

SOUTH AFRICA / JUDGMENT

Nel v Mulder and Others (49102/2013) [2014] ZAGPPHC 816 (16 October 2014)

[2014] ZAGPPHC 816

COURT

North Gauteng High Court, Pretoria

BEFORE

W R C Prinsloo

CASE / FILE NUMBER

49102/2013

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

SAFLII Note: Certain personal/private details of parties or witnesses have been redacted from this document in compliance with the law and SAFLII Policy

IN DIE HOOGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA/ES

(GAUTENG AFDELING, PRETORIA)

SAAK NO: 49102/2013

DATUM: 16 October 2014

IN DIE SAAK TUSSEN

DEON NEL.....APPLIKANT

(ID NR: 5[...])

EN

EMANUEL MULDER.....1STE RESPONDENT

JOSEF MARKUS FOURIE N.O.....2DE RESPONDENT

(ID NR: 3[...] – in sy hoedanigheid

as trustee van die Joey Fourie Trust)

JOSEF MARKUS FOURIE N.O.....3DE RESPONDENT

(ID NR: 7[...] – in sy hoedanigheid

JOSEF MARKUS FOURIE N.O.....4DE RESPONDENT

UITSPRAAK

PRINSLOO, R

- [1] Die applikant doen aansoek vir die nietigverklaring van 'n koopkontrak ten opsigte van onroerende eiendom wat aangegaan is tussen die eerste respondent (as verkoper) en die Joey Fourie Trust ("die trust"), as koper, soos verteenwoordig deur die tweede, derde en vierde respondente wat trustees van die trust is.
- [2] Mnr Bergenthuin SC het vir die applikant verskyn en mnr Vorster SC vir die tweede, derde en vierde respondente. Die eerste

respondent het nie aktief deelgeneem aan die verrigtinge nie.

INLEIDING

- [3] Op 12 Augustus 2011, en te Wolmaransstad, Noordwes provinsie het die applikant 'n skriftelike huurooreenkoms ("die huurkontrak")

met die eerste respondent aangegaan in terme waarvan die applikant sekere onroerende eiendomme ("die eiendomme") van die eerste respondent, as die eienaar van die eiendomme, gehuur het.

Die eiendomme is vier gedeeltes van die plaas Grootdoorns 172, Registrasie Afdeling HO – provinsie Noordwes. Ek lei af uit die dokumentasie dat dit geleë is in die Schweizer Reneke distrik. Dit is nie nodig om die volledige beskrywing van die vier eiendomme te gee nie maar dit is Gedeelte 8 ('n gedeelte van Gedeelte 6), resterende gedeelte van Gedeelte 1, resterende gedeelte van Gedeelte 6 ('n gedeelte van Gedeelte 1) en resterende gedeelte van Gedeelte 5 ('n gedeelte van Gedeelte 1) van die betrokke plaas. Die groottes wissel van ongeveer 182 hektaar tot ongeveer 385 hektaar. Ek neem aan dat die vier gedeeltes aangrensend aan mekaar is.

- [4] In terme van die huurkontrak sou die termyn daarvan strek vir 'n tydperk van vyf jaar vanaf 1 Oktober 2011 tot 30 September

2016. Die huurgeld beloop die bedrag van R500,00 per hektaar per jaar en eskaleer jaarliks met 7.5%. Die eiendomme mag slegs gebruik word vir landbou doeleindes en geen geboue mag opgerig word sonder die eerste respondent se toestemming nie.

- [5] In sy funderende eedsverklaring beweer die applikant dat hy al sy verpligtinge in terme van die huurooreenkoms nagekom het, tans in ongestoorde besit van die eiendomme is en jaarliks mielies op die eiendomme verbou. Die funderende verklaring is gedateer 30 Julie 2013, bykans twee jaar nadat die huurtermyn van vyf jaar 'n aanvang geneem het.

- [6] 'n Verdere uitdruklike bepaling van die huurkontrak was dat die eerste respondent 'n eerste opsie (myns insiens ook bekend as 'n voorkoopsreg) aan die applikant verleen om die eiendomme voor die verstryking van die huurtermyn te koop, indien die eerste respondent die eiendomme wil verkoop ("die opsie").

Klousule 16 van die huurkontrak lees soos volg:

"Opsie:

Die Verhuurder verleen hiermee aan die Huurder die eerste opsie om die gemelde eiendomme voor die verstryking van hierdie huurkontrak te koop vir die bedrag van R12 000,00 (twaalf duisend rand) per hektaar, indien die verhuurder dit wil verkoop."

Dit is doenlik om op hierdie stadium by te voeg dat beide die advokate voor my dit eens was dat die opsie so uitgelê moet word dat dit beteken dat die applikant tyd het tot 30 September 2016 om die opsie uit te oefen met dien verstande, natuurlik, dat die eerste respondent aangedui het dat hy die eiendomme wil verkoop. So 'n uitleg strook myns insiens met die normale bewoording van die opsie (klousule 16) en, onder die omstandighede, aanvaar ek dat dit korrek is. Hierdie uitleg kan die eerste respondent, as verhuurder, natuurlik in die ongemaklike posisie plaas dat selfs al sou hy op 'n vroeë stadium van die huurtermyn besluit om die eiendomme te verkoop, hy dit nie sal kan doen nie, tot tyd en wyl die applikant voor of op 30 September 2016 besluit of hy die opsie wil uitoefen. Ek meen dat hierdie stelling korrek is, alhoewel ek byvoeg dat die applikant in sy funderende verklaring beweer dat hy die opsie onmiddellik sal uitoefen indien die eerste respondent die eiendomme sou wou verkoop voor verstryking van die huurtermyn teen 30 September 2016.

[7] Gedurende Februarie 2013 het sake 'n wending geneem wat daartoe gelei het dat hierdie aansoek geloods is. Die applikant beskryf dit soos volg, in paragrawe 14 en 15 van die funderende verklaring, die inhoud waarvan erken word deur die tweede, derde en vierde respondente:

" 14

Gedurende Februarie 2013 is ek deur die Tweede Respondent gekontak en tydens 'n vergadering wat tussen ons plaasgevind het, het die Tweede Respondent my meegedeel dat die Joey Fourie Trust intussen die eiendomme van Eerste Respondent gekoop het en dat die eiendomme reeds in die naam van die Joey Fourie Trust getranspoteer is.

15

Die Tweede Respondent het my meegedeel dat die Trustees van die Joey Fourie Trust bewus is van die bestaande huurkontrak wat ek tans met die Eerste Respondent het en dat die trust derhalwe my reg tot okkupasie van die eiendomme respekteer en nie voornemens is om my van die grond af te sit nie tot tyd en wyl my huurkontrak met die Eerste Respondent verstryk het nie."

[8] Dit is gemene saak dat die eiendomme reeds op 18 Mei 2012 in die naam van die trust geregistreer is. Die applikant is dus eers ongeveer nege maande na oordrag van die eiendom in die trust se naam van hierdie verwikkeling meegedeel. Die koopkontrak tussen die eerste respondent en die trust is nog vroeër, op 29 Maart 2012, amper 'n jaar voordat die mededeling gedoen is, aangegaan. Ek sal hierna verwys as ("die koopkontrak").

[9] Blykens die koopkontrak, was die koopsom R6 756 450,00. Volgens die applikant se berekeninge, soos uiteengesit in die funderende verklaring, verteenwoordig dit 'n bedrag van R5 390,55 per hektaar, wat baie minder is as die R12 000,00 per hektaar wat in die opsie genoem word. Dit blyk dat die eerste respondent die trust 'n gelykstaande bedrag geskuld het ten opsigte van lenings wat oor 'n tydperk deur die trust aan die eerste respondent gemaak is en die oordrag van die eiendom is toe aangewend om hierdie lenings te delg. In die koopkontrak word dit ook geboekstaaf dat die volle koopsom betaal is.

[10] Dit is gemene saak dat die trustees (tweede, derde en vierde respondente) te alle wesenlike tye, en voor die aangaan van die

koopkontrak, geweet het van die bestaan van die huurkontrak en die opsie. Hierdie feit word trouens geboekstaaf in klousule 21

van die koopkontrak wat soos volg lees:

"21. Spesiale voorwaardes

21.1 Die partye plaas dit op rekord dat daar 'n bestaande Huurooreenkoms deur die Verkoper gesluit is met 'n sekere Deon Nel –

identiteitsnommer: 5[...] hierby aangeheg as aanhangsel A en erken die Koper op hoogte te wees met die terme en voorwaardes van die ooreenkoms.

21.1.1 In terme van klousule 16 van die gemelde Huurooreenkoms het die Huurder 'n reg van eerste weiering ten opsigte van die eiendomme maar kom die partye ooreen dat die Verkoper 'n eerste opsie het om die eiendomme aan te koop van die Koper in hierdie aangeleentheid na voor of op 27 Februarie 2013 teen die koopsom van R9 026 903,00 (nege miljoen ses en twintig duisend nege honderd en drie rand). Sien opsie om te koop kontrak aangeheg as aanhangsel A.

21.1.2 Indien die verkoper nie hierdie opsie uitoefen nie sal gemelde Deon Nel – identiteitsnommer: 5[...] geregtig wees om die eiendomme aan te koop teen die bedrag van R12 000,00 (twaalf duisend rand) per hektaar vanaf die koper in hierdie aangeleentheid soos uiteengesit in aanhangsel A."

[11] Dit is gemene saak dat die eerste respondent (die verkoper in terme van die koopkontrak) gepoog het om die opsie om die grond terug te koop in Februarie 2013 uit te oefen, maar dit nie behoorlik kon doen nie omdat die waarborge wat gelewer moes word ontbreek het.

[12] Dit is derhalwe gemene saak dat die eerste verweerder en die trustees:

1. ten spyte van die bestaan van die huurkontrak en die opsie, wat hulle geboekstaaf het, in stryd met die opsie toegesien het tot die verkoop en oordrag van die eiendomme aan die trust; en
2. in stryd met die opsie 'n ander opsie aan die eerste verweerder beding het om die eiendomme te koop teen 'n bedrag wat ook aansienlik

minder is as die R12 000,00 per hektaar wat in die opsie genoem word; en

3. bykans 'n jaar gewag het voordat hulle die applikant ingelig het van hierdie verwickelinge.

[13] Teen hierdie agtergrond voer die applikant aan, tereg na my mening, dat die eerste respondent en die trustees geen ag geslaan het op die applikant se persoonlike reg om die eiendomme van die eerste respondent te koop nie en dat hy altyd voornemens was om die opsie uit te oefen.

[14] Ek wend my aanstons tot die argumente wat voorgedra is.

DIE REGSHULP WAT GEVORDER WORD

[15] Bedes 1 en 2 van die kennisgewing van mosie lees soos volg:

"1. Dat die koopvooreenoms aangegaan tussen die Eerste Respondent en die Tweede, Derde en Vierde Respondente dateer 29 Maart 2012 ingevolge waarvan die Eerste Respondent die volgende onroerende eiendomme aan die Joey Fourie Trust IT434/1991 verkoop het, nietig verklaar word (dan volg 'n beskrywing van die vier gedeeltes van die plaas Grootdoorns 172 waarna ek verwys het).

2. Dat die Registrateur van Aktes Pretoria gelas word om ooreenkomstig die bepalings van artikel 6(1) van Wet 47 van 1937 die eiendomme

vermeld in paragrawe 1.1, 1.2, 1.3 en 1.4 hierbo en getranspoteer onder Titelakte T34277/12, rojeer."

Bede 3 is een vir koste teen die respondente gesamentlik en afsonderlik. Tydens die verrigtinge het mnr Bergenthuin, as ek hom reg verstaan het, aangedui dat hy nie vra vir koste teen die eerste respondent nie (vermoedelik omdat laasgenoemde nie tot die arena toegetree het nie) en vra vir koste gesamentlik teen die tweede, derde en vierde respondente.

[16] Artikel 6 van die Aktes Wet, no 47 van 1937, lees soos volg:

"6. Geregistreerde aktes mag nie sonder bevel van 'n hof gerojeer word nie. –

(1) Behalwe vir sover hierdie of 'n ander wet anders bepaal, mag 'n Registrateur 'n geregistreerde grondbrief, transportakte, titelsertifikaat of ander akte wat 'n eiendomsreg op grond of 'n ander saaklike reg op grond as 'n verband, verleen of oordra, en 'n sessie van 'n geregistreerde verband nie as sekuriteit gedaan nie, alleen maar op las van die hof rojeer.

(2) Wanneer 'n akte wat eiendomsreg op grond of 'n ander saaklike reg op grond as 'n verband verleen of oordra, volgens voorskrif van sub-artikel (1) gerojeer word, herleef die akte waarkragtens die grond of daardie saaklike reg op grond gehou is onmiddellik voor die registrasie van die akte wat gerojeer word, tot die mate van sodanige rojering, en die Registrateur rojeer die relevante aantekening daarop wat getuig van die registrasie van die gerojeerde akte."

