

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

**Lubbe v Volkskas Bpk (386/90) [1992]
ZASCA 97; 1992 (3) SA 868 (AD);
[1992] 2 All SA 270 (A) (29 May 1992)
[1992] ZASCA 97**

COURT

Supreme Court of Appeal

BEFORE

Joubert, Van Heerden, Nestadt, Kumleben, Van
Coller

CASE / FILE NUMBER

386/90

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

386/90 IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA APPELAFDELING

in die saak tussen:

ANDRIES JOHANNES LUBBE Appellant

en

VOLKSKAS BPK Respondent

Coram: JOUBERT, VAN HEERDEN, NESTADT, KUMLEBEN ARR et VAN COLLER Wnd AR.

Verhoordatum: 5 Maart 1992 Datum van lewering: 29 Mei 1992

JOUBERT AR :

UITSPRAAK

Die relevante onbestrede feite in hierdie aangeleentheid kan soos volg aangestip word:

1. Ene Bosman was te alle relevante tye die geregistreerde eienaar van die plaas Thornhill, 'n onderverdeling van die plaas Kalkput, groot 259, 2219 ha en geleë in die distrik Boshoff. Hy het 'n eerste verband oor die plaas Thornhill ten gunste van Volkskas Bpk op 29 Augustus 1983 laat registreer.
2. Volkskas Bpk het as verbandhouer op 28 Januarie 1986 in die Transvaalse Provinsiale Afdeling vonnisteen Bosman uit hoofde van die verband ter betaling van 'n verbandskuld ten bedrae van R266 701-78 geneem. Op 12 Maart 1986 het Volkskas Bpk

3 kragtens 'n lasbrief vir eksekusie, gedateer 3 Februarie 1986, deur die Adjunk-Balju beslag op die plaas Thornhill laat lê.

3. Bosman se boedel is op 9 Desember 1986 voorlopig gesekwestreer maar dit is op 5 Februarie 1987 opgehef.
4. Bosman en Lubbe, die appellant, het met mekaar 'n mondelinge deelsaaierskontrak aangegaan waarvan 'n memorandum deur hulle op 6 Mei 1987 onderteken is. Hiervolgens het hulle ooreengekom dat Lubbe as huurder of deelsaaier onmiddellik daartoe sou oorgaan om die onbewerkte landerye (130 ha in oppervlakte) op die plaas Thornhill te bewerk en koring daarop aan te plant en te verbou op sy eie koste (klousule 1). As vergoeding vir die gebruik van die landerye het Lubbe onderneem om voor of op 30 Desember 1987 aan Bosman 1/5 e van

4 die bruto opbrengs van die koringlande of R5 200

(welke die groter is) oor te betaal (klousule 2).

In 'n bylae tot die deelsaaierskontrak het Lubbe onderneem om die landerye op 'n landboukundige wyse

te bewerk en grondbewaringswerke op sy koste in

stand te hou (klousule 3). Klousule 5 lui soos

volg:

"Nuwe Verbeterings

Die Huurder sal nie geregtig wees om enige verbeterings op die eiendom aan te bring sonder die skriftelike toestemming van die verhuurder nie. Indien toestemming verleen word vir die aanbring van die verbeterings, sal die Huurder geregtig wees om dit te verwyder by die beëindiging van die huurkontrak, mits die Verhuurder dit nie wil oorneem teen kosprys nie. Indien sodanige verwydering geskied, moet die grond in dieselfde toestand gelaat word as wat dit was voor die verbeterings aangebring is."

5

5. Lubbe het die koring aangeplant en bewerk ooreenkomstig die bepalinge van die deelsaaierskontrak.
6. Terwyl die koringoes staande op die landerye was, het daar op 12 Oktober 1987 'n advertensie in die koerant "Die Volksblad" verskyn dat die plaas Thornhill op 16 Oktober 1987 in eksekusie verkoop sou word. Twee dae later het Lubbe bewus geword van die beslaglegging en die voorgenome eksekusieverkoping. Hy het vasgestel dat die plaas Thornhill opgeveil sou word onderhewig aan die deelsaaierskontrak maar indien dit 'n prys minder as die vonnisskuld behaal dan sou dit vry van die deelsaaierskontrak opgeveil word.

7. Op 15 Oktober 1987 bring Lubbe 'n dringende ex parte aansoek (Nr 4241/87) in die Oranje-Vrystaatse Provinsiale Afdeling teen Volkskas Bpk as le 6

respondent en die Adjunk-Balju van die Oranje-Vrystaatse Afdeling van die Hooggeregshof as 2e respondent. In sy funderende beëdigde verklaring verwys hy na die deelsaaierskontrak waarvolgens hy as deelsaaier die staande koringoes op die plaas Thornhill aangeplant het teen 'n insetkoste van ongeveer R150-00 per ha. Die waarde van die koringoes word op R25 000-00 bereken wanneer dit einde November / begin Desember 1987 gestroop word. Hy het beweer dat die opveiling sy regte op die koringoes sou benadeel. Hy het aanspraak gemaak op 'n retensiereg op die koringoes vir die waarde daarvan alternatiewelik vir die koste wat hy ten aansien daarvan bestee het (para 14). In para 15 het hy beweer dat "respondent" betwis sy gesegde regte. 8. In sy Kennisgewing van Mosie is die volgende

7 relevante regshulp deur Lubbe aangevra:

"2. Dat dit verklaar word dat Applikant 'n reg van retensie het oor die koring-aanplantings tans op die eiendom bekend as 'Sekere Onderverdeling 1 (Thornhill) - - - ;

3. Dat 1ste Respondent gelas word om die Adjunk- Balju opdrag te gee om die eiendom op te veil onderhewig aan die gesegde reg van retensie en nie vry daarvan nie;
4. Dat die Adjunk-Balju verbied word om die eiendom op te veil anders as ooreenkomstig die gesegde opdrag;
5. Dat die Applikant verder gepaste regshulp verleen word;
6. Dat 1ste Respondent gelas word om die koste van hierdie aansoek te betaal."
9. Middernag van 15 Oktober 1987 het KOTZE R die

dringende aansoek aangehoor. Weens die beweerde dringendheid het die respondente blykbaar nie antwoordende beëdigde verklarings geliasseer nie. Nietemin was hulle regsverteenwoordigers wel geken in die aangeleentheid soos blyk uit para 12 van die 8 funderende beëdigde verklaring wat verwys na 'n ooreenkoms met hulle oor die gemene saak van die feite wat daarin vermeld word. KOTZE R wat o.a. bevind het dat Lubbe nie 'n retensiereg t.o.v. die opbrengs van die eksekusieveiling gehad het nie, het die aansoek van die hand gewys met koste.

10. Op 16 Oktober 1987 het die eksekusieveiling plaasgevind. Die plaas Thornhill is eers opgeveil onderhewig aan die deelsaaierskontrak en die hoogste bod was R50 000-00 en daarna vry van die deelsaaierskontrak teen R75 000-00. Lubbe het die plaas Thornhill ingekoop ten einde sy regte te beskerm.
11. Bosman se boedel is op 12 November 1987 voorlopig gesekwestreer. Nadat Lubbe die koring goes het,

het hy op 28 April 1988 met die trustee van Bosman

9 se insolvente boedel ooreengekom dat hy (Lubbe) die opbrengs van die koringoes wat ongeveer R30 000-00 bedra het, kon hou.

12. Gedurende Oktober 1988 het Lubbe 'n aansoek

Nr 3430/88 in die Oranje-Vrystaatse Provinsiale Afdeling gedoen om kondonasie en verlof om teen KOTZE R se uitspraak te appelleer. Op 11 November 1988 het KOTZE R aan hom verlof verleen om na die Volle Hof van die Oranje-Vrystaatse Provinsiale Afdeling te appelleer.

13. Toe die appél voor die Volle Hof gedien het, het die hele aangeleentheid eintlik gegaan oor die koste van die dringende aansoek Nr 4241/87. Indien die aansoek moes geslaag het, was die kostebevel verkeerd. Indien dit tereg afgewys is,

was die kostebevel korrek. Op 22 Desember 1988 het die Volle Hof (SMUTS R P, LICHTENBERG R en

10 MALHERBE R) die appél afgewys met koste. Met spesiale verlof ingevolge art 20(4)(a) van Wet 59 van 1959 kom Lubbe tans in hoër beroep na hierdie Hof teen die uitspraak en bevel van die Hof a quo .

In die onderhawige geval het ons te doen met 'n deelsaaierskontrak. Die herkoms van die deelsaaierskontrak is te vind in die pagooreenkoms (colonia partiaria) wat betrekking het op praedia rustica as paggrond (colonia). Volgens Gaius (ongeveer 150 AD) se fragment in D 19.2.25.6 was 'n pagter colonus partiarius genoem - 'n benaming wat nog steeds aan ons bekend is vir 'n deelsaaier. In Engels word laasgenoemde 'n "share-cropper" genoem. Die Romeinsregtelike geskoolde Nederlandse juriste het die deelsaaierskontrak onder die huurkontrak van sake tuisgebring netsoos die Romeinse juriste gedoen het.

11

Raadpleeg De Groot (1583-1646) 3.19.6, Vinnius (1588-1656) ad Inst 3.25.2 nr 1, Voet (1647-1713) 19.2.8, Van der Keessel (1738-1816) Dictata ad Justiniani Institutionum, band 2, 1967, ad Inst 3.25 nr 2 in fine Van der Linden (1756-1835) 1.15.11.

Om terug te keer na die dringende aansoek op 15 Oktober 1987 voor KOTZE R. Ek het supra verwys na para 14 van Lubbe se funderende beëdigde verklaring waarin hy aanspraak gemaak het op 'n retensiereg op die koringoes vir die waarde daarvan alternatiewelik vir die koste wat hy ten aansien daarvan bestee het. In para 15 het hy beweer dat "respondent" betwis sy gesegde regte d.i. sy retensiereg.

Bede 2 van Lubbe se gevraagde regshulp is 'n verklarende bevel dat hy 'n retensiereg op die plaas Thornhill het wat in eksekusie verkoop sou word. Op die stadium toe Lubbe sy dringende aansoek gebring het,

12

was die aangeleentheid geensins dringend wat die

toestaan van bed 2 betref nie omdat para 12.6 van sy funderende beëdigde verklaring die volgende as gemene saak tussen die partye vermeld, te wete:

"Respondent is voornemens om die eiendom eers op te veil onderhewig aan my regte ingevolge die gesegde ooreenkoms. Indien die eiendom 'n prys minder as die vonnisskuld behaal, is Respondent voornemens om daarna die eiendom vry van my gesegde regte op te veil." Die houding soos hier in para 12.6 vermeld, is volkome

in ooreenstemming met ons gemene reg en bestaande regsprosedure betreffende eksekusie-verkopings. Dit kom hierop neer dat wanneer die eksekusieverkoping van die plaas Thornhill plaasvind daar twee moontlikhede kan wees, nl.

1. die plaas Thornhill word onderhewig aan Lubbe se deelsaaierskontrak vir meer as die vonnisskuld verkoop in welke geval Lubbe se regte daarvolgens¹³

behoue bly sodat die koper die plaas Thornhill onderhewig aan daardie regte verkry terwyl die vonnisskuld van Volkskas gedelg sou word, óf 2. die plaas Thornhill word vry van die

deelsaaierskontrak vir minder as die vonnisskuld verkoop in welke geval Lubbe se beweerde retensiereg verval sodat die koper die plaas Thornhill vry van die retensiereg verkry. In 'n dergelike geval is die effek van die

eksekusieverkoping dat die verkoopprijs die plek van die verkoopte plaas Thornhill inneem sodat houers van saaklike sekerheidsregte dan as preferente skuldeisers op die verkoopprijs aanspraak kan maak (*pretium auctoritate publica surrogetur in locum rei*). Indien Lubbe dan aanspraak op 'n gedeelte van die verkoopprijs maak, sal die Adjunk-Balju moet besluit of hy die aanspraak erken of nie. Eers

14 dan sou 'n aansoek om 'n verklarende bevel dat Lubbe wel 'n retensiereg het, ter sprake kan kom. Raadpleeg die ongerapporteerde uitspraak (5 Maart 1992) van hierdie Hof in *Brian st Clair Cooper N O & Andere v Die Meester van die Hooqgereqshof O V S & 'n Ander asook Land- en Landboubank van Suid-Afrika v Cogmanskloof Besproeiinqsraad*, 1992(1) S A 217 (A) op p 239-240.

Soos vermeld, was daar geen dringendheid wat die toestaan van bede 2 geregverdig het nie. Bowendien is bede 2 klaarblyklik deur Lubbe aangewend as 'n voorloper of wegbereider vir die verkryging van bedes 3 en 4 wat die Adjunk-Balju sou verplig om die plaas Thornhill onderhewig aan sy retensiereg te verkoop. Die verkryging van bedes 3 en 4 sou egter in stryd gewees het met ons gemene reg en die bestaande regs-prosedure betreffende eksekusieverkopings soos supra

15

vermeld. Dit volg dus dat Lubbe nie geregtig is op die regshulp uiteengesit in bedes 3 en 4 van sy Kennisgewing van Mosie nie terwyl bede 2 bloot 'n wegbereider was vir die verkryging van bedes 3 en 4 en daar geen dringendheid of noodsaak was vir die toestaan van bede 2 nie. Dit volg dat KOTZE R tot die korrekte slotsom geraak het om Lubbe se aansoek van die hand te wys met koste.

In die lig van die voorgaande volg dit dat die appél van die hand gewys word met koste.

C P JOUBERT AR.

VAN HEERDEN AR

NESTADT AR Stem saam.

KUMLEBEN AR

VAN COLLER Wnd 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/1992/97.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/lubbe-v-volkskas-unknown-topic-asca-1992>

Prepared on 9 October 2026 · Esheria