

Die vervreemding van grond kan mondelings geskied: Feit of fiksie?

DJ Lötz

Blur LLB LLM LLD

Professor, Departement Handelsreg, Universiteit van Pretoria

SUMMARY

The alienation of land can take place orally: Fact or fiction?

Section 2(1) of the Alienation of Land Act 68 of 1981 remains a bone of contention that emerges, too often, in case law. Although the application of this Act entails more than the mere purchase and sale of immovable property, its application is meticulously limited to the sale, exchange or donation of a unit, a right to claim transfer of land, an undivided share in land and for the purposes of chapters I and II of the Act, also any interest in land. The aim of this article is to illustrate that if an alienation of land does not fall strictly within the ambit of the above boundaries, the formality requirements of section 2(1) have no bearing on the validity of the agreement. For this purpose, all recent cases dealing with this topic are analysed to illustrate that the alienation of land can be achieved without complying with the stringent formality prerequisites of section 2(1).

1 AGTERGROND

Artikel 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond¹ is 'n tameletjie wat al te dikwels 'n draai in die howe maak.² Hierdie alombekende artikel bepaal:

“Geen vervreemding van grond na die inwerkingtreding van hierdie artikel is, behoudens die bepalings van artikel 28, van krag nie tensy dit vervat is in 'n

1 68 van 1981.

2 So was daar vanaf 2006 tot nou ongeveer 20 gerapporteerde sake rakende a 2(1). Sien by *Engelbrecht v Merry Hill (Pty) Ltd* 2006 3 SA 238 (OK); *Just Names Properties 11 CC v Fourie* 2007 3 SA 1 (W); *Manna v Lotter* [2007] 3 All SA 50 (K); *Reivelo Leppa Trust v Kritzinger* 2007 4 All SA 794 (OK); *Thorpe v Trittenwein* 2007 2 SA 172 (HHA); *Balduzzi v Rajah* 2008 4 All SA 183 (W); *Fairoaks Investment Holdings (Pty) Ltd v Olivier* 2008 4 SA 302 (HHA); *Fraser v Viljoen* 2008 4 SA 106 (HHA); *Just Names Properties 11 CC v Fourie* 2008 1 SA 343 (HHA); *Lancino Financial Investments (Pty) Ltd v Bennet* 2008 4 All SA 220 (HHA); *Stalwo (Pty) Ltd v Wary Holdings (Pty) Ltd* 2008 1 SA 654 (HHA); *Waterval Joint Venture Property Co (Pty) Ltd v City of Johannesburg Metropolitan Municipality* 2008 2 All SA 700 (W); *Withok Small Farms (Pty) Ltd v Amber Sunrise Properties 5 (Pty) Ltd* 2009 2 SA 504 (HHA); *JR 209 Investments (Pty) Ltd v Pine Villa Country Estate (Pty) Ltd*; *Pine Villa Country Estate (Pty) Ltd v JR 209 Investments (Pty) Ltd* 2009 4 SA 302 (HHA); *Kovacs Investments 724 (Pty) Ltd v Marais* 2009 6 SA 560 (HHA); *Du Plessis v Goldco Motor & Cycle Supplies (Pty) Ltd* 2009 6 SA 617 (HHA); *Chretien v Bell* 2011 1 SA 54 (HHA); *Janse van Rensburg v Koekemoer* 2011 1 SA 118 (GSJ); *Exdev (Pty) Ltd v Pekudei Investments (Pty) Ltd* 2011 2 SA 282 (HHA); *Van Aardt v Galway* 2012 2 SA 312 (HHA); *Booyesen v Booyesen* 2012 2 SA 38 (GSJ); *Scholtz v Scholtz* 2012 5 SA 230 (HHA) en *Osborne v West Dunes Properties 176 (Pty) Ltd* 2013 6 105 (WKK).

vervreemdingsakte wat deur die partye daarby of deur hulle agente, handelende op hulle skriftelike gesag, onderteken is.”

By die ontleding van die woordomskrywings van hierdie artikel is dit voor die hand liggend dat die trefwydte daarvan heelwat wyer strek as die blote verkoop van grond.

So bepaal artikel 1(b) dat “grond” ook die volgende insluit: Enige eenheid, die reg om oordrag van grond te eis; ’n onverdeelde aandeel in grond; voorlopige eiendomsreg soos bedoel in artikel 62 van die Wet op Ontwikkelingsfasilitering³ en ten opsigte van Hoofstukke I en III van die Wet op Vervreemding van Grond, enige belang in grond, behalwe ’n reg of belang wat kragtens die Wet op die Registrasie van Myntitels⁴ geregistreer is of vir registrasie geskik is.