Dit is miskien handig om die Engelse teks van subartikel (2) aan te haal:

"(2) Upon the cancellation of any deed conferring or conveying title to land or any real right in land other than a mortgage bond as provided for in subsection (1), the deed under which the land or such real right in land was held immediately prior to the registration of the deed which is cancelled, shall be revived to the extent of such cancellation, and the Registrar shall cancel the relevant endorsement thereon evidencing the registration of the cancelled deed."

Dit kom dus voor asof die akte waarkragtens die grond gehou is voor registrasie van die transaksie wat deur die hof tersyde gestel word, outomaties herleef sodat 'n bevel dat die eiendom terug getransporeer moet word oorbodig skyn te wees. Hierdie onderwerp is nie voor my gedebatteer of in die betoogshoofde te berde gebring nie, maar ek aanvaar dat dit die posisie is.

KORT OORSIG VAN ARGUMENTE WAT VOORGEDRA IS EN ENKELE VERWYSINGS NA TERSAAKLIKE REGSPRAAK

[17] Dit is gemene saak dat die eerste respondent aan die applikant 'n voorkoopsreg gegee het.

[18] Mnr Bergenthuin het my daarop gewys dat die volgende gesê is oor 'n voorkoopsreg in *Hirschowitz v Moolman and others* 1985 3 SA 739 (A) op 765F H:

"It may be accepted, as conceded by counsel for respondents, that where A grants to B a right of pre-emption in respect of A's land, A does not thereby enter into a contract for the sale of that land or even offer to sell that land to B. Respondent's counsel submitted, however

- (a) that the grant of such right is a contract whereby A undertakes and is obliged to sell the land to B if
 - (i) the contingency bringing the right of pre-emption into operation has supervened; and
 - (ii) B has exercised the right of pre-emption in writing;
- (b) that the grant amounts to a promise by A to sell the land to B upon the happening of certain events, ie a pactum de contrahendo; and
- (c) that the pactum de contrahendo must itself comply with any formalities which are requisite to the validity of the proposed second contract.

This submission seems to me to be sound.

A pactum de contrahendo is simply an agreement to make a contract in the future ..."

[19] Dit is onteenseglik duidelik dat die eerste respondent onregmatiglik opgetree het in stryd met die voorkoopsreg (en die pactum wat daaruit voortvloei) waartoe hy verbind was toe hy die voorkoopsreg en die opsie aan die applikant toegestaan het in klousule 16 van die huurkontrak. Dit is ook duidelik dat die eerste respondent en die trust onregmatiglik saamgespan het om die applikant se regte voortspruitend uit klousule 16 te misken. Klaarblyklik het die trust dit gedoen net om die eiendomme in die hande te kry met die oog

daarop om dit binne 'n jaar of wat teen 'n wins van ongeveer R3 miljoen te verkoop (indien die eerste respondent sy opsie sou uitoefen in terme van klousule 21 van die koopkontrak) of om dit later teen nog 'n groter wins te verkoop, bv as die applikant gebruik sou maak van die "opsie" wat sonder sy kennis aan hom beding is in terme van klousule 21.1.2 van die koopkontrak.

[20] In *Associated South African Bakeries (Pty) Ltd v Oryx & Vereinigte Bäckereien (Pty) Ltd en andere* 1982 3 SA 893 (A) word die gemeenregtelike posisie in 'n geval soos hierdie soos volg deur die geleerde Appèlregter opgesom op 907D G:

"Die voorgaande uiteensetting van die menings van skrywers oor die Romeins-Hollandse en Duitse gemene reg kan nou soos volg saamgevat word:

- (a) Behalwe dat die houer van 'n voorkoopsreg 'n bloot persoonlike reg het, word geen tersaaklike onderskeid tussen enersyds, sy reg en, andersyds, 'n naastingsreg wat ex lege voortspruit en 'n jus retractus getrek nie.
- (b) Indien 'n verkoper in stryd met 'n voorkoopsreg 'n koopkontrak met 'n derde aangaan, kan die koper deur 'n eensydige wilsverklaring in die plek van die derde tree. 'n Koopkontrak word dan geag aangegaan te gewees het tussen die verkoper en die houer van die voorkoopsreg.
- (c) Indien lewering reeds geskied het, kan die reghebbende nie met sy persoonlike reg die koopgoed in die hande van die derde opvolg nie tensy laasgenoemde bewus was van die bestaan van die voorkoopsreg."

Wat

- (b) betref, blyk dit dat die reghebbende 'n keuse het om in die plek van die derde te tree. Hy hoef dit nie te doen nie. In hierdie geval, waar die applikant tyd het tot 30 September 2016 om die opsie uit te oefen, en waar hy (aldus mnr Bergenthuin) teen 'n baie gunstige tarief van R500,00 per hektaar op die eiendomme boer is dit moontlik verstaanbaar dat hy besluit het om nie in die plek van die trust te tree nie. Uit (c) blyk dit dat, waar die derde bewus was van die bestaan van die voorkoopsreg (soos hier) die reghebbende wel kan aanspraak maak op die koopgoed.

Op 908B het die Appèlhof die bogenoemde uiteensetting van die gemeenregtelike posisie as die geldende Suid-Afrikaanse reg

bevestig. Die geleerde Appèlregter sê ook die volgende op 908B-D:

"'n Voorkoopsreg is, behalwe vir sy persoonlike werking, beslis anoloog met die gemeenregtelike naastingsreg en 'n jus retractus, en dit bevredig sekerlik nie die regsgevoel nie indien 'n verkoper wat hom verbind het om indien hy 'n saak wil verkoop, 'n koopkontrak

met 'n houer van 'n voorkoopsreg aan te gaan, behoudens aanspreeklikheid vir skadevergoeding sy verpligting as 't ware

ongedaan kan maak nie. En wat die kennisleer betref, het dit reeds wye erkenning in soortgelyke verband in ons reg gevind.

Raadpleeg onder andere De Jager v Sisana 1930 AD 71 en Le Roux v Odendaal and others 1954 4 SA 432 (N)."

In Sisana word die volgende opmerking gemaak op p84 wat myns insiens van toepassing is op die huidige geval en ook op die regshulp wat die huidige applikant vorder:

"In that case the learned Judges refer to the Transvaal case of Cohen v Shires McHattie & King ... where it was held that where S sold land to C and subsequently sold and transferred the same land to M and K, the latter knowing of the sale to C, that C was entitled to a cancellation of the transfer in favour of M and K. This decision was based on a passage of Loenius to the effect that the person who buys with knowledge of a prior sale becomes doli particeps with the seller. In other words such a person and the seller are endeavouring to defraud the first buyer of his right to claim specific performance of the contract of sale. Several other well-known cases were referred to by Mr Broome in which a similar doctrine was approved of, such as ... where knowledge of an unregistered servitude was held to bind a purchaser with knowledge."

In Le Roux, waarna die geleerde Appèlregter ook verwys het, is bevind, op 442E G, dat die houer van 'n voorkoopsreg in dieselfde posisie is as 'n koper:

"... I can see no difference in principle between an option and a right of pre-emption; in each case the holder is entitled, by a due exercise of his right, to become a purchaser ... the position then is that applicant is in the same position in law as if she had actually purchased the property prior to the date of the second respondent's purchase ..."

[21] In Cussons en andere v Kroon 2001 4 SA 833 (HHA) is hierdie beginsel verder uitgebrei ter beskerming van iemand wie se toestemming nodig is om 'n eiendom van die hand te sit.

Op 836A-D word die agtergrond van die saak soos volg opgesom:

"Die tweede appellant het 'n plaas, wat in sy naam geregistreer was, verkoop aan sy swaer, die eerste appellant, as nomineer vir 'n maatskappy wat gestig sou word. Daarna het hy die plaas oorgedra aan die derde appellant, 'n maatskappy, synde die

genomineerde van die eerste appellant. Die tweede appellant se broer, die respondent, voer aan dat, tot die eerste en derde

appellante se kennis, die plaas 'n bate van die vennootskap tussen hom en die tweede appellant was, dat dit slegs met sy toestemming

vervreem kon word en dat hy nooit sodanige toestemming gegee het nie. Hy het gevolglik in die Transvaalse Provinsiale Afdeling

'n aksie aanhangig gemaak vir die nietigverklaring van die koopkontrak tussen die tweede appellant en die eerste appellant, terugtransportering van die plaas deur die derde appellant aan die tweede appellant ..."

Die hof a quo het die appèl van die hand gewys en op 840J 841A sê die geleerde Appèlregter die volgende:

"Die hof a quo het gevolglik tereg die koopkontrak tussen die eerste en tweede appellante nietig verklaar en die derde appellant beveel om die plaas aan die tweede appellant terug te transporteer. Dit volg dat die appèl van die hand gewys moet word."

Op 839C-E word die volgende gesê:

"In die geval van dubbel verkope word 'n beginsel bekend as die kennisleer toegepas. Waar A sy goed aan B verkoop en daarna dieselfde goed verkoop en oordra aan C, wat bewus was van die regte van B, is B geregtig op kansellasië van die verkoping en van die oordrag van die goed, op grond daarvan dat die verkoper en C geag word op 'n bedrieglike wyse teenoor hom op te getree het (Tiger-Eye Investments (Pty) Ltd and another v Riverview Diamond Fields (Pty) Ltd 1971 1 SA 351 (K) op 358F-H). Werklike bedrog word nie vereis nie. Blote kennis aan die kant van C van die bestaan van B se vorderingsreg is voldoende ..."

Op 839F-G word ook erkenning gegee (met verwysing na Associated South African Bakeries, supra) aan die feit dat die kennisleer ook aanwending vind in die geval van 'n voorkeepsreg.

In Tiger-Eye het dit gegaan oor aandele wat onregmatiglik aan die appellant toegeken is terwyl die respondent kontraktueel geregtig was om vir die aandele aansoek te doen – op 358A G. Op 358G word die volgende gesê:

"The general principle of granting relief where persons conspire to defeat the valid rights of another is well recognised in our law and has been applied in cases other than the so-called 'double sales' (see eg De Jager v Sisana 1930 AD 71 at p84; Grant and another v Stonestreet and others 1968 4 SA 1 (AD) at p20)."

In Grant, waarna die geleerde Appèlregter verwys het, het die koper van vaste eiendom geweet van die bestaan van 'n serwituut daarvoor, alhoewel die serwituut ongeregistreer was. Die koper het probeer om die bestaan van die serwituut te repudieer. Op 20A-D word die volgende gesê deur die geleerde Appèlregter:

"If, however, such purchaser has knowledge, at the time he acquires the property, of the existence of the servitude, he will ... be bound by it notwithstanding the absence of registration. The basis of this obligation is that in attempting, under such circumstances, to repudiate the servitude, the purchaser is mala fide, and that the law refuses to countenance any such attempted repudiation because, as it is put in some of the cases, it in reality amounts to a species of fraud."

In Tiger-Eye is die toewysing van die aandele tersyde gestel met 'n bevel dat dit aan die reghebbende oorgedra moet word.

Ek keer kortliks terug na Cussons en die uitbreiding van die beginsel waarna ek verwys het. Op 840E I word die volgende gesê:

"Indien aan die persoonlike reg van die reghebbende van 'n voorkoopsreg saaklike werking verleen word teenoor diegene wat daadwerklik daarvan kennis dra bestaan daar, na my mening, geen rede waarom aan die respondent se persoonlike reg in die onderhawige geval nie ook sodanige werking gegee behoort te word nie. Die twee gevalle is analoog aan mekaar. In die een geval kan die verkoper nie verkoop sonder dat hy die reghebbende geraadpleeg het en sy toestemming tot die verkoping verkry het nie. In die ander geval moet hy ook die reghebbende se toestemming tot verkoping verkry in die sin dat die reghebbende moet aandui dat hy nie self die eiendom wil koop nie. 'n Verkoping in stryd met 'n verpligting om nie sonder die toestemming van 'n derde te verkoop nie is ewe onbehoorlik as 'n verkoping in stryd met die regte van die reghebbende van 'n voorkoopsreg. Beide die reghebbende van 'n voorkoopsreg en die persoon wat 'n reg het dat 'n eiendom nie sonder sy toestemming verkoop word nie het slegs 'n persoonlike reg en nie 'n reg ad rem acquirendam nie. As die reg eersgenoemde beskerm is daar geen rede waarom dit nie ook laasgenoemde behoort te beskerm nie. Ons reg is immers 'n lewende sisteem wat steeds ooreenkomstig die basiese beginsels daarvan aangepas kan word om effektief te handel met nuwe situasies wat opduik ... insoverre die kennisleer nog nie toegepas is op 'n geval soos die onderhawige nie behoort dit, in die lig van die voorgaande, uitgebrei te word om ook die onderhawige geval te dek."

Dit is hier waar die geleerde Appèlregter gesê het dat die hof a quo tereg die koopkontrak nietig verklaar het en gelas het dat die eiendom terug getransporteer moet word.

[22] Myns insiens kan die volgende afgelei word uit die kort uiteensetting van die tersaaklike gewysdes hierbo:

- (1) Die kennisleer word wyd toegepas, en onder verskeie omstandighede. Dit is onteenseglik van toepassing by die verbreking van 'n voorkoopsreg.
- (2) Die samespanning tussen die verkoper en die verkryger word in 'n ernstige lig beskou en gesien as 'n verskyningsvorm van bedrog.
- (3) Die howe aarsel nie om die gewraakte transaksie tersyde te stel of nietig te verklaar en herstel van die status quo ante te gelas nie.

In die algemeen kan daar ook verwys word na Meridian Bay Restaurant (Pty) Ltd and others v Mitchell NO 2011 4 SA 1.

[23] Ek wend my tot 'n verdere argument wat mnr Bergenthuin aangebied het. Dit kom daarop neer dat die applikant geregtig is, en moontlik verplig is, om sy opsie teen die eerste respondent uit te oefen en nie bv teen die trust nie.

[24] In Spearhead Property Holdings Ltd v E&D Motors (Pty) Ltd 2010 2 SA 1 (HHA) het die onderwerp van die uitoefening deur 'n huurder van onroerende goed van sy opsie om te koop te berde gekom.

Op 21A-J behandel die geleerde Appèlregter die drie gerapporteerde sake "in which the exercise of an option to

purchase, granted to a lessee, occurred after the original landlord had sold the leased property".

Ek is nie voornemens om al die besonderhede te herhaal nie. Die eerste saak is dié van Ginsberg v Nefdt (1908) 25 SC 680. Die indruk wat daar gelaat word is dat die opsie uitgeoefen moes word teen die oorspronklike eienaar en verhuurder. Dieselfde geld die tweede saak van Archibald and Co Ltd v Strachan & Co Ltd 1944 NPD 40. Die derde saak is dié van Van der Pol v Symington 1971 4 SA 472 (T), wat onderskeibaar is want die verkryger was die seun en erfgenaam van die oorlede verhuurder.

Op 22A-D sê die geleerde Appèlregter die volgende:

"A significant feature of both Ginsberg and Archibald is that the option was exercised against the grantor and not the purchaser and the court, in each case, applied the doctrine of notice as the basis for finding that the prior right of the lessee under his option prevailed over a subsequent right of the purchaser to transfer of the property. Nor, in either of the two cases, had there been transfer to the purchaser, and although there was a passing reference in Ginsberg to the 'well-known proposition ... that lease goes before sale', the court appeared to be applying the principles of a 'double sale', and not huur gaat voor koop. The result is that there is no reported decision in our case law to the effect that the obligations arising out of an option to purchase are transferred ex lege and without express or tacit assignment, to the purchaser of leased property. Nor, on the basis of what I have set out above, is there any reason to extend the effects of the huur gaat voor koop rule to include such a transfer." (Ek beklemtoon.)

[25] Op 22D-23J verwys die geleerde Appèlregter ook na die saak van Bowring NO v Vrededorp Properties CC and another 2007 5 SA 391 (HHA) waar bevind is dat, in 'n gepaste geval, die houer van die voorkeepsreg oordrag behoort te kan eis van die verkryger sonder dat die eiendom terug getranspoteer hoef te word aan die verhuurder wat die opsie verleen het – Bowring op 397D G.

In Bowring is daar net 'n gedeelte van 'n betrokke eiendom ter sprake terwyl die hele eiendom later deur die verhuurder verkoop is met die gevolg dat dit baie omslagtig sou wees om die status quo ante te herstel. Dit kom egter voor asof die geleerde Appèlregter in Bowring die mening uitspreek dat, in die "normale" geval waar die hele eiendom getranspoteer is daar steeds tersydestelling van die kontrak met teruggawe aan die oorspronklike eienaar behoort te wees. Hy sê die volgende op 397G J:

"My suggestion is not that in the successive-purchaser situation B should always be allowed to claim transfer directly from C. The doctrine of notice is an equitable remedy and its manner of application should be determined largely by what is considered to be equitable to all concerned in the circumstances of the particular case. Where the whole property is first sold to B and then to C, the most equitable solution will probably be to restore A and C to their former position – by ordering cancellation of the transfer and repayment of the purchase price – before A is ordered

to transfer the property to B. But in this case the position is substantially different. Vrededorp claims transfer of the blue portion of the railway siding only. Cancellation of the successive transfers of the whole property to Investec and the Trust will therefore require that the remainder of the property be retransferred first to Investec and then to the Trust, after the blue portion had been separated and transferred to Vrededorp. No reason has been suggested, and I can think of none, why this cumbersome and wasteful process would be in anybody's interest. For these reasons I conclude that the Trust's first defence, based on the application of the doctrine of notice, cannot be sustained."

[26] By afhandeling van my oorweging van hierdie betrokke onderwerp, keer ek terug na wat gesê is in Spearhead op 24A-C:

"I conclude, therefore, that the obligations arising from an option to purchase the leased property, granted by the lessor, are not, by the operation of the rule *huur gaat voor koop*, transferred *ex lege* to the purchaser of the property. It follows that a lessee, seeking to exercise such an option (always assuming, of

course, that the relevant contracts do not constitute an assignment of the lessor's obligations to the purchaser), must do so against the grantor and not against the purchaser. Where, however, there has been a transfer of the property to a purchaser with notice of the option, the lessee, having thus exercised his option, will generally be able to claim transfer of the property from the purchaser."

In hierdie saak het die applikant natuurlik nog nie sy opsie uitgeoefen nie en het hy nog heelwat tyd waarbinne hy dit kan doen. Dit blyk dus dat die geykte reël, naamlik tersydestelling of nietigverklaring van die koopkontrak met teruggawe van die eiendom

aan die eerste respondent, toegepas sal moet word indien ek die applikant sou gelyk gee. Hierdie geval is onderskeibaar van die een in Bowring waar die hof te doen gehad het met slegs 'n gedeelte van die eiendom en 'n omslagtige proses om teruggawe te bewerkstellig. Vir hierdie rede kan ek ook nie mnr Vorster se betoog aanvaar dat dit in stryd sou wees met billikheidsoorwegings ("equities") soos genoem in Bowring, indien die geykte benadering toegepas sou word nie. Per slot van sake is daar duidelik in Spearhead bevind dat die verpligtinge wat voortspruit uit die opsie nie oorgaan op die koper of verkryger nie maar bly setel in die aanvanklike eienaar of verhuurder.

[27] Ek wend my kortliks tot 'n betoog van mnr Vorster wat, as ek dit reg verstaan het, daarop neerkom dat hy nie gesag kon vind daarvoor dat die koopkontrak nietig is nie. Ek meen hy het hierdie punt geopper met verwysing na die regshulp wat aangevra word, naamlik nietigverklaring van die koopkontrak. Hy het betoog, as ek dit reg verstaan het, dat, in 'n gepaste geval, daar, soos ek reeds geïllustreer het, deur die opsie houer of huurder oordrag bekom kan word van die verkryger of koper. Dit beteken dat die kontrak waarkragtens die koper die eiendom bekom het nie nietig is nie. Hy het aangevoer dat daar geen beleidsoorweging is dat die koop nietig verklaar moet wees nie want daar is genoeg "oorwegings vir Nel om sy regte te beskerm".

Ek meen nie dat die applikant se saak is dat die koopkontrak op een of ander regsgrond beskou kan word as ab initio nietig nie. So 'n bewering verskyn losweg in die repliserende verklaring, maar is nie voor my deur die applikant aangeroei nie. Dit kom voor asof die gevraagde nietigverklaring bloot daarop gemik is om die koopkontrak tersyde te stel sodat teruggawe bewerkstellig kan word. Soos ek reeds aangehaal het uit Cussons, is die terminologie van nietigverklaring ook in daardie geval deur die hof a quo gebruik en in dieselfde woorde deur die hoogste Hof van Appèl met goedkeuring bekragtig. Miskien sou dit taalkundig beter gewees het om te vra vir kansellasië of tersydestelling van die koopkontrak soos in Sisana waar die geleerde Regter van Appèl gesê het "that C was entitled to a cancellation of the transfer in favour of M and K", of in Tiger-Eye wat te doen gehad het met die onregmatige toekenning van die aandele waar gepraat is van "an order setting aside this allotment ...". Ek meen egter nie dat die gebruik van die terminologie "nietigverklaring" 'n wesenlike effek op die meriete van die aansoek kan hê nie. Ek laat my ook nie uit oor die vraag of die koopkontrak in hierdie geval ab initio nietig was nie. Ek meen nie dit is nodig nie.

[28] Waar mnr Vorster aanvoer dat daar genoeg oorwegings is vir Nel om sy regte te beskerm, kan ek ook nie met hom saamstem nie.

Op 15 Maart 2013, amper presies 'n jaar nadat die koopkontrak op 29 Maart 2012 aangegaan is, skryf die applikant se prokureur aan die trust se prokureurs en plaas op rekord dat die tweede respondent gedurende daardie week vir die applikant meegedeel het van die koop en die oordrag van die eiendomme in die naam van die trust. Daar word ook op rekord geplaas dat die tweede respondent vir die applikant gesê het dat die trust voornemens was om die eiendomme op 30 Maart 2013 per openbare veiling te verkoop.

Die applikant se prokureur sê in die brief:

"Dit het nou die eerste keer onder mnr Nel se aandag gekom dat bovermelde eiendomme verkoop en getransporeer is aan die Joey Fourie Trust sonder my kliënt se medewete of kennis en sonder dat mnr Nel die geleentheid gegun is om sy eerste opsie uit te oefen om die eiendomme van mnr Mulder aan te koop."

In die brief word daar dan gedreig om deur middel van 'n dringende aansoek die beoogde verkoping van 30 Maart in die kiem te smoor.

Hierdie brief het die trust se prokureur genoop om twee dae later, op 15 Maart 2013, aan die applikant se prokureur te skryf dat hy geen instruksies het om die plaas per veiling of andersins te vervreem nie. Hy sê dan in die brief "Ons

bevestig dan ook ons instruksies dat sou hierdie plaas in die mark kom ons u voortydiglik skriftelik in kennis sal stel daarvan."

Die bewerings wat die applikant se prokureur in sy brief gemaak het, word nie ontken nie.

In die opponerende eedsverklaring word die bewering bekragtig dat die applikant kennis sal kry indien die eiendomme in die mark kom en word daar beweer dat die applikant se reg om die eiendomme aan te koop teen R12 000,00 per hektaar geensins bedreig word nie. Daar is egter geen sprake daarvan dat die applikant kan wag tot 30 September 2016 om die opsie uit te oefen nie. Soos mnr Bergenthuin aangevoer het, huur die applikant tans die eiendomme teen 'n baie gunstige tarief en is dit in sy belang om voort te gaan met die reëling. Teen September 2016 mag hy in 'n beter posisie wees om die opsie uit te oefen, of mag hy selfs daarteen besluit. Die houding wat die trust inneem, strek dus nie tot voordeel van die applikant of ter beskerming van sy regte nie.

[29] Myns insiens is al hierdie oorwegings egter regtens irrelevant: die feit is dat die eerste respondent en die trust hulle skuldig gemaak het aan gedrag wat by herhaling deur die howe as bedrieglik bestempel is. Die tipe aksie wat hulle gepleeg het is oor die jare deur die howe veroordeel en tersyde gestel. Dit het ook gebeur in ander gevalle wat nie te doen gehad het met die oordrag van grond nie. Na my mening behoort geen hof sodanige optrede te duld nie, al word daar ook 'n jaar na die vergryp gepaai dat die benadeelde se regte beskerm sal word of dat daar na hom omgesien sal word. Ek voeg by dat daar in elk geval geen waarde geheg kan word aan die trust se bewering dat dit die applikant steeds vrystaan om sy opsie teenoor die trust uit te oefen nie. Soos dit duidelik gestel word in Spearhead, gaan die verpligtinge van die verhuurder ten opsigte van die opsie nie oor op die koper nie.

SOUT IN DIE WONDE: DIE TRUST VRA VIR DIE UITSETTING VAN DIE APPLIKANT

[30] In 'n aanvullende antwoordende verklaring voer die trust aan dat daar "verdere verwickelinge" plaasgevind het wat "'n wesenlike impak op die applikant se aansoek het".

[31] Breedweg kom dit daarop neer dat die trust, deur die eiendomme te koop, ook nou staan in die plek van die verhuurder en dat die huurgelde hom toekom. Daar word aangevoer dat die applikant geweier het om die huurgelde aan die trust te betaal en dat die trust gevolglik die huurkontrak geldiglik gekanselleer het. Verder word daar aangevoer, in die alternatief, dat die houding van die applikant om nie die trust as die verhuurder te erken nie, neerkom op repudiasie van die huurkontrak, welke repudiasie aanvaar is, met die gevolg dat die huurkontrak ook om daardie rede tot 'n einde gekom het. Daarmee saam het die opsie wat vervat is in klousule 16 ook verval. Waar daar geen huurkontrak of opsie meer is nie, is die applikant in onwettige okkupasie van die eiendomme en behoort hy uitgesit te word.

[32] Teen hierdie agtergrond, het die trust die daad by die woord gevoeg, en op ongeveer 26 Februarie 2014, onder saak no 16614/2014,

("die uitsettingsaansoek") 'n aansoek om uitsetting teen die applikant geloods. Daar word ook gevra vir 'n bevel dat die applikant gelas word om die agterstallige huur in die bedrag van R1 944,45 per dag vanaf 1 Oktober 2013 tot datum van die uitsetting te betaal. Daar is ook 'n bede vir rente en koste. Die applikant bestry die aansoek.

- [33] Voor my, het die partye ooreengekom dat die lotgeval van die uitsettingsaansoek saamhang met die uitslag van die applikant se aansoek om nietigverklaring van die koopkontrak. Ek is gevra om beide die aansoeke gelyk aan te hoor en te bereg. In elk geval word die saak om uitsetting in die aanvullende antwoordende verklaring in die huidige aansoek (saak no 49102/2013) aangeroei en beskryf en daar word ook in 'n repliserende verklaring op die aanvullende antwoordende verklaring gereageer. Ek meen dus dat dit doenlik is om in hierdie uitspraak ook te handel met die uitsettingsaansoek gevolg deur 'n kort uitspraak en bevel in laasgenoemde aansoek.
- [34] Ek wend my kortliks tot die chronologiese verloop van sake wat gelei het tot die lods van die uitsettingsaansoek.

Op 27 Augustus 2013 het die trust 'n e pos aan die applikant se prokureur gestuur waarin beweer word dat die huurgeld van R622 564,00

plus BTW op 7 Oktober 2013 betaalbaar is en waarin gevra word dat die gelde inbetaal word by 'n sekere bankrekening van die trust in Schweizer Reneke. Hierdie e pos is aangeheg by 'n brief van dieselfde datum van die trust se prokureur aan die applikant se prokureur waarin die standpunt bevestig word dat die huur nou betaalbaar is aan die trust en waarin gevra word vir stiptelike nakoming van hierdie verpligting. In die e pos word daar ook verwys na die gelde wat op 7 Oktober 2014 en 7 Oktober 2015 betaalbaar sal wees.

Kort daarna, op 12 September 2013, het die applikant se prokureur die volgende brief aan die trust se prokureur geskryf (net die

tersaaklike gedeelte word aangehaal):

"Soos u seker bewus is het my kliënt reeds 'n aansoek onder saak no 49102/2013 geloods om die koop nietig te verklaar weens die feit dat my kliënt oor 'n eerste reg beskik om die grond van mnr Mulder te koop en die Joey Fourie Trust die grond van mnr Mulder gekoop het terwyl hulle deeglik bewus was van my kliënt se regte.

Alhoewel u kliënt synde die Joey Fourie Trust tans die grondeienaar is het my kliënt geen bestaande ooreenkoms met u kliënt nie.

Die koopkontrak tussen u kliënt en mnr Mulder maak ook nie daarvoor voorsiening dat mnr Mulder sy bestaande huurkontrak met my kliënt aan u kliënt sideer (sic) nie.

Ek bevestig dat hangende die finalisering van die aansoek onder saak no 49102/2013 my kliënt die huurgeld by my kantore op trust sal betaal en sal skrywer die huurgelde belê op 'n rentedraende rekening tot datum van finalisering van die aansoek.

Voorts plaas ons op rekord dat my kliënt tans nie kan aansoek doen om 'n produksielening op die grond nie omrede die verhuurder en grondeienaar 'n verklaring moet teken dat hy afstand doen van enige reg op die oes.

Mnr Mulder is tans die verhuurder en u kliënt is tans die grondeienaar en het u kliënt nie 'n bestaande huurkontrak met my kliënt nie.

Ons plaas graag op rekord dat my kliënt sy regte voorbehou om skade te eis van u kliënt alternatiewelik mnr Mulder indien my kliënt om watter rede ook al nie kan plant nie.

Die huurgeld is betaalbaar voor of op 7 Oktober 2013 en sal ons u van 'n bewys voorsien sodra as wat ek die geld ontvang en belê het."

Sonder om enigsins te reageer op die applikant se prokureur se voorstel dat die gelde, hangende die afhandeling van die aansoek, by hom op trust inbetaal sal word en in 'n rentedraende rekening belê sal word, skryf die trust se prokureur bloot op 30 Oktober dat die Oktober huur (ongeveer R622 000,00) nog nie betaal is nie en maan die applikant aan om die betaling binne veertien dae te laat geskied by gebreke waaraan die "huur as gekanselleerd beskou word" en die eiendom ontruim moet word. Hierdie aanmaning is direk aan die applikant gestuur. Hierdie brief word op 9 Desember 2013 opgevolg met 'n kennisgewing aan die applikant dat die trust sy "eleksie uitgeoefen het om die ooreenkoms te kanselleer". Die applikant word meegedeel dat hy onder die omstandighede in onregmatige okkupasie van die perseel is.

Op 21 Januarie 2014 skryf die trust se prokureur 'n brief aan die applikant se prokureur waarin hy vir die eerste keer melding maak van die applikant se prokureur se brief van 12 September 2013 wat die mededeling bevat dat die gelde op trust betaal en belê sal word hangende die afhandeling van die aansoek. Die trust se prokureur bekla hom daarvoor dat sy eweknie in die brief van 12 September 2013 beweer dat daar nie 'n bestaande ooreenkoms tussen sy kliënt en die trust is nie en ook dat die koopkontrak nie daarvoor voorsiening maak dat die huurgelde deur die eerste respondent aan die trust gesedeer word nie. Die trust se prokureur voer dan aan dat hierdie skrywe van 12 September 2013 aantoon dat

"u kliënt sy verpligtinge kragtens die kontrak repudieer. Die voormelde het tot gevolg dat ons kliënt 'n terugtrekingsreg

verwerf het.

Ons kliënt is van voorneme dat die ooreenkoms reeds deur u kliënt by wyse van ons kliënt se skrywes aan u kliënt gedateer 30 Oktober 2013 en 9 Desember 2013 gekanselleer is, maar insoverre dit nodig is en insoverre die ooreenkoms nog nie regsgeldiglik gekanselleer is nie, wens ons kliënt u hiermee in ieder geval in kennis te stel dat ons kliënt se repudiasie (sic) aanvaar wat tot gevolg het dat die ooreenkoms regsgeldig tot 'n einde gekom het."

Daar word weer beweer dat die applikant in onregmatige okkupasie is en dat die opsie om die eiendomme te koop nie meer bestaan nie.

Hierna, op 26 Februarie 2014, is die uitsettingsaansoek geloods.

[35] Alhoewel dit korrek is dat die koper van 'n eiendom wat onderworpe is aan 'n huurkontrak in die plek tree van die vorige eienaar of verhuurder, (sien Genna Wae Properties (Pty) Ltd v Medio-Tronics (Natal) (Pty) Ltd [1995] ZASCA 42; 1995 2 SA 926 (A) op 939A D) en dat die applikant se prokureur se brief van 12 September 2013 waarin hy sê dat daar geen kontrak is tussen sy kliënt en die trust nie, nie die regsposisie suiwer weerspieël nie, meen ek nie dat hierdie brief neerkom op 'n repudiasie van die huurkontrak nie.

Al die briewe waarna ek verwys het, insluitende die eerste aanmaning van 27 Augustus 2013, is geskryf nadat die applikant se aansoek om nietigverklaring reeds aan die einde van Julie 2013 van stapel gestuur is. In die brief van 12 September word die feit dat die aansoek reeds hangende is geboekstaaf. Daar word uitdruklik in die brief verwys na die aansoek om nietigverklaring en kennis gegee dat die huurgelde op trust gehou sal word in 'n rentedraende rekening hangende die afhandeling van hierdie aansoek.

Die boodskap in die brief is duidelik: as die aansoek sou slaag kan daar geen sprake wees van 'n huurverpligting teenoor die trust nie. Die voorstel om die huurgelde in 'n rentedraende rekening te bewaar hangende afhandeling van hierdie aansoek is myns insiens billik in alle opsigte. Reëlings van hierdie aard word daaglik in die loop van litigasie getref. Daar is ook geen aanduiding dat die applikant in gebreke gebly het ten opsigte van sy huurverpligtinge nie. In sy funderende verklaring sê hy dat hy al sy pligte nagekom het. Sover ek kan uitmaak is daar ook vir ongeveer vier maande glad nie gereageer op die mededeling dat die huurgelde op hierdie manier bewaar sou word handende die afhandeling van die aansoek nie. Hierdie mededeling word vir die eerste keer namens die trust genoem in die brief van 21 Januarie waarna ek verwys het.

[36] Mnr Bergenthuin het my verwys na die saak van Nash v Golden Dumps (Pty) Ltd 1985 3 SA 1 (A) waar die volgende oor repudiasie gesê word op 22D F:

"Where one party to a contract, without lawful grounds, indicates to the other party in words or by conduct, the deliberate and unequivocal intention no longer to be bound by the contract, he is said to 'repudiate' the contract ..." (Ek beklemtoon.)

[37] In Datacolor International (Pty) Ltd v Intamarket (Pty) Ltd

[2000] ZASCA 82; 2001 2 SA 284 (HHA) word die volgende gesê op 294F-J:

"The emphasis is not on the repudiating party's state of mind, on what he subjectively intended, but on what someone in the position of the innocent party would think he intended to do; repudiation is accordingly not a matter of intention, it is a matter of perception. The perception is that of a reasonable person placed in the position of the aggrieved party. The test is whether such a notional reasonable person would conclude that proper performance (in accordance with a true interpretation of the agreement) will not be forthcoming. The inferred intention accordingly serves as the criterion for determining the nature of the threatened actual breach.

... the conduct from which the inference of impending non- or malperformance is to be drawn must be clear-cut and unequivocal, ie

not equally consistent with any other feasible hypothesis. Repudiation, it has often been stated, is a 'serious matter' ...

requiring anxious consideration and – because parties must be assumed to be predisposed to respect rather than to disregard their contractual commitments – not likely to be presumed."

[38] Ek kan nie sien hoe die "reasonable person placed in the position of the aggrieved party" die applikant sou verkwalik vir 'n brief wat sy prokureur geskryf het waarin aangedui word dat die huurgelde op trust en rentedraend beskerm sal word hangende die afhandeling van die aansoek om nietigverklaring van die koopkontrak nie.

[39] Ek kan ook nie sien hoe die applikant verkwalik kan word daarvoor dat hy versuim het om die huurgelde aan die trust te betaal nadat hy daarvoor aangemaan is lank nadat sy prokureur reeds aangedui het dat die Oktober 2013 huurgelde op trust en rentedraend beskerm sal word nie.

[40] Onder hierdie omstandighede is ek van mening dat die uitsettingsaansoek nie behoort te slaag nie. Ek is van voorneme

om so 'n bevel te maak in die uitsettingsaansoek, saak no 16614/2014 en hierdie uitspraak moet saam met daardie bevel gelees word.

GEVOLGTREKKING

[41] Vir al die redes wat ek genoem het is ek van mening dat die aansoek om nietigverklaring behoort te slaag.

DIE BEVEL

[42] Ek maak die volgende bevel:

1. Die koopooreenkoms aangeaan tussen die eerste respondent en die tweede, derde en vierde respondente gedateer 29 Maart 2012 ingevolge

waarvan die eerste respondent die volgende onroerende eiendomme aan die Joey Fourie Trust IT434/1991 verkoop het, word nietig verklaar:

1.1 Gedeelte 8 ('n gedeelte van Gedeelte 6) van die plaas Grootdoorn 172, Registrasie Afdeling HO – provinsie Noordwes, Groot: 299,7962 hektaar;

1.2 resterende gedeelte van gedeelte 1 van die plaas Grootdoorns 172, Registrasie Afdeling HO – provinsie Noordwes, Groot: 182,7140 hektaar;

1.3 resterende gedeelte van gedeelte 6 ('n gedeelte van Gedeelte 1) van die plaas Grootdoorns 172, Registrasie Afdeling HO – provinsie Noordwes, Groot: 385,4351 hektaar;

1.4 resterende gedeelte van Gedeelte 5 ('n gedeelte van Gedeelte 1) van die plaas Grootdoorns 172, Registrasie Afdeling HO – provinsie Noordwes, Groot: 385,4423 hektaar.

2. Die Registrateur van Aktes Pretoria word gelas om ooreenkomstig die bepalinge van artikel 6(1) van Wet 47 van 1937 die transportakte

waarkragtens die eiendomme vermeld in paragrawe 1.1, 1.2, 1.3 en 1.4 hierbo getransporteer word onder titelakte T34277/12, te rojeer.

3. Die tweede, derde en vierde respondente word gelas om gesamentlik die koste van die aansoek te betaal.

W R C PRINSLOO

REGTER VAN DIE GAUTENG AFDELING, PRETORIA

49102-2013

GEHOOR OP: 1 AUGUSTUS 2014

VIR DIE APPLIKANT: J G BERGENTHUIJN SC

IN OPDRAG VAN: TIM DU TOIT & KIE ING

VIR DIE 2DE, 3DE EN 4DE RESPONDENTE: J P VORSTER SC

IN OPDRAG VAN: MAREE & BERNARD PROKUREURS

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/2014/816.html>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/south-africa/nel-v-mulder-and-others-unknown-topic-agpphc-2014>

Prepared on 10 October 2026 · Esheria