

## Aantekeninge/Notes

---

### Is die rede vir die beslissing in *Knox NO v Mofokeng and Others* 2013 4 SA 46 (GSJ) regtens korrek?

#### 1 Inleiding

*Knox NO v Mofokeng and Others* (2013 4 SA 46 (GSJ)) is verlede jaar in die Julie 2013 hofverslag opgeteken. Die beslissing wys op verskillende aspekte wat vir die Sakereg belangrik is. Daar gaan in hierdie aantekening op een aspek, naamlik die rede vir die beslissing, gekonsentreer word. Daar word begin deur na die feite van die saak te verwys.

#### 2 Feite

Applikant is die eksekuteur van sy oorlede moeder se boedel. Hy doen aansoek om 'n bevel vir drie bedes. Bede een vra dat die aanvanklike geregtelike verkoping van die onroerende eiendom van die oorledene se bestorwe boedel en verdere verkooptransaksies nietig is (50G-H). Bede twee versoek dat die oordrag van die eiendom aan tweede respondent en daarna aan eerste respondent gekanselleer word (50H-I). Laastens, versoek applikant dat die vermelde eiendom geherregistreer word in die naam van die bestorwe boedel van die oorledene (50I). Die Registrateur het geen beswaar teen die toestaan van die bevel deur applikant aangevra nie (50I).

By afsterwe van oorledene was die eiendom, wat by wyse van geregtelike verkoping aan tweede respondent verkoop is met verband ten gunste van FirstRand Bank Ltd beswaar. Die betaling van die verbandpaaieimente het met die bereddering van die boedel agterstallig geraak en applikant het FirstRand meegedeel dat die verband by afhandeling van die boedel volbetaal sal word. Desnieteenstaande, beteken FirstRand 'n dagvaarding op oorledene se *domicilium citandi et executandi* ingevolge die verbandooreenkoms. Applikant het nooit kennis van hierdie dagvaarding gekry nie en sodoende verkry FirstRand vonnis by verstek teen die applikant in sy hoedanigheid as eksekuteur van die boedel van oorledene. FirstRand voltooi die proses deur 'n lasbrief vir eksekusie op die beswaarde eiendom ook op die vermelde *domicilium* te beteken. Weereens dra applikant geen kennis van die beslaglegging nie. Die eiendom word geregtelik aan tweede respondent verkoop, wie dit daarna aan eerste respondent oordra. Eers nadat hierdie tweede oordrag plaasgevind het, verneem applikant van die oordragte. Dit noop applikant tot 'n nietigverklaringsaansoek van die bevel by verstek, wat toegestaan word (parr 7-8).

Na nietigverklaring van die bevel by verstek ten gunste van FirstRand, verlaat eerste respondent die eiendom en herwin applikant weer beheer van die eiendom. Intussen verkry Standard Bank SuidAfrika (Standard Bank SA) 'n lasbrief vir eksekusie van die eiendom vir geld aan eerste respondent geleen. Die geld is geleen en met verband teen die eiendom ten gunste van Standard Bank SA verseker. Die lasbrief vir eksekusie maak voorsiening vir 'n geregtelike verkoping van die eiendom op 21 Julie 2011. Desnieteenstaande pogings van applikant om die regsposisie aan Standard Bank SA te verduidelik, hou laasgenoemde vol dat hulle geregtig is op geregtelike verkoping van die eiendom. Gevolglik noop dit applikant om 'n dringende aansoek te bring om die geregtelike verkoping stop te sit, wat op 21 Julie 2011 toegestaan is (par 9). Standard Bank SA (derde respondent) is die enigste party wat die aansoek om die bevel dat die eiendom in naam van die bestorwe boedel van oorledene herregistreer word, teenstaan. Hulle verweer is dat eerste respondent die eienaar van die eiendom bly, aangesien die eiendom in sy naam geregistreer is (par 10).

### **3 Regsargumente van Regsverteenwoordigers van Applikant en Derde Respondent (Standard Bank SA)**

#### **3.1 Regsargumente van Applikant**

Applikant se regsverteenvoerder voer aan dat die geregtelike verkoping van die eiendom, nadat FirstRand 'n bevel by verstek verkry het, nietig is, aangesien die verstekvonnis teruggetrek is (52D-E). As gesag vir hierdie argument word daar op twee beslissings gesteun. Een, in *Menqa and Another v Markom and Others* (2008 2 SA 120 (HHA)) word bevind dat die lasbrief vir eksekusie nietig was en gevolglik is alle daaropvolgende verkope en oorgang van eiendomsreg nietig (*Knox*-saak par 12). Twee, in *Campbell v Botha and Others* (2009 1 SA 238 (HHA)), het die Hof ook beslis dat die geregtelike verkoping van eiendom en die oorgang van die eiendomsreg nietig is, omdat die oorspronklike bevel teruggetrek is (*Knox*-saak par 12).

In die alternatief word aangevoer dat die geregtelike verkoping aan tweede respondent ongeldig is, aangesien die vereistes van artikel 30 van die Boedelwet (66 van 1965) nie nagekom is nie (par 13). Artikel 30 bepaal onder andere, dat niemand wat met die tenuitvoerlegging van 'n lasbrief of ander prosesstuk belas is, mag enige goed in die boedel van die ooreledene verkoop nie, tensy die hof anders gelas of tensy die persoon wat met die tenuitvoerlegging van 'n lasbrief of ander prosesstuk belas is nie van die dood van die oorledene kon geweet het nie.

#### **3.2 Regsargument van Standard Bank SA**

Standard Bank SA se regsverteenvoerder steun op die abstrakte stelsel vir die oorgang van eiendomsreg as verweer. Ingevolge hierdie stelsel word eiendomsreg oorgedra desnieteenstaande die verbintenis-skeppende ooreenkoms nietig is, indien die saaklike ooreenkoms geldig

is. Hiervoor steun hy op twee beslissings waar die abstrakte stelsel ook in die geval van die oorgang van eiendomsreg van onroerende goed aanvaar is, naamlik *Legator McKenna Inc and Another v Shea and Others* (2010 1 SA 35 (HHA)) en *Meintjes NO v Coetzer and Others* (2010 5 SA 186 (HHA)) (*Knox*-saak par 14). Standard Bank SA voer aan dat aangesien die saaklike ooreenkomste in die saak onder bespreking nie aanvegbaar is nie, was daar geldige eiendomsoorgang aan eerste en tweede respondente (par 15). Omdat *Menqa* en *Campbell* (hierbo 3 1) nie die abstrakte stelsel op onroerende eiendom toegepas het nie, is die beslissings teenstrydig met die vermelde stelsel (par 15) en is die eiendomsoorgang geldig.

#### **4 Kommentaar op die Beslissing en die Rede(s) van die Hof**

Die aansoek slaag en die hof maak 'n bevel wat al drie bedes verleen (par 32). Daar word met die beslissing saamgestem. Daar word egter van die rede vir die beslissing verskil.

##### **4 1 Die *Ratio Decidendi* vir die Beslissing**

Die toepassing van die abstrakte teorie vir eiendomsoorgang is myns insiens die hof se rede vir die beslissing. Ek sal dit vervolgens aantoon. Soos bekend is die inhoud van hierdie teorie in die woorde van die hof in *Legator* (par 8):

*In accordance with the abstract theory the requirements for the passing of ownership are twofold, namely delivery – which in the case of immovable property is effected by registration of transfer in the deeds office – coupled with a so called real agreement or saaklike ooreenkoms. The essential elements of the real agreement are an intention on the part of the transferor to transfer ownership and the intention of the transferee to become the owner of the property. ... Although the abstract theory does not require a valid underlying contract, eg sale, ownership will not pass – despite registration of the transfer – if there is a defect in the real agreement. ... (Sien ook *Du Plessis v Proffitius and Another* 2010 1 SA 49 (HHA) parr 10 & 11 vir die inhoud van die abstrakte teorie.)*

##### **4 2 Die Vindikasiebevoegdheid van die Skuldenaar-Eienaar**

Die hof is van mening dat daar twee gemeenregtelike beginsels/reëls by geregtelike verkopings toepassing vind.

Beginsel een het as inhoud dat die vindikasiebevoegdheid (en ook eiendomsreg) tot niet gaan, indien 'n geregtelike verkoping ingevolge 'n geldige hofbevel plaasvind en eiendomsreg aan 'n *bona fide* koper oorgedra word en die bevel daarna tersyde gestel word (sien ook *Campbell v Botha* par 10). Die bewyslas rus op die skuldenaar-eienaar om aan te toon dat die koper nie *bona fide* was toe hy gekoop het nie en gewet het van 'n gebrek in die proses (*Sookdeyi and Others v Sahadeo and Others* 1952 4 SA 568 (A) 571E-F, 572A-F). Die vindikasie-

bevoegdheid (eiendomsreg) herleef nie bloot omdat die hofbevel tersyde gestel is nie (55E-G). In sekere uitsonderingsomstandighede mag *restitutio in integrum* die remedie wees omdat eiendomsreg oorgedra is (sien *Joosub v JI Case SA (Pty) Ltd (now known as Construction and Special Equipment Co (Pty) Ltd) and Others* 1992 2 SA 665 (N) 679-680 en gesag aangehaal. Sien egter ook 680-681 waar die hof van mening is dat die *rei vindicatio* die gepaste remedie is. Dit sal alleen die geval wees indien eiendomsreg nie oorgedra is nie en beginsel twee hieronder aanwending vind). Indien die bevel voor oordrag tersyde gestel word, verloor die skuldenaar-eienaar nie eiendomsreg nie (*Jubb v Sheriff, Magistrate's Court, Inanda District, and Others; Gottschalk v Sheriff, Magistrate's Court, Inanda District, and Others* 1999 4 SA 596 (D) 605; *Vosal Investments (Pty) Ltd v City of Johannesburg and Others* 2010 1 SA 595 (GSJ) parr 16 & 21).

Beginsel twee vind toepassing waar daar geen bevel is nie of die bevel *ab initio* nietig is of waar die essensiële statutêre formaliteite vir die geregtelike verkoping nie nagekom is nie. Indien enige van hierdie omstandighede aanwesig is, behou die skuldenaar-eienaar sy vindikasie-bevoegdheid (en eiendomsreg), desnieteenstaande die eiendom reeds aan die *bona fide* koper oorgedra is (55G-I. Sien ook *Van Der Walt v Kolektor (Edms) Bpk en Andere* 1989 4 SA 690 (T) 697; *Joosub v JI Case SA (Pty) Ltd (now known as Construction and Special Equipment Co (Pty) Ltd) and Others* 674, 679; *Jones and Others v Trust Bank of Africa Ltd and Others* 1993 4 SA 415 (K) 420-421, 422; *Kaleni v Transkei Development Corporation and Others* 1997 4 SA 789 (Tks) 791-792; *Menqa v Markom* par 24; *Campbell v Botha* parr 12-13; *Absa Bank Ltd v Van Eeden and Others* 2011 4 SA 430 (GSJ) veral parr 39, 40 & 42.)

*The reason for the second rule is that where the sale in execution was invalid, the sheriff had no authority to conduct the sale and to transfer the property to the purchaser. The result is not only that the underlying sale agreement concluded at the sale in execution is invalid, but also that the real agreement is defective since the sheriff does not have authority to transfer the property to the purchaser. The sheriff only has such authority where a valid sale in execution had taken place. (Knox 551-56A) (Beklemtoning bygevoeg.)*

Die rede vir beginsel twee word teruggevoer na die feit dat die balju nie die bevoegdheid het om die koopkontrak te sluit nie en ook nie om die eiendom aan die koper oor te dra nie. Sakeregtelik vereis die reg dat sekere vereistes aanwesig moet wees alvorens eiendomsverkryging op afgeleide wyse plaasvind. (Sien oa *Van Der Merwe Sakereg* (1989) 301-305; *Badenhorst, Pienaar & Mostert Silberberg and Schoeman's The Law of Property* (2003) 80-82.) *Van Der Merwe* vermeld onder andere met verwysing na die vereistes vir eiendomsorgang dat (i) “[d]ie oordraer moet regtens bevoeg wees om eiendomsreg oor te dra” (301) en “[d]ie oordraer moet ook handelingsbevoeg wees.” (302); en (ii)

[d]ie partye moet die bedoeling hê om die eiendom van die saak oor te dra (*animus transferendi domini*) asook die bedoeling om die saak te ontvang (*animus accipiendi domini*). Hierdie bedoeling verskaf die subjektiewe element by oordrag ... By hierdie vereiste het 'n mens te doen met die

sogenaamde saaklike ooreenkoms wat, ..., spesifiek op eiendomsoordrag gerig is. (302-303).

Daar word saamgestem met die stelling hierbo dat die gevolg hiervan is dat die onderliggende koopoooreenkoms nietig is. Die rede hiervoor is omdat die balju nie handelingsbevoeg is om die ooreenkoms te sluit nie en gevolglik kan eiendomsoorgang ook nie bewerkstellig word nie. Dit is waar dat die abstrakte teorie vir eiendomsoorgang nie 'n geldige koopoooreenkoms vereis nie, maar handelingsbevoegdheid word vereis vir eiendomsoorgang. (Vgl. die vereistes deur Van Der Merwe hierbo gestel.) Bykomstig hiertoe is die balju ook nie bevoeg om die eiendomsoorgang te bewerkstellig nie. Hierdie gebrek kan vergelyk word met die afwesigheid van die *ius disponendi*. Soos bekend is die *ius disponendi*, 'n inhoudsbevoegdheid van eiendomsreg. Alhoewel die balju nie eienaar van die eiendom is nie verleen die objektiewe reg aan hom die bevoegdheid om eiendomsoorgang te verleen en is hierdie bevoegdheid vergelykbaar met die eienaar se *ius disponendi* as inhoudsbevoegdheid van eiendomsreg. Omdat die balju mank gaan aan die "*ius disponendi*" kan eiendomsoorgang ook nie verleen word nie. Die vraag na die geldigheid al dan nie van die saaklike ooreenkoms raak eers relevant nadat die handelingsbevoegdheid en vervreemdingsbevoegdheid aanwesig is. Die hof verwys geensins hierna nie, maar is van mening dat dit tot gevolg het dat die saaklike ooreenkoms defektief is. Die hof verontagsaam handelings- en/of vervreemdings-onbevoegdheid as redes vir die gebrek aan eiendomsoorgang en vermeld die nietigheid van die saaklike ooreenkoms as rede dat eiendomsoorgang nie plaasvind nie. In die lig van die voormelde is hierdie rede en siening, met respek gesê, misplaas en foutief. Gevolglik word daar verskil van die rede vir die beslissing.

### 4 3 Toepassing van die *Ratio Decidendi*

Die hof in *Knox* handhaaf deurgaans die toepassing van die abstrakte teorie in die onderstaande sake as die rede vir eiendomsoorgang of gebrek daarvan. *Knox* pas dit ook vir die beslissing toe. Vervolgens word hierdie aspek van nader beskou.

#### 4 3 1 Die *Menqa*-beslissing

Die hof meld met verwysing na *Menqa* waar die geregtelike verkoping sonder geregtelike toesig plaasgevind het, dat

*[s]ince the sale in execution was void, the sheriff had no authority to transfer the property in terms of the real agreement ... . Since **the real agreement was defective** the property could be vindicated in principle from the bona fide purchaser. (56G-H) (Beklemtoneering bygevoeg.)*

Die hof in *Menqa* motiveer die terugvordering egter anders en ek haal aan (par 24 van *Menqa*):

*The sheriff derives his or her duty and authority to transfer ownership pursuant to a sale in execution of immovable property from rule 43(13) of the Magistrates'*

*Court Rules. If the sale in execution is null and void because it violates the principle of legality, as in the present case, then the sheriff can have no authority to transfer ownership of the property in question to the purchaser who will thus not acquire ownership despite registration of the property in his or her name.*

Hier berus die nietigheid van die eiendomsorgang op die afwesigheid van die “*ius disponendi*” en nie op die nietigheid van die saaklike ooreenkoms soos *Knox* te kenne wil gee nie. (Vgl. ook *Mngadi NO v Ntuli and Others* 1981 3 SA 478 (D) 484 waar eerste verweerder se aanstelling as verteenwoordiger van die boedel deur die destydse Bantoe Kommissaris nietig is en die hof bevind dat dit tot gevolg het dat sy geen *beskikings-/vervreemdingsbevoegdheid* gehad het om eiendomsorgang te bewerkstellig nie.)