“Vervreem” beteken “met betrekking tot grond, *verkoop*, *ruil* of *skenk*, ongeag of so ’n verkoping, ruil of skenking, onderworpe is aan ’n opskortende of ontbindende voorwaarde, en het “vervreemding” ’n ooreenstemmende betekenis”.

Die vraag wat in hierdie bydrae aangespreek word, is of die trefwydte van artikel 2(1) sodanig is dat dit alle moontlike gevalle dek waar grond vervreem word.

Deur die formaliteitsvoorskrifte van artikel 2(1) aan die hand van onlangse regspraak te ontleed, word, tot die verbasing van baie, aangetoon dat die vervreemding van grond ook mondelings kan geskied en dat die vangnet van artikel 2(1) tog nie so groot is as wat algemeen verwag word nie.

Die nuutste beslissing oor die aangeleentheid word eerste bespreek waarna ouer gesag bekyk word om die aangeleentheid behoorlik in perspektief te stel.

2 ONLANGSE REGSPRAAK

2.1 *Mabote Investments (Pty) Ltd v Peens*⁵

Mabote het aanspraak gemaak om ’n serwituut van waterleiding oor Peens se grond te registreer. Na verskeie gesprekke tussen Mabote en Peens gedurende 2011 en 2012 is daar mondelings ooreengekom dat ’n serwituut van waterleiding oor Peens se grond geregistreer kan word. Volmagte te dien effekte is onderskeidelik op 28 Maart 2012 en 17 April 2012 deur Mabote en Peens onderteken. Volgens gebruik is die konsepserwituutooreenkoms wat geregistreer sou word by hierdie volmagte aangeheg. Die konsep-ooreenkoms is deur beide Mabote en Peens gearrapeer. Op 8 Oktober 2013 is die serwituut notarieel verly, maar voordat dit in die aktekantoor geregistreer kon word, het Peens reeds op 5 Februarie 2013 sy grond aan Bertrand verkoop.

Bertrand se submitisie was onder andere dat (a) die serwituutooreenkoms mondelings gesluit is en dus nie aan die bepalings van artikel 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond voldoen het nie; en (b) sy regte kragtens die koopkontrak van 5 Februarie 2013 voor die regte van Mabote ingevolge die notariële serwituut van 8 Oktober 2013 gevestig het.

Mabote se teenargumente was dat: (a) die ondertekende volmagte met die aangehegte gearrapeerde konsepserwituutooreenkoms inderdaad binne die bestek

3 67 van 1995.

4 61 van 1967.

5 Saakno 76036/2013 (GP) van 26 November 2014.

van die formaliteitsvoorskrifte van artikel 2(1) val; (b) Mabote op skrywes van Peens se prokureurs kan steun waarin bevestig word dat Peens kontraktueel teenoor Mabote verbind was om 'n waterleidingserwituut te verleen; (c) Bertrand van hierdie serwituutooreenkoms bewus was; en (d) die verkryging van die serwituut nie binne die omskrywing van “vervreem” soos bedoel in artikel 1(b) val nie en derhalwe van die formaliteitsvoorskrifte van artikel 2(1) vrygestel was.

Die kernvrae voor die hof was: (a) Op watter tydstip is die serwituutooreenkoms gesluit? (b) Indien die serwituutooreenkoms mondelings gesluit is, moet sodanige mondelinge ooreenkoms aan die bepalings van artikel 2(1) voldoen? (c) Was die ooreenkoms tussen Mabote en Peens 'n vervreemding van grond soos bedoel in artikel 2(1)?⁶

Die hof beklemtoon dat na aanleiding van die woordskrywing in artikel 1(b) van “vervreem” en “vervreemding”, nie alle scenario's waar grond vervreem word deur die formaliteitsvoorskrifte van artikel 2(1) getref word nie.⁷ Die hof bevind dat die “vervreemding” van grond slegs binne die formaliteitsvoorskrifte van artikel 2(1) val waar grond *verkoop, geruil of geskenk* word.⁸

Aangesien die onderhawige notariële serwituut uitdruklik voorsiening gemaak het dat geen vergoeding daarvoor betaalbaar is nie, bevind regter Ranchod dat die serwituut, of anders gestel, die belang in Peens se grond, nie aan Mabote verkoop is nie. Dus het daar nie 'n koopkontrak tussen Mabote en Peens tot stand gekom nie.⁹

Hierdie gevolgtrekking is myns insiens in die kol en in pas met die omskrywing van 'n koopkontrak, synde:

“Die koopkontrak is 'n besondere benoemde wederkerige ooreenkoms om te koop en te verkoop, waarkragtens die verkoper die ware bedoeling het om 'n bepaalde of bepaalbare *merx* en al die regte wat hy daarin het as prestasieverpligting ongestoord aan die koper regtens te laat toekom en as teenprestasieverpligting het die koper die ware bedoeling om 'n bepaalde of bepaalbare *pretium* daarvoor te betaal.”¹⁰

Aansluitend hierby is die vraag of daar dalk nie 'n ruilkontrak tussen Mabote en Peens gesluit is nie.

