasseer het en nie deel is van hierdie verrigtinge nie. Die derde respondent is die Mangaung Plaaslike Munisipaliteit, wat wel toegetree het tot hierdie verrigtinge en 'n eedsverklaring geliasseer het.

[2] Die voorwaarde in die titelakte lees:

“B. ONDERWORPE AAN DIE VOLGENDE SERWITUUT KRAGTENS NORATIËLE AKTE VAN SERWITUUT K465-1966s TEN GUNSTE VAN DIE BLOEMFONTEIN PLAASLIKE OORGANGSRAAD:

Hierdie eiendom mag slegs aangewend word vir Landbou en Residensiële doeleindes wat 'n woonhuis en gastehuis met 'n maksimum van 37 oornag kamers met maaltye slegs aan oornaggaste behels.”

Dit is gemeensaak dat die Mangaung Plaaslike Munisipaliteit, die derde respondent, die opvolger in titel is van die Bloemfontein Plaaslike Oorgangsraad.

[3] Die eiendomme van die applikant en die eerste respondent is aangrensend. Die eiendomme is beide geleë te Kwaggafontein. Die eerste respondent se eiendom beslaan 13,5 hektaar en word gehou deur Haldon Estates (Edms) Bpk, waarvan Georg Jan Dawid Du Plessis, die deponent tot die antwoordende eedsverklaring, 'n direkteur is.

[4] Die applikant sê dat die eerste respondent se eiendom, buiten landbou en residensiële doeleindes, slegs gebruik mag word as gastehuis met maaltye slegs aan oornag gaste. Geen ander aktiwiteite mag op die eiendom aangebied word nie. Applikant sê dat die eerste respondent die titelvoorwaarde oortree en die volgende aktiwiteite op die onroerende eiendom aanbied:

- (1) huweliksbevestigings en onthale daarna;
- (2) konferensies;
- (3) verfbal (“paintball”);
- (4) spanbou aktiwiteite.

Die eerste respondent erken dat bovermelde aktiwiteite op die eiendom aangebied word en sê die eiendom word reeds sedert 1895 gebruik vir funksies, konferensies, etes, onthale en verwante gebruike.

DIE MAGTIGING VAN DIE DERDE RESPONDENT

[5] Die eerste respondent veg die magtiging van die derde respondent, die munisipaliteit aan.

- [6] In sy eedsverklaring het die deponent tot eerste respondent se antwoordende eedsverklaring ‘n uitnodiging gerig “aan enige gemagtigde beampte by die derde respondent om te antwoord op die bewerings deur my gemaak in hierdie verklaring”. Die deponent tot eerste respondent se antwoordende eedsverklaring sê:

“14.12 Gegrond op hierdie feite is dit derhalwe duidelik dat die derde respondent ten minste stilswyend afstand gedoen het van die regte geskep deur die notariële akte (die serwituut). Ek nooi die derde respondent uit om skriftelik hierop kommentaar te lewer by wyse van die liassering van ‘n verklaring.”

Die derde respondent het op die uitnodiging gereageer en ‘n eedsverklaring geliasseer. In die applikant se antwoordende eedsverklaring op die derde respondent se verklaring, sê die eerste respondent die volgende:

“2.1 Ek betwyfel sterk of die derde respondent (as synde die Munisipaliteit) hierdie aansoek ondersteun. Ek betwyfel sterk verdermeer of mnr Rautenbach gemagtig is om namens die derde respondent hierin op te tree. Ek is geadviseer dat aangesien daar geen lis tussen die eerste en derde respondente is nie, kan ek namens die eerste respondent nie die bepalings van Reël 7 volg of bv.

blootlegging vereis van die derde respondent nie. Die liasseer van hierdie verklaring is duidelik ‘n wanhopige poging deur die applikant om ‘n saak uit te maak in repliek – wat ek in ieder geval geadviseer ontoelaatbaar is. Seersekerlik, kan ‘n mens verwag dat indien die Munisipaliteit die aansoek van die applikant sou steun, dit ‘n mede-applikant sou wees. Trouens, is ek geadviseer dat hierdie die enigste basis is waarop die regte van die Munisipaliteit teen die eerste respondent afgedwing kon word. Die eerste respondent is van voorneme om stappe te neem ten einde die serwituut te laat kanselleer. Indien die hof bede 2 van die kennisgewing van mosie toestaan, dan sal dit beteken dat nieteenstaande die kansellasië daarvan, die eerste applikant in elk geval nie kan voortgaan om troues, konferensies, ensomeer aan te bied nie. Die hof sal verder hieroor toegespreek word tydens die aanhoor van die aansoek.

2.2 Die uitnodiging gerig in my opponerende verklaring was bedoel om die applikant te noop om daarop te antwoord in repliek. Ek is geadviseer dat die derde respondent se verklaring in limbo geliasseer is aangesien dit nie as fundering, opponerende of repliserende verklaring dien nie. Trouens is ek geadviseer dat ek nie geregtig is, of verplig is om te antwoord op hierdie verklaring nie.”

- [7] Mnr. Wessels, namens die eerste respondent, sê daar is geen aanduiding deur derde respondent voor die hof geplaas dat Rautenbach, wat die verklaring gemaak het, gemagtig is om die aansoek namens derde respondent te ondersteun nie. Hy sê ook

dat Rautenbach nie kon sê dat geeneen van die derde respondent se amptenare afstand van die serwituut gedoen het nie. Mnr. Wessels voer aan dat eerste respondent nie Reël 7 van die Eenvormige Hofreëls kan gebruik om derde applikant se beweerde gebrek aan magtiging aan te veg nie, want daar is geen lis tussen eerste en derde respondente nie.

[8] Mnr. Rautenbach, wat die verklaring namens derde respondent gemaak het, is die Bestuurder: Verordeninge en Litigasie, Mangaung Plaaslike Munisipaliteit. Hy sê die feite in sy verklaring val binne sy persoonlike kennis en gaan dan voort om die ontstaangeskiedenis van die serwituut uiteen te sit.

[9] Reël 7 (1) van die Eenvormige Hofreëls lees:

“Behoudens die bepalinge van subreëls (2) en (3) hoef ‘n prokurasie om op te tree nie ingedien te word nie, maar die bevoegdheid van enigeen wat namens ‘n party optree, kan deur enige ander party binne 10 dae nadat hy te wete gekom het dat sodanige persoon aldus optree, of met verlof van die hof by aanvoering van goeie gronde te eniger tyd voor vonnis, betwis word en daarna kan sodanige persoon nie verder optree nie alvorens hy die hof oortuig het dat hy bevoeg is om aldus op te tree, en ten einde hom daartoe in staat te stel, kan die hof die verhoor van die aksie of aansoek uitstel.”

[10] Mnr. Els, namens derde respondent, verwys na UNLAWFUL OCCUPIERS, SCHOOL SITE v CITY OF JOHANNESBURG 2005 (4) SA 199 (HHA) par. [16]:

“[16] However, as Flemming DJP has said, now that the new Rule 7(1) remedy is available, a party who wishes to raise the issue of authority should not adopt the procedure followed by the appellants in this matter, ie by way of argument based on no more than a textual analysis of the words used by a deponent in an attempt to prove his or her own authority. This method invariably resulted in a costly and wasteful investigation, which normally leads to the conclusion that the application was indeed authorised. After

all, there is rarely any motivation for deliberately launching an unauthorised application. In the present case, for example, the

respondent's challenge resulted in the filing of pages of resolutions annexed to a supplementary affidavit followed by lengthy technical arguments on both sides. All this culminated in the following question: Is it conceivable that an application of this magnitude could have been launched on behalf of the municipality with the knowledge of but against the advice of its own director of legal services? That question can, in my view, be answered only in the negative.”

[11] Met verwysing na GANES AND ANOTHER v TELECOM NAMIBIA LTD 2004 (3) SA 615 (HHA) par [19] sê mnr. Wessels, as ek hom reg verstaan dat eerste respondent se beswaar nie is dat die derde respondent nie gemagtig is om as party voor die hof te wees nie, maar teen die magtiging van Rautenbach om namens die derde respondent ‘n eedsverklaring te maak, dus is Reël 7 nie van toepassing nie. Die antwoord op hierdie submissie is tweeledig: Eerstens, die derde respondent is as party voor die hof. Sy eedsverklaring is deur sy eie prokureur geliasseer, nie deur die applikant se prokureur nie. Tweedens, uit Rautenbach se posbeskrywing blyk dat hy toegang het tot die dokumente waarna hy verwys wat die ontstaangeskiedenis van die titelaktevoorwaarde toon. Die belangrikste dokument in hierdie verrigtinge is waarskynlik die brief van mnr. Du Plessis se prokureur gedateer 13 Februarie 1996 wat sy dank uitspreek dat die gebruiksvergunning by wyse van serwituut gereël word. Daar bestaan geen rede om die egtheid van daardie brief in twyfel te trek nie.

Daardie brief op sigself verstrek die rede vir die bestaan van die voorwaarde in die vorm van 'n serwituut. In die inleiding van derde respondent se eedsverklaring sê

Rautenbach dat die eerste respondent die derde respondent uitgenooi het om kommentaar te lewer op die bewerings in die eerste respondent

se antwoordende eedsverklaring. Rautenbach lewer sodanige kommentaar in sy eedsverklaring. Hy sê ook dat derde respondent nie afstand gedoen het van die serwituut nie en dat derde respondent die applikant se aansoek steun.

In die GANES-saak hierbo waarna mnr. Wessels verwys, sê Streicher AR dat dit in mosie-verrigtinge irrelevant is of 'n deponent gemagtig is om die eedsverklaring te maak:

"The deponent to an affidavit in motion proceedings need not be authorised by the party concerned [hier: die munisipaliteit] to depose to the affidavit. It is the institution of the proceedings and the prosecution thereof that must be authorised." (par. [19])

Die vraag of litigasie behoorlik gemagtig is deur 'n regspersoon soos die munisipaliteit moet nie by wyse van getuienis in

die aansoek hanteer word nie. As duidelikheid vereis word, moet die roete van Reël 7 gevolg word ANC UMVOTI COUNCIL CAUCUS AND OTHERS v UMVOTI MUNICIPALITY 2010 (3) SA 31 (KZP) par [27].

[12] Reël 7 (1) praat van 'n party, nie 'n teenparty nie. Die Hoogste Hof van Appèl praat ook van 'n party. Daar bestaan geen rede waarom Reël 7 (1) tot partye wat in 'n stryd met mekaar gewikkel is beperk moet word nie. Die ontstaansrede vir die bepaling was gerig op die bevordering van vlot litigasie sonder onnodige kosteverspilling. Daardie redes geld eweseer tussen die eerste en derde respondent in hierdie geding. Die vraag of blootlegging of nadere besonderhede tussen die eerste en derde respondente uitgeruil en afgedwing kan word, sal beoordeel word met verwysing na die reëls oor blootlegging en nadere besonderhede en is nie nou ter sake nie. Die eerste respondent het 'n uitnodiging gerig tot 'n beamppte van die derde respondent om feite te verifieer. Soos mnr. Els sê, die eerste respondent het dit goedgevind om die derde respondent uit te nooi om te reageer op sy bewerings. Nou sien die eerste respondent dat die derde respondent nie sy saak steun nie. Die derde respondent kan nie nou poog om die verklaring van die derde respondent te laat ignoreer nie. Die derde respondent moes die bepalinge van Reël 7 gebruik het om die magtiging van Rautenbach om namens die derde respondent 'n verklaring te maak, aan te veg. Dan sou die derde respondent 'n magtiging kon liasseer. Omdat die eerste respondent nie Reël 7 gebruik het nie, is die magtiging van die derde respondent nie behoorlik aangeveg nie. Die verklaring van Rautenbach is behoorlik voor die hof.

[13] Die eerste respondent se aanval moet dus gerig wees op die voortsetting van die verrigtinge deur die derde respondent en daarvoor moes die eerste respondent Reël 7 gebruik het, wat hy nie gedoen het nie. Die derde respondent is behoorlik voor die hof en

die eedsverklaring van Rautenbach toelaatbare bewysmateriaal.

DIE ONTSTAANGESKIEDENIS VAN DIE TITEL-VOORWAARDES

[14] Die ontstaangeskiedenis van die titelaktevoorwaarde word uiteengesit in die eedsverklaring wat namens die derde respondent, die munisipaliteit, geliasseer is:

Op 6 Junie 1995 het die stadsklerk 'n aansoek ontvang van mnr. T.P. du Plessis vir goedkeuring van 'n gastehuis op die Restant van Haldon 894, Kwaggafontein. Die grond val binne die munisipale gebied, maar is nie aan 'n dorpsaanlegskema onderhewig nie. Uit die korrespondensie wat die derde respondent aanheg, blyk dat die Departement Stadsbeplanning aanbeveel het dat die voorwaarde by wyse van 'n serwituut ten gunste van die munisipaliteit toegepas word eerder as ingevolge 'n wysiging van die sonering of inlywing by 'n dorpsaanlegskema, soos blyk uit 'n brief van Du Plessis se prokureurs aan die stadsklerk gedateer 13 Februarie 1996:

“Dit is vir ons aangenaam om u te kan meedeel dat Mnr du Plessis die enigste Lid van Santeur Brick & Tile BK, die eienaar van bogemelde Plaas, die voorstel wat u gemaak het met betrekking tot die registrasie van die serwituut in plaas van die lang uitgerekte prosedure, met waardering aanvaar het.”

TEN GUNSTE VAN WIE BESTAAN DIE SERWITUUT?

[15] Wanneer mens kyk tot wie se voordeel 'n serwituut bestaan, kyk mens na die titelakte en ook na die bedoeling van diegene wat die voorwaarde ingestel het (EX PARTE ROVIAN TRUST (PTY) LTD 1983

(3) 209 (D) op 213 H). In EX PARTE VINKATI INVESTMENTS (PTY) LTD AND OTHERS 1965 (4) SA 421 (W) op 428A sê die hof dat mens moet kyk, met verwysing na die woorde wat gebruik is en die aard van die voorwaarde en die omringende omstandighede, of die bedoeling was dat die voorwaarde ook tot die voordeel van ander eienaars bestaan.

[16] In sy laaste submitisie het Mnr. Wessels verwys na VAN DER VLUGT v SALVATION ARMY PROPERTY CO. 1932 CPD 56 as gesag vir die stelling dat die reg van die munisipaliteit om 'n rioolpyp deur privaatgrond aan te lê, nie 'n saaklike serwituut daarstel nie omdat dit nie gegee is ten gunste van 'n identifiseerbare dominante erf nie. Die VAN DER VLUGT-saak het oor 'n koopkontrak en die vermindering van die koopprys gegaan. Die hof sê dat die reg wat aan die munisipaliteit gegee is om die rioolpyp onder die grond te lê nie as 'n serwituut beskou moet word nie (op 59). In die onderhawige saak word die voorwaarde as 'n serwituut beskryf. Dit is die manier waarop die gebruiksreg beskryf word. Hier is 'n serwituutreg, en die vraag is in wie se guns dit is.

[17] In wie se guns die titelaktevoorwaarde bestaan, is 'n sentrale vraag in hierdie saak. Die voorwaarde is in die vorm van 'n serwituut in die guns van die munisipaliteit. In die antwoordende eedsverklaring sê die eerste respondent dat die applikant nie oor die locus standi beskik, omdat die serwituut ten gunste van die derde respondent bestaan. Dit is eerste respondent se primêre verweer. Vir hierdie verweer verwys eerste respondent na

PICK 'N PAY STORES LTD AND OTHERS v TEAZERS COMEDY AND REVUE CC AND OTHERS 2000 (3) SA 645 (W) op 653 G, waar die hof sê dat 'n applikant wat 'n reg wil afdwing, moet toon dat hy 'n direkte belang by die afdwing van die reg het. Mnr. Wessels verwys ook na DU TOIT v WOK SEE AND OTHERS 1951 (3) SA 756 (T) waar die applikant op sterkte van sy handelslisensie die eerste respondent wou verbied om handel te dryf. Die hof vind dat die applikant nie locus standi het nie (762 D – E). Blackwell R sê (761 A – B):

“I do not think that a prohibition to trade without a licence is obviously for the protection of fellow traders.”

In die onderhawige saak wil die applikant nie 'n lisensie afdwing nie; die applikant wil nie die eerste respondent inperk, omdat hy nie 'n lisensie het nie. Die applikant steun op 'n voorwaarde in eerste respondent se titelakte.

[18] In 'n dorpsgebied word grondgebruik gewoonlik deur 'n dorpsaanlegskema gereël. In BEF (PTY) LTD v CAPE TOWN MUNICIPALITY AND OTHERS 1983 (2) SA 387 (K) het Grosskopf R te doen gehad met titelvoorwaardes wat 'n aangrensende eienaar wou afdwing. Die eerste punt wat hy moes beslis, was of die voorwaarde strek tot voordeel van die applikant (392 E – H). Die hof heg aansienlike waarde aan die erkenning van die stadsklerk dat die titelvoorwaarde ingestel is tot voordeel van die munisipaliteit, maar ook vir die voordeel van aangrensende eienaars is (393 B – C). Die hof aanvaar dat die voorwaardes tot voordeel van die aangrensende eienaars ingestel is (393 G).

[19] Die hof klassifiseer titelvoorwaardes as servitute (J van Wyk, titel “Townships and Town Planning”, LAWSA, Vol 28 (Eerste Her-uitgawe) par. 62). In ALEXANDER v JOHNS 1912 AD 431 sê Innes, Wn HR dat die verweerders die eiendom onderhewig aan sekere titelvoorwaardes gekoop het. Die voorwaardes is ingestel deur die maatskappy wat die dorpsaanleg gedoen het. Oor die titelaktevoorwaarde sê hy:

“It was intended to be, and undoubtedly was, for the reciprocal benefit of all owners of leasehold or freehold land therein, and formed an important element in the general scheme under which all the lots were disposed of.” (p. 441)

In 'n dorpsaanlegskema het elke eienaar die reg om 'n voorwaarde daarvan af te dwing. As een eienaar weier om tot 'n afwyking van die voorwaarde toe te stem, kan die hof die afwyking nie magtig nie, maak nie saak hoe nietig die beswaar is nie. (EX PARTE ROVIAN TRUST (PTY) LTD 1983 (3) SA 209 (D) op 213 B – C)

[20] In die onderhawige geval ondersteun die derde respondent die applikant se aansoek. Dit is 'n aanduiding vanaf die entiteit in wie se guns die voorwaarde ingestel is, naamlik die munisipaliteit, dat die voorwaarde ook tot voordeel van applikant strek. Die munisipaliteit het vanaf die eerste respondent 'n gebruiksvergunnings-aansoek gekry; nie 'n aansoek om 'n handelslisensie nie.

Die munisipaliteit het dit as 'n gebruiksvergunning beskou, want oorweging is geskenk aan hersonering en inlywing by 'n dorpsaanlegskema. Beide sonering en dorpsaanlegskema is metodes om eiendomsgebruik te beheer waarby aangrensende eienaars, en eienaars in die gebied, 'n belang het. Die praktiese manier waarop die aansoek hanteer is, is by wyse van 'n serwituut. Omdat 'n serwituut bestaan uit 'n heersende en dienende erf, was die munisipaliteit die klaarblyklike benoemde as bevoordeelde. Dit het nie beteken dat 'n persoonlike serwituut tot voordeel slegs van die munisipaliteit geskep is nie. Omdat die voorwaarde gaan oor die gebruiksregte van die perseel, het alle omliggende eienaars 'n belang wat hulle sou kon afdwing.

[21] Die titelaktevoorwaarde moet in die lig van sy ontstaansgeskiedenis en die omringende feite beskou word as nie 'n persoonlike serwituut wat slegs in die guns van die munisipaliteit is nie, maar 'n serwituut in die guns van die omliggende eienaars.

Die applikant het locus standi.

AFSTANDDOENING

[22] Mnr. Wessels voer aan dat die munisipaliteit stilswyend afstand van sy regte onder die serwituut gedoen het. In *VENA AND ANOTHER v GEORGE MUNICIPALITY* 1987 (4) SA 29 (K) het dit gegaan oor 'n onwettige struktuur waaraan die munisipaliteit vir 'n lang periode niks gedoen het nie. Die hof aanvaar die munisipaliteit het sy regte laat vaar (52 B – C). In *MARGATE ESTATES LTD v URTEL (PTY) LTD* 1965

(1) SA 279 (N) is aanvaar dat 'n serwituut kan verval weens 'n lang periode van onaktiwiteit van die persoon in wie se guns dit

bestaan, maar die feite – 25 jaar se versuim – het dit nie bewys nie en die hof sê dat die serwituut nie verval het nie (293 A – C). (Die *MARGATE*-saak is beslis voor die Verjaringswet, 68 van 1969, in werking getree het, waarin artikel 7 handel met die uitwissing van serwitute deur verjaring).

'n Serwituut het saaklike werking vanweë die registrasie daarvan. Selfs 'n persoonlike serwituut skep saaklike regte. 'n Enkel persoon kan nie afstand doen van publieke regte nie. In *BOTHA v WHITE* 2004

(3) SA 184 (T) het dit gegaan oor soneringsregte wat besigheid verbied is. Omdat applikant vir vier jaar versuim het om sy regte af te dwing, het die hof geweier om 'n interdik toe te staan. Die hof vind (par [16]) dat daar nie feite beweer is dat applikant se regte benadeel is of dat hy nadeel gely het nie, synde 'n vereiste vir 'n interdik. In die onderhawige geval is daar 'n

geregistreerde titelvoorwaarde; dit gaan nie bloot oor besigheidsregte nie. Die munisipaliteit het nie afstand gedoen van die geregistreerde regte nie.

DIE MUNISIPALITEIT SE REGTE

[23] 'n Verdere rede waarom die aansoek moet slaag, is omdat die bevoordeelde wat in die serwituut in die titelakte genoem word, naamlik die munisipaliteit, dit wil afdwing.

[24] Eerste respondent beroep hom op sy bouplanne en dranklisensie om hom die reg te gee om die aktiwiteite te bedryf wat hy op die grond doen. Die dranklisensie wat hy gebruik, is in die naam van 'n ander entiteit, Changing Tides 197 (Pty) Ltd, wat

die eerste respondent nie verduidelik nie. Ook gee die dranklisensie nie die regte wat eerste respondent gebruik nie. Bowendien kan die Drankraad nie die munisipaliteit se regte wysig of wegneem nie.

Wat die bouplanne betref, sê mnr. Rautenbach, namens derde respondent, die munisipaliteit, dat hy die bouplanne vir die perseel nie kan opspoor nie. Applikant het op 27 Julie 2010 'n Reël 35 (12) kennisgewing op eerste respondent se prokureur laat

beteken, waarin gevra word dat eerste respondent sy bouplanne beskikbaar stel. Geen reaksie is op die kennisgewing ontvang nie.

[25] Die eerste respondent erken dat hy in stryd met die titelvoorwaarde optree. Sy verwer is almal tegniese van aard. Die punt dat die applikant nie die regte onder die titelvoorwaardes kan afdwing nie, het geen meriete nie, want uit sy ontstaan (die omringende omstandighede) en aard (dit gaan oor gebruik) blyk dat die serwituut bestaan in die guns van alle omliggende erwe, nie net die munisipaliteit nie. Afgesien daarvan, die munisipaliteit wil ook die titelvoorwaardes afdwing.

[26] Die munisipaliteit is behoorlik voor die hof en daar bestaan geen rede om die korrektheid van die dokumente, aangeheg by derde respondent se eedsverklaring, te betwyfel nie. Die eerste respondent moes Reël 7 gebruik het om die magtiging van die derde respondent aan te veg, maar het versuim om dit te doen.

[27] Die eerste respondent dui aan dat hy aansoek wil doen vir die skraping van die titelvoorwaarde. Hierdie uitspraak belet hom nie om so 'n aansoek aan die instansie, wat met deurhaling van titelvoorwaardes handel, te rig nie. Ander oorwegings as wat by hierdie bevel geld, is dan van toepassing. Insette kan dan ook van ander omliggende eienaars verkry word en die besluit van daardie liggaam sal na aanleiding daarvan gemaak word.

[28] Die gevolgtrekking oor die werking van die titelaktevoorwaarde maak dit onnodig om met die buregkwessie te handel.

[29] Die applikant het 'n duidelike reg waarop die eerste respondent inbreuk gemaak het, waardeur applikant se regte benadeel is soos blyk uit sy eedsverklaring. Applikant is geregtig op die regshulp soos in die Kennisgewing van Mosie versoek. As reghebbende van die titelvoorwaarde is applikant geregtig om dit by wyse van interdik af te dwing.

[30] Wat die koste betref, is die derde respondent deur eerste respondent uitgenooi om feite voor die hof te plaas. Dit het die derde respondent gedoen. In sy reaksie op derde respondent se verklaring, het eerste respondent 'n eedsverklaring geliasseer

waarin hy die magtiging van derde respondent betwyfel. Daarom was dit nodig vir derde respondent om 'n advokaat hof toe te stuur om sy regte te beskerm. Die derde respondent het kostes aangegaan waarvoor hy geregtig is om vergoed te word. Die eerste respondent moet daardie kostes dra.

BEVEL

[31] Die applikant het 'n behoorlike saak uitgemaak en die volgende bevel word verleen:

1. Die eerste respondent word verbied om enige aktiwiteite aan te bied of besigheid te bedryf op die onroerende eiendom beter bekend en omskryf as die Restant van die plaas Haldon 894, distrik Bloemfontein, geleë in die Mangaung Plaaslike Munisipaliteit, Vrystaat Provinsie teenstrydig met voorwarde B op die tweede bladsy van die titelakte T5258/2008 ten aansien van die gemelde eiendom.
2. Die eerste respondent word verbied om enige funksies, gesellighede, verfbal (paintball), spanbou, huweliksbevestigings of onthale aan te bied op die gemelde eiendom.
3. Die eerste respondent word gelas om die voorwaarde en beperking vir aanwending van die genoemde eiendom, soos beskryf in paragraaf 1 hierbo, na te kom.
4. Die eerste respondent word gelas om die koste van die applikant en derde respondent te betaal.

KRUGER, R

Namens die applikant: Adv. N. Snellenburg

In opdrag van:

Rossouws Prokureurs

BLOEMFONTEIN

Namens eerste respondent: Adv. M.H. Wessels SC

Met Adv. S. Grobler

Gous Vertue & Ass. Ing.

Namens die derde respondent: Adv. J. Els

EG Cooper Majiedt Ing.

/sp/wm

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/ZAFSHC/2010/102.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/kotze-v-haldon-unknown-topic-afshc-2010--6a3ea5173b1caa912980dc2d>

Prepared on 11 October 2026 · Esheria