#### **4 3 2 Campbell v Botha**

Met verwysing na *Campbell v Botha* merk die hof in *Knox* tereg dat die geregtelike verkoping nietig was (57A), aangesien nog die lasbrief vir eksekusie nog die kennisgewing vir beslaglegging op die skuldenaar-eienaar beteken is. Hieroor merk die hof in *Knox* op (57A-B):

*Since the sale in execution was void, the sheriff had no authority to transfer the property in terms of the real agreement ... Since **the real agreement was defective**, the property could be vindicated from the bona fide purchaser. Again the judgment is consistent with the abstract theory of transfer of ownership, although no express reference was made to the abstract theory.* (Beklemtoning bygevoeg.)

Die hof in *Campbell* laat die terugvordering van die eiendom toe omdat die skuldenaar-eienaar nie eiendomsreg verloor het nie (245E). Hy het nie eiendomsreg verloor nie, aangesien

*..., the sheriff had no authority to conduct a sale thereof and to transfer the property to the purchaser. As was said by Maasdorp JA in Rossouw and Steenkamp v Dawson 1920 AD 173 at 180:*

*‘The Sheriff acting without authority is in no different position to any other person acting without authority in selling the property of a person who has not authorised such sale.’* (245D-E.)

Die rede vir die beslissing in *Campbell* is nie die nietigheid van die saaklike ooreenkoms nie, maar die feit dat die balju nie die *vervreemdingsbevoegdheid* (die “*ius disponendi*”) het nie.

#### **4 3 3 Legator McKenna v Shea**

Die verwysing na *Legator McKenna* as gesag vir die rede vir die beslissing in *Knox* is ook onvanpas. Die feitlike omstandighede in *Legator McKenna* is heeltemal verskillend van bovermelde twee beslissings. Hier draai die eiendomsorgang om die vraag na die geldigheid al dan nie van die saaklike ooreenkoms en die toepassing van die abstrakte stelsel van eiendomsorgang. Die hoogste hof van appèl beslis dat die kooptransaksie nietig is (par 17, 43F, 44A, 45C). Die abstrakte stelsel van

eiendomsoorgang verg egter nie 'n geldige kooptransakie nie, maar slegs dat lewering in geval van roerende goed of registrasie in geval van onroerende goed gepaard met 'n geldige saaklike ooreenkoms plaasvind. (Par 22 in *McKenna*). Hierdie stelsel aanvaar die hof ook uitdruklik vir die eiendomsoorgang van onroerende goed (par 21). Aangesien tweede appelland (McKenna) sy aanstelling as kurator vir eerste respondent se boedel voor sluit van die saaklike ooreenkoms ontvang het, is die saaklike ooreenkoms geldig gesluit en het eiendomsoorgang van die eiendom plaasgevind (par 25). Die vraag na die kurator se vervreemdingsbevoegdheid is nie die kernvereiste soos dit in *Knox* behoort nie. Vervreemdingsbevoegdheid het die kurator met die aanstellingsbriewe ontvang. Die vraag is alleen of daar die bedoeling was om eiendomsoorgang te bewerkstelling, wat deur die saaklike ooreenkoms verteenwoordig word. Die hof is van mening dat daar 'n geldige saaklike ooreenkoms is (par 25) en gevolglik het eiendomsoorgang plaasgevind en het eerste respondent eiendomsreg verloor. *Legator McKenna* is ook geen motivering en gesag vir die rede vir die beslissing in *Knox* nie.