In *Leonard Light Investments P/L v Wright*,¹¹ waar die applikant geld vir 'n deeltitelontwikkeling aan die respondent voorgeskiet het en die applikant by voltooiing van die ontwikkeling drie deeltiteleenhede as teenprestasie sou ontvang, beslis die hof dat:¹²

“At common law, ‘exchange’ is a contract for the transfer by one person of property in a thing to another in return for a similar agreement by the latter. See Mackeurtan *Sale of Goods in South Africa* 5th ed at 271; Voet 19.4.1; Grotius 3.31.6; Scholtens 1960 *South African Law Journal* at 430. The Legislature, by enacting that an exchange of land should be contained in a deed of alienation in order to be valid

6 Par 20.

7 Par 23.

8 *Ibid.*

9 Par 24.

10 Lötz *Skadevergoeding op grond van nalatige wanvoorstelling in die Suid Afrikaanse koopreg* (LLD-proefskrif UP 1994).

11 1991 4 SA 628 (W).

12 633D–E.

and enforceable, changed the common law and, if it intended the word 'exchange' to have a meaning other than the meaning of the word at common law, could have made its intention clear. It did not do so and must therefore have intended the word to have the meaning that it has at common law."

Aangesien die applikant in *Leonard Light Investments* 'n leningsooreenkoms gesluit het en nie onderneem het om 'n persoonlike reg aan die respondente oor te dra nie, was die ooreenkoms tussen hulle nie 'n ruilkontrak wat aan die bepalings van artikel 2(1) moes voldoen nie.

In *Hoeksma v Hoeksma*¹³ beskou die Hoogste Hof van Appèl 'n ruilkontrak as 'n ooreenkoms waar een party 'n saak wat aan hom of haar behoort oordra aan 'n ander persoon, wat op sy of haar beurt weer 'n saak wat aan laasgenoemde behoort as teenprestasie aan eersgenoemde oordra.¹⁴

Met die toepassing van bogenoemde beginsels in die *Mabote*-saak, bevind die hof dat Mabote nie onderneem het om enigiets aan Peens te gee, oor te dra of te lewer in ruil vir die serwituut nie.¹⁵ Dus het die ooreenkoms tussen Mabote en Peens nie 'n ruilkontrak daargestel nie.

Vervolgens moes die hof beslis of die ooreenkoms tussen Mabote en Peens 'n skenking was.

In *Commissioner for Inland Revenue v Estate Huiett*¹⁶ beslis die Hoogste Hof van Appèl dat 'n skenking aangespoor word deur "sheer liberty or inspired solely by a disinterested benevolence on the part of the donor". Aangesien hierdie eenskappe in die ooreenkoms tussen Mabote en Peens ontbreek, bevind die hof dat die serwituut ook nie op 'n skenking gefundeer kan word nie en dat daar nie 'n skenkingskontrak tussen die partye tot stand gekom het nie.¹⁷ Ten einde hierdie standpunt van die hof beter te begryp, kan volledigheidshalwe gemeld word dat, alhoewel dit in die gerapporteerde saak ontbreek, die betoogshoofde daarna ver wys het dat die Peens Familie Trust, waarvan Peens 'n belanghebbende party was, R25 000,00 se aandele in Louis Dam (Edms) Bpk verkry het vir die registrasie van die serwituut van waterleiding oor Peens se grond. Nóg die Peens Familie Trust, nóg Louis Dam (Edms) Bpk was 'n party tot die serwituut-ooreenkoms tussen Mabote en Peens. Die uiteinde is dus dat Peens nie die serwituut uit "sheer liberty or a disinterested benevolence" aan Mabote gegee het nie.

Regter Ranchod bevind ook dat die bepalings van artikels 1(b) en 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond in konteks van artikel 67(1) van die Dorpsbeplanning- en Dorpe Ordonnansie (Tvl)¹⁸ gelees moet word.¹⁹ Artikel 67(1) bepaal dat nadat 'n eienaar stappe gedoen het om 'n dorp op sy of haar eiendom te stig, mag geen persoon:

"(a) Enige kontrak aangaan nie vir die verkoop, verruiling of vervreemding of van die hand sit *op enige ander wyse* van 'n erf in die dorp;

13 1990 2 SA 893 (A).

14 897A–B.

