

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Krauze v Van Wyk en Andere

(95/85) [1985] ZASCA 79; [1986] 1 All SA 293 (A) (12 September 1985)

[1985] ZASCA 79

COURT

Supreme Court of Appeal

BEFORE

Corbett, Trengove, Hefer, Grosskopf, Boshoff

CASE / FILE NUMBER

95/85

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

PETRUS JOHANNES KRAUZEAPPELLANT

enJACOBUS ABRAHAM VAN WYKEERSTE RESPONDENT

HERCULES WILLEM STRAUSSTWEEDE RESPONDENT

DIE REGISTRATEUR VAN AKTES,DERDE RESPONDENT

VRYBURG

HEFER, AR

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA

(APPÈLAFDELING)

In die saak tussenPETRUS JOHANNES KRAUZEAPPELLANT

en

JACOBUS ABRAHAM VAN WYK

HERCULES WILLEM STRAUSS

DIE REGISTRATEUR VAN AKTES,

EERSTE RESPONDENTTWEDE RESPONDENT

DERDE RESPONDENT

CORAM: CORBETT, TRENGOVE, HEFER, GROSSKOPF et BOSHOFF, ARR

AANGEHOOR: 19 AUGUSTUS 1985

GELEWER: 12 September 1985

UITSPRAAK

HEFER, AR:

Appellant het in die Hof a quo aansoek
gedoen

2.

gedoen vir 'n bevel wat eerste respondent sou verbied om
sy plaas Gamasep aan tweede respondent te transporteer
hangende die beslissing van 'n aksie wat appellant van
voorneme was om in te stel en waarin hy self oordrag
van die plaas van eerste respondent sou eis. In 'n uit-
spraak wat gerapporteer is in 1984(2) S A 702 is die aan-
soek van die hand gewys. Die huidige appèl is gemik
teen die afwysing daarvan.

Oor sekere feitelike bewerings wat in die stuk-
ke gemaak is, was daar 'n skerp geskil en, waarskynlik in
die lig daarvan, het die partye die verhoorhof versoek om
die aansoek te beslis aan die hand van die feite waarna
aanstons verwys sal word. Die appèl is op dieselfde
basis 3

3.

basis beredeneer en sal op daardie basis afgehandel word.

Die kroniek van appellant en tweede respondent
se aansprake op transport van dieselfde stuk grond begin
op 29 September 1975 toe eerste respondent 'n dokument
onderteken het wat soos volg lui:

"Ek die ondergetekene Jacobus Abraham vanWyk gee hiermee aan Petrus Johannes Krauzedie
eerste opsie en reg van my plaas Gama-sip te koop indien ek sou besluit om myplaas te verkoop.
Hierdie opsie sal duurtot tyd en wyl ek besluit om my plaas teverkoop.

Indien ek besluit om my plaas teverkoop sal ek skriftelik vir Krauze in kennis stel en moet Krauze binne 90 daenadat hy my skriftelike kennisgewing ont-vang het welke kennisgewing aan Krauze salgeskied per aangetekende pos na adres VlakeOlifantshoek my in kennis stel dat hy die

opsie 4

4.

opsie uitoefen. Die prys van die plaassal dan wees sestig Rand (R60 00) perHektaar oor die hele plaas Gamasip. Op-gestel kragtens Akte in Trust no 485/1975Geteken te Olifantshoek op hierdie dag vandie 29 September 1975."

Op 13 Julie 1983 het eerste respondent die appellant skrif-telik verwittig dat hy van voorneme is om die plaas teverkoop en dat appellant "sy regte en verpligtinge in ter-me van sy opsie gedateer 29 Septemebr 1975 moet nakom".Dieselfde dag het appellant 'n skriftelike koopkontrak meteerste respondent gesluit waarvolgens hy Gamasep virR122 514,00 gekoop het. Die koopprys was in kontant byregistrasie van transport betaalbaar . Agt dae later(op 21 Julie 1983) het appellant en eerste respondent

egter 'n nuwe koopkontrak onderteken waarin ooreengekom

is 5

5.

is op 'n ander wyse van betaling van die koopprys. Dieooreenkoms het voorts (in klousule 8) bepaal dat

"hierdie koopbrief kanselleer en ver-vang alle kontrakte aangegaan tussendie partye voor datum hiervan en geenwysigings of aanvullings hiervan salvan enige krag hoegenaamd wees tensydit op skrif gestel en deur die par-tye onderteken is".

Op 29 Julie 1983 is die wyse van betaling van die koop-prys weer gewysig in die vorm van 'n "addendum" tot dieooreenkoms van 21 Julie 1983 wat deur beide partye onder-teken is.

Op 13 Julie 1983 reeds het die eerste respon-dent 'n volmag onderteken om die grond aan die appellant .oor te dra. Niks het daarvan tereg gekom nie, waarskyn-

lik 6

6.

lik weens die feit dat 'n tweede ooreenkoms aangegaan is.Na ondertekening van die tweede ooreenkoms het eersterespondent opnuut 'n dergelike volmag onderteken maarnadat appellant daarvan bewus geword het dat eerste re-spondent op 7 April 1982 'n opsie om die plaas te koopaan tweede respondent verleen het en dat tweede respon-dent op 19 September 1983 die opsie uitgeoefen het, hetsy prokureurs onderneem om nie voort te gaan met oordragvan die eiendom in appellant se naam nie totdat finali-teit oor die partye se regte verkry is. Tweede respon-dent was skynbaar nie geneë tot 'n dergelike onderneming

nie en vandaar die aansoek om transport in sy naam tydelik te verbied.

Soos 7

7.

Soos ek dit verstaan, is die ratio van die

Hof a quo se beslissing dat tweede respondent se aanspraak op transport voorkeur geniet in die lig daarvan dat die opsie aan hom verleen is voordat die verkoping tussen appellant en eerste respondent plaasgevind het.

Die Hof het die reg wat die dokument van 29 September 1975 aan appellant verleen het, as 'n voorkoopsreg beskou

Die feit dat dit in tydsorde voor die opsie gekom het, het appellant egter nie gebaat nie aangesien die verkoping, volgens die Hof se oordeel, nie gekonstrueer kan word as 'n uitoefening van die voorkoopsreg nie - dit was 'n "totaal nuwe ooreenkoms" wat nie "tot stand gekom het as gevolg van die uitoefening van die voorkoopsreg nie"

Hierdie 8. Hierdie gevolgtrekking is gebaseer op die feit dat die verkoping geskied het op voorwaardes wat, volgens die geleerde regter, wesenlik afgewyk het van die bepalinge van die dokument van 29 September 1975.

Die verskil tussen die dokument van 29 September 1975 en die koopkontrak van 13 Julie 1983 het ook die kern gevorm van die hoofbetoog van tweede respondent se advokaat in hierdie Hof. Hy het aangevoer dat die dokument van 29 September 1975 'n voorkoopsreg aan appellant verleen het wat, indien dit behoorlik uitgeoefen was, voorrang sou verleen het aan appellant se aanspraak op trans-

port; gesien egter die feit dat die verkoping aan appel-
lant plaasgevind het op ander voorwaardes as dié waarop
hy⁹

9.

hy geregtig was om die grond te koop, het hy die voorkoops-
reg nie uitgeoefen nie, moet die koopkontrak onafhanklik
van die voorkoopsreg beoordeel word en kom dit in tydorde
na die verlening van die opsie aan tweede respondent so-
dat laasgenoemde se aanspraak op oordrag voorkeur geniet.

Ek handel eers met hierdie betoog. Later sal ek verwys
na 'n alternatief wat aan ons voorgelê is.

Argumentshalwe aanvaar ek dat dié dokument

van 29 September 1975, waarna ek voortaan as die voorkoops-
reg sal verwys, inderdaad niks meer as 'n voorkoopsreg aan
die appellant verleen het nie. Hoe die reg daarin verleen
ook al beskou word - of dit beskryf word as 'n voorkoopsreg
of as 'n voorwaardelike opsie - is dit gemene saak dat
appellant 10

10. appell-ant die reg daardeur verkry het om die grond teen

R60 per hektaar aan te koop indien eerste respondent soubesluit om dit te verkoop. • Dat eerste
respondent besluthet om te verkoop en dat hy appellant behoorlik van sybesluit verwittig het
soos in die voorkoopsreg in vooruit-sig gestel, is ook gemene saak. Ek meen egter nie dat
ditorigens bloot gaan oor die vraag of appellant sy reg uit-geoefen het nie. Wat ter sprake is, is
appellant entweede respondent se mededingende aansprake op oordrag van dieselfde stuk grond
en die vraag is hoe hulle aan-sprake bereg moet word, in die lig daarvan dat teenooreerste
respondent hulle albei geregtig is op oordrag uithoofde van ooreenkomste wat (so moet vir
huidige doel—

eindes.....¹¹¹¹.eindes aanvaar word) te goeie trou gesluit is. Die on-
dersoek wat in daardie verband geverg word, behels meer
ás net die beantwoording van die vraag of appellant sy

voorkoopsreg uitgeoefen het.

Oor die benadering tot die beregting van mededingende persoonlike regte voortspruitende veral uit op-eenvolgende verkopings van dieselfde saak aan verskillende kopers bestaan daar in die Provinsiale Afdelings tans volkome eenstemmigheid. (Vgl Van der Merwe v Scheepers and Others and the Coligny Village Council 1946 T P D 147, Le Roux v Odendaal & Others 1954(4) S A 432 (N), Botes v Botes en 'n Ander 1964(1) S A 623 (0), Barnard v Thelander 1977(3) S A 932 (K), Campbell v First Consolidated Holdings. 12

12.

Holdings (Pty) Ltd 1977(3) S A 924 (W)). Dit geld ook vir moderne skrywers oor die Suid Afrikaanse reg, (vgl Norman's Purchase and Sale in South Africa { 4de uitgawe) p 103, MacKeurtan's Sale of Goods (4de uitgawe) p 178, Wille and Millin's Mercantile Law of South Africa (18de uitgawe} p 218, Kerr ihe Principles of the law of contract p 375, Van Jaarsveld, Coetzee en Andere, Suid Afrikaanse handelsreg p 108) en dit kan nie langer betwyfel word nie dat die stelreël qui prior est tempore potior est jure aan die wortel lê van die voorkeur wat aan die eerste koper verleen word. (Vgl ook Barnhoorn N 0 v Duvenhage Others 1964(2) S A 486 op p 494). Ek is gevolglik nie van voorneme om die beregting van mededingende 13

13.

dingende aansprake van verskillende reghebbendes op

leowering van dieselfde saak, of (waartoe ek my voortaan bepaal) op oordrag van dieselfde stuk grond, breedvoerig te bespreek nie. Ek volstaan deur op een besondere aspek daarvan te wys.

Hoewel dit soms gesê word dat die eerste reghebbende voorkeur geniet alleen wanneer dit blyk dat hy geregtig is op spesifieke nakoming (vgl McKerron in "Purchase with Notice" 1935 S A L T op p 179, Botes v Botes en 'n Ander (supra) op p 627) word 'n opsiehouer en diê houer van 'n voorkeopsreg voor uitoefening van die betrokke reg nie van die voorkeur uitgesluit nie hoewel hy voor uitoefening daarvan nie aanspraak het op spesifieke 14

14.

spesifieke nakoming in die sin van oordrag van die grond nie. Dat dit so is blyk uit die beslissings waarna reeds verwys is en die bronne daarin aangehaal (Kyk ook Burchell se "Successive Sales" in 1974 S A L J 40 en vgl A S A Bakeries (Pty) Ltd v Oryx Vereenigte Bäckereien (Pty) Ltd en 'n Ander 1982(3) S A 893 (A) op p 906.)

Die enigste wesenlike verskil in die posisie voor en na uitoefening van die reg skyn te wees dat voor uitoefening b v van 'n opsie die enigste regsmiddel tot beskikking van die opsiehouer 'n interdik teen 'n dreigende oordrag van die grond aan iemand anders is, terwyl hy na uitoefening daarvan natuurlik self aanspraak op oordrag het en beskerming inmiddels in die vorm van 'n interdik, waar 15

15.

waar nodig, aan hom verleen word slegs met die oog daarop om die "eiendom in 'n lewerbare toestand te bewaar totdat die geskil finaal beslis is" (per Fagan R (soos hy toe was) in *Miller v Spamer* 1948(3) S A 772 (K) op p 778) .

In die onderhawige geval val dit by die bestudering van die uitspraak in die Hof a quo op dat die geleerde regter die *qui prior est tempore potior est jure* beginsel implisiet toegepas het en dat hy, ten gevolge van sy bevinding dat die koopkontrak van 13 Julie 1983 onafhanklik van appellant se voorkoopsreg aangegaan is, tweede respondent se reg voortspruitend uit die opsie gestel het teenoor appellant se reg spruitend uit die 16

16.

die koopkontrak en nie teenoor sy voorkoopsreg nie. Indien dit die korrekte benadering was, sou die gevolgtrekking dat appellant se aanspraak op oordrag nie voorrang bo dié van tweede respondent geniet nie waarskynlik korrek gewees het. Maar, hoewel ek dit met die geleerde regter eens is dat, wat tweede respondent se reg betref, gelet moet word op sy reg as opsiehouer - nie op sy reg as koper nie - kan ek die uitskakeling van appellant se reg as houer van 'n voorkoopsreg nie aanvaar nie. Die volkome dissosiasie tussen daardie reg en appellant se reg as koper kom my as onnatuurlik en strydig met die werklikheid voor. Om dit te illustreer, is dit slegs

nodig om die gebeure terug te voer na die stadium toe
appellant 17

17

appellant die kennisgewing van eerste respondent se
voorneme om te verkoop ontvang het. Op daardie sta-
dium het sy reg om die grond te koop volle wasdom be-
reik hoewel dit bykans agt jaar van tevore reeds ont-
staan het. Wat inhoud betref was dit gelykstaande
aan tweede respondent se reg as opsiehouer maar dit
was 'n veel ouer reg wat op die datur van die kennis-
gewing en vir 90 dae daarna voorrang sou geniet selfs
al sou appellant dit nie uitoefen nie. (Dit is inte-
ressant, dog irrelevant, dat toe tweede respondent die
opsie gedurende September 1983 uitgeoefen het, die 90
dae nog nie verstryk het nie.)

Kan dit nou gesê word dat appellant sy
voorrang 1

18.

voorrang kwyt is bloot omdat hy dieselfde dag waarop
hy die kennisgewing van 13 Julie 1983 ontvang het, 'n
koopkontrak met eerste respondent gesluit het waarvol-
gens hy die plaas gekoop het op ander voorwaardes as
die wat in die voorkeepsreg verskyn? Myns insiens nie
Die effek van die aangaan van die koopkontrak was dat
die aard van appellant se reg omskep is vanaf 'n reg om
die grond te koop na 'n reg om oordrag daarvan te ont-
vang. Laasgenoemde reg het tweede respondent eers twee
maande later verwerf. Dus, word die partye se regte

op die verskillende stadiums teenoor mekaar gestel,
blyk dit telkens dat appellant se reg die oudste was -
sy reg om die grond te koop was ouer as tweede respondent
s'n 19

19.

s'n en so was sy reg om transport te ontvang. En daar-
aan kan die feit dat die koopkontrak verkoopsvoorwaardes
bevat wat nie ooreenstem met die bepalinge van die voor-
koopsreg nie, geen verskil maak nie. Indien die aangaan
van so 'n koopkontrak nie suiwer beskou kan word as die
uitoefening van die besondere voorkoopsreg nie, word
tans deur die een volkome van die ander te dissosieer, 'n
verwronge beeld van die opeenvolging van gebeure geskep
wat nie rekening hou met die werklikheid nie en wat die
voorkoopsreg met die voorrang wat dit die appellant ver-
leen het, spoorloos in die niet laat verdwyn.

Die alternatiewe argument van tweede re-
spondent se advokaat gaan basies om dieselfde redes
ook 20

20.

ook nie op nie. Dit is gebaseer op klousule 8 van
die koopkontrak van 21 Julie 1983 en behels dat die
betrokke klousule 'n novasie konstitueer van alle vorige
ooreenkomste (d i die voorkoopsreg en die eerste koop-
kontrak) wat meebring dat daardie ooreenkomste uitgewis
is met alle voordele daaraan verbonde, insluitende die
voorrang wat appellant se regte daarkragtens geniet het
Ek is bereid om te aanvaar dat klousule 8 wel 'n novasie

daarstel maar nie dat appellant daardeur ontdaan is van die voorrang wat hy geniet het nie. Teen 21 Julie 1983 was daar net een ooreenkoms wat gekanselleer of uitgewis kon word. Dit was die koopkontrak van 13 Julie 1983.

Die voorkoopsreg het reeds op 13 Julie 'n natuurlike dood gesterf 21

21.

gesteef toe appellant die grond aangekoop het. Maar voordat dit tot 'n einde gekom het, het dit reeds bewerkstellig dat appellant se reg om te koop voorrang geniet het. Daardie gevolg het klousule 8 nie uitgeskakel nie tensy dit gekonstrueer word as 'n afstanddoening deur die appellant. En so kon dit nie vertolk word nie. Vir sover die reg op oordrag spruitend uit die ooreenkoms van 13 Julie deur die novasie uitgewis is, is dit op die moment waarop dit uitgewis is, vervang met 'n identiese nuwe een. Ook wat dit betref kan klousule 8 nie vertolk word as 'n afstanddoening van die voorrang wat appellant reeds geniet het nie. Word die vraag gevra : wat was die regte van die partye op die verskillende tersaaklike stadiums? 22

22.

" stadium, bly die antwoord steeds dat toe tweede respondent die reg om die grond te koop verleen is, appellant reeds so 'n reg gehad het en toe hy die reg op oordrag verwerf het, die appellant reeds twee maande lank ook 'n dergelike reg gehad het. Daarom het klousule 8 nie die effek waarvoor tweede respondent se ad-

vokaat betoog het nie.

Ten slotte is daar twee opmerkings

wat ek graag wil maak. Die eerste het betrekking op

dié qui prior est tempore potior est jure stelreël.

In die beslissings waarna ek in daardie verband verwys

het, word telkens gewag gemaak van die feit dat die

reël nie op onbillike wyse toegepas moet word nie.

Ek 23

23.

Ek aanvaar dat dit so is. Die redes waarom ek by

die toepassing van die reël in hierdie saak geen mel-

ding daarvan gemaak het nie, is dat dit nie deel vorm

van die feitelike basis waarop ons gevra is om die ap-

pèl te beslis nie; die billikheid van die toepassing

van die reël kan ook nie op die stukke beslis word nie

en dit is in elk geval 'n aangeleentheid vir die Hof wat

appellant se voorgenome eis vir transport moet verhoor

Die tweede opmerking spruit uit die geleerde regter in

die Hof a quo se gevolgtrekking dat "ook by 'n voorkoops-

reg die vereistes vir 'n geldige koopkontrak daarin uit-

eengesit moet word". Dit is onnodig om op die kor-

rektheid van daardie siening in te gaan maar ek voel

genoodsaak 24

24

genoodsaak om aan te dui dat die feit dat dit nie per-

tinent verwerp word nie, nie 'n aanduiding is dat dit

ook die beskouing van hierdie Hof is nie.

Wat koste betref, het tweede respon-

dent se advokaat toegegee dat, indien die appèl slaag, geen kostebevel betreffende die koste van die appèl teen eerste respondent gemaak moet word nie aangesien hy dit nie teengestaan het nie. Die koste in die Hof a quo raak eerste respondent wel maar tweede respondent se advokaat het versoek dat daardie koste oortaan vir beslissing deur die Hof wat appellant se voorgenome aksie sal verhoor. Die versoek kom my billik voor. Die aansoek van appellant se advokaat dat 25

25.

dat die koste van appèl die koste van twee advokate insluit, is geopponeer. Ek is bewus van die belangrikheid van die saak vir beide partye maar ek meen nie dat die argument wat aan ons voorgelê is so ingewikkeld was of dat die omvang van die appèl sodanig was dat die dienste van 'n tweede advokaat geregverdig was nie. Daarom word die aansoek nie toegestaan nie.

Die resultaat is dat die appèl slaag met koste wat deur die tweede respondent betaal moet word Die bevel van die Hof a quo word gewysig om soos volg te lees:

"1.1 26

26.

"1.1 DÍG Eerste Respondent word verbiedom hangende 'n aksie wat deur dieApplikant teen hom ingestel salword vir die oordrag aan die Appli-kant van die eiendom bekend asSekere plaas Gamasep nommer 485Geleë in die afdeling van KurumanGroot 2041,9052 hektaar gehou kragtens Transport Akte Nommer

T466/1976 ,

die eiendom oor te dra aan die Tweede Respondent of om dit aan enige ander persoon te vervreem of dit met Ver-band te beswaar;

1.2 Die Tweede Respondent word verbied om hangende die aksie waarna voor- heen verwys is oordrag van die ge- melde eiendom in sy naam te neem; 1.3 Die Derde Respondent word verbied om hangende die gemelde aksie die eiendom in die naam van die Tweede

Respondent 27

27 Respondent of enige ander persoon te registreer; 1.4 Die koste van hierdie aansoek sal oor- staan vir beslissing in die aksie waar- na voorheen verwys is;

2. Dit word gelas dat die aksie waarna

in paragraaf 1 verwys is ingestel moet word binne 1 (een) maand vanaf 12 Sep-
tember 1985.

J J F HEFER, AR

CORBETT, AR.)

TRENGOVE, AR.) STEM SAAMGROSSKOPF, AR.)

BOSHOF, AR.)

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/ZASCA/1985/79.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/krauze-v-van-unknown-topic-asca-1985>

Prepared on 13 October 2026 · Esheria