#### 4 3 4 Meintjes NO v Coetzer

Met verwysing na *Meintjes NO v Coetzer* meld die hof in *Knox* dat die koopkontrak sowel as die transportakte vervals is. “*Consequently, both the underlying agreement of sale as well as the real agreement was invalid and the property could be vindicated from the purchasers.*” (57E). Die saak van *Meintjes NO v Coetzer* is myns insiens ook irrelevant vir die beslissing in *Knox*. In eersgenoemde saak is, soos vermeld, eiendom deur die bedrieglike optrede van eerste en tweede respondente onderskeidelik in hulle name geregistreer. Appelland as eksekuteur van die oorledene se boedel eis die eiendom terug. Die vraag voor die hof is of oorledene haar terugvorderingsbevoegdheid geabandoneer het, toe sy vir sestien maande tot haar dood, nadat sy ontdek het dat die eiendomme in name van eerste en tweede respondent geregistreer is, niks gedoen het om die eiendom te vindiseer nie (par 2). Dit volgens respondente regverdig dat sy van die terugvorderingsbevoegdheid afstand gedoen het (par 6) en berus het dat respondente eienaars van die plase is (par 11). Die hof by monde van Shongwe AR, aanvaar nie hierdie argument van repondente nie (par 11) en vermeld dat

*[t]he fact that both the obligation-creating agreement and the real agreement were falsified is enough to deal a fatal blow to first and second defendants' defence, which is in fact asking this court to countenance their fraudulent actions* (par 5).

Die saaklike ooreenkoms, indien ek reg verstaan, bestaan volgens respondente in *Meintjes v Coetzer* daarin dat oorledene van haar terugvorderingsbevoegdheid afstand gedoen het. Daarvolgens het sy die bedoeling gehad om aan respondente eiendomsreg oor te dra. (Sien ook die opmerking van Leach AR op 194A – B waar hy meld dat “... *a waiver in these circumstances could constitute a valid real agreement for the transfer of ownership ...*”). Hierdie toepassing van die saaklike

ooreenkoms behoort, soos reeds vermeld, nie toepassing op die feitelike omstandighede in *Knox* te vind nie. In *Knox* is die saaklike ooreenkoms nie nietig omdat dit vervals is of nooit aanwesig was nie, maar nietig omdat die balju nooit die *ius disponendi* gehad het nie. Laasgenoemde rede bring mee dat geen eiendomsoorgang in *Knox* plaasgevind het nie. Die werklike rede is nie die nietigheid van die saaklike ooreenkoms nie, maar omdat die balju nie die vervreemdingsbevoegdheid gehad het nie. (Sien ook par 4 3 5 hieronder).

#### 4 3 5 Knox NO v Mofokeng

Nadat die hof in *Knox* die toepassing van die abstrakte stelsel in bovermelde sake bespreek het, wend hy hom tot die toepassing daarvan in *Knox* self. Die hof vermeld dat eiendomsoorgang nietig is, indien die saaklike ooreenkoms waarvolgens eiendomsoorgang plaasgevind het, defekties was (581). Die blote feit dat die bevel teruggetrek is, nadat die eiendom oorgedra is, het nie tot gevolg dat eiendomsoorgang nie plaasgevind het nie. (Sien ook par 4 2 hierbo). Hiermee verwerp die hof dan die hoofargument (sien 3 1 hierbo) van die applikant. Die terugtrekking van die bevel nadat eiendomsoordrag plaasgevind het, het nie tot gevolg dat die saaklike ooreenkoms ongeldig word nie (581-J). Applikant sal alleen geregtig wees op herregistrasie van die eiendom indien volgens die hof daar bewys kan word dat die saaklike ooreenkoms ongeldig is.

Applikant voer in die alternatief aan dat die geregtelike veiling/verkoop teenstrydig met die bepalings van artikel 30 van die Boedelwet (66 van 1965) plaasgevind het (59A. Sien ook par 3 1 hierbo). Die hof antwoord hierop (60C-E):

*It follows that the sale in execution of the property constituted a nullity and that the sheriff had **no authority to enter into the real agreement for the transfer of property** to the second respondent pursuant to the purported sale in execution of the property. Since the transfer of the property to the second respondent was invalid, the subsequent sale and transfer of the property by the second respondent to the first respondent was also invalid, because the second respondent was not the owner of the property. The principle, that no one can transfer more rights to another than he himself has, **applies to the real agreement in respect of the second sale as well**. See e.g. *Oriental Products (Pty) Ltd v Pegma 178 Investments Trading CC and Others 2011 (2) SA 508 (SCA)* in par 26, where Harms DP found that the old adage *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* applies to such a situation.*

*[28] I am accordingly of the view that the applicant is in principle entitled to claim vindication of the property (Beklemtoning bygevoeg).*

Hierdie aanhaling vermeld korrek dat eerste respondent nie eiendomsreg verkry het nie, aangesien tweede respondent nie eiendomsreg kon oordra nie omdat laasgenoemde nie eienaar was nie. Die sinsgedeeltes in vetdruk is egter vatbaar vir kritiek. Die balju het nie die vervreemdingsbevoegdheid nie omdat hy teenstrydig met die voorskrif van artikel 30 van die Boedelwet (66 van 1965) gehandel het en



die verkoping nietig is. (Sien bv. *De Faria v Sheriff, High Court, Witbank* 2005 3 SA 372 (T) parr 31, 34, 35). Dit is die rede waarom eiendomsoorgang nie plaasgevind het nie en nie soos die hof vermeld omdat die balju nie die bevoegdheid het om 'n saaklike ooreenkoms te sluit nie. Die vervreemdings-/beskikkingsbevoegdheid is verskillend van die bedoeling om eiendomsoorgang te bewerkstellig wat deur die saaklike ooreenkoms verteenwoordig word. Die bedoeling om eiendomsoorgang te bewerkstellig en te ontvang (die saaklike ooreenkoms) is afhanklik van die bestaan van die vervreemdingsbevoegdheid. Eers wanneer die persoon vervreemdingsbevoegdheid besit, word die saaklike ooreenkoms vir eiendomsoorgang belangrik en nie andersom nie. Die sinsnede in die tweede vetgedrukte gedeelte span ook spreekwoordelik die kar voor die perd in. Dis nie die saaklike ooreenkoms wat deur die *nemo plus iuris*-reël geaffekteer word nie, maar die vervreemdingsbevoegdheid.

## 5 Ten slotte

Ek sluit af met die volgende slotgedagtes:

- (a) Daar word met die beslissing saamgestem (vgl par 4 hierbo).
- (b) Daar word van die rede vir die beslissing verskil. Soos vroeër vermeld is die rede vir die beslissing die toepassing van die abstrakte teorie vir eiendomsoorgang (vgl par 4 1 hierbo).
- (c) Die toepassing van hierdie teorie op die feite van die saak is myns insiens misplaas en foutief (vgl par 4 2 hierbo). Die hof is van mening dat die saaklike ooreenkoms defektief is omdat die balju nie die bevoegdheid het om die eiendomsoorgang te bewerkstellig nie. Hierdie standpunt word met verwysing na ander regspraak gehandhaaf (vgl par 4 3 hierbo).
- (d) Die regspraak wat die hof as gesag vir die standpunt gebruik, steun óf nie op die abstrakte teorie nie óf pas die abstrakte teorie korrek op feitelike omstandighede toe wat fundamenteel van die *Knox*-feite verskil (*ibid*).
- (e) Daar is twee regsaanvaarbare redes vir die beslissing. Die feit dat aangesien die geregtelike verkoping nietig is, bring mee dat die balju nie handelingsbevoegdheid het nie en moet die aansoek slaag (vgl par 4 2 hierbo). Alternatiewelik het die nietige geregtelike verkoping ook tot gevolg dat die balju nie beskikkingsbevoegdheid het nie en mag die aansoek nie afgewys word nie (vgl parr 4 2 & 4 3 5 hierbo).
- (f) Enige van laasgenoemde twee redes dien vir die sukses van die aansoek en nie soos die hof aangee die feit dat die saaklike ooreenkoms defektief is nie (vgl par 4 3 5 hierbo).

**L NEIL VAN SCHALKWYK**  
Universiteit van Pretoria