15 Par 28. Sien ook *Coeromane Beleggings (Edms) Bpk v Alpha Auto Electrical CC* saakno 1801/2009 (NK) van 3 Junie 2010.

16 1990 2 SA 786 (A) 793 G. Sien ook *Kay v Kay* 1961 4 SA 257 (HHA); *Welch's v Commissioner South African Revenue Services* 2005 4 SA 173 (HHA).

17 Par 31.

18 15 van 1986.

19 Par 32.

- (b) 'n opsie verleen om 'n erf in die dorp te koop of *andersins te verkry* nie" (my kursivering).

Dus word die begrip "vervreem" wyer in die Ordonnansie as in die Wet op Vervreemding van Grond omskryf deurdat "vervreem" in laasgenoemde wetgewing slegs die "verkoop" "ruil" of "skenk" van grond ondervang, terwyl die Ordonnansie al voormelde moontlikhede insluit tesame met grond wat op "*enige ander wyse*" vervreem of "*andersins . . . verkry*" word.

Die hof bevind dus dat die bedoeling van die wetgewer in geval van die Wet op Vervreemding van Grond beperk is tot grond wat kragtens 'n koop-, ruil- of skenkingskontrak vervreem word en dat die onderhawige kontrak tussen Mabote en Peens nie binne bestek van 'n koop-, ruil- of skenkingskontrak val nie.²⁰

Bertrand se argument dat die ondertekende volmagte en geparafeerde konsepserwituutooreenkoms nie as 'n vervreemdingsakte, soos bedoel in artikels 1(b) en 2(1), kwalifiseer nie, is ook deur die hof van die tafel gevee.²¹ Die kern van Bertrand se argument was dat die wet "ondertekening" vereis en dat die "parafering" van die konsep serwituutooreenkoms nie regtens op ondertekening neerkom soos deur die wetgewer bedoel nie. Met verwysing na *Putter v Provincial Ins Co Ltd*,²² *Matanda v Rex*²³ en *Chisnall en Chisnall v Sturgeon en Sturgeon*²⁴ bevind die hof dat enige merk wat 'n persoon op 'n dokument aanbring met die oogmerk om hom of haar met die inhoud van die dokument te identifiseer en te bevestig dat die dokument 'n handeling van hom of haar verteenwoordig, regtens binne die grense van "ondertekening" val.²⁵ Voormelde beginsels weerspieël presies die onderliggende redes waarom die konsepserwituutooreenkoms deur Mabote en Peens geparafeer is.

Een van die laaste strooihalms waarna Bertrand gegryp het, was dat die serwituutooreenkoms eers op datum van notariële verlyding, synde 8 Oktober 2013, tot stand gekom het en nie op 28 Maart 2012 of 17 April 2012 toe Mabote en Peens, onderskeidelik, die konsepserwituutooreenkoms geparafeer het nie. Dus moet die beginsel van "wie eerste in tydorde kom, geniet die voorkeur van regte" (*prior tempore potior iure*) geld, aangesien Peens reeds op 5 Februarie 2013 sy grond aan Bertrand verkoop het.²⁶

Regter Ranchod bevind dat die serwituutooreenkoms by die ondertekening van die volmagte en parafering van die konsepserwituutooreenkoms gesluit is en dat die enigste funksie van die notariële verlyding daarvan 'n bevestiging was dat die serwituutooreenkoms in die protokol van die notaris aangeteken is.²⁷ Derhalwe moet die *prior tempore potior iure*-reël eerder in die guns van Mabote tel, veral gesien in die lig daarvan dat Bertrand reeds bewus was van die serwituutooreenkoms toe hy die koopkontrak met Peens op 5 Februarie 2013 gesluit het

20 Par 33.

21 Par 34–36.

22 1963 3 SA 145 (W).

23 1923 AD 435.

24 1963 3 SA 145 (W).

25 Sien ook *Van Niekerk v Smit* 1952 3 SA 17 (T); *Steenkamp v Webster* 1995 1 SA 524 (A); *Spring Forrest Trading CC v Wilberry (Pty) Ltd t/a Ecowash* 2015 2 SA 118 (HHA).

26 Vir die nuutste gesag rakende hierdie reël, sien *Pick 'n Pay Retailers (Pty) Ltd v Eayrs* 2012 1 SA 238 (HHA).

27 Par 37–39.

terwyl die serwituutooreenkoms sonder twyfel ten minste reeds op 17 April 2012 tot stand gekom het.²⁸

Gevolglik kom regter Ranchod tot die gevolgtrekking dat: “The initialling of the daft constituted the coming into existence of a written embodiment of the oral agreement. As I said, an oral agreement is in any event valid.”²⁹

2.2 Coeromane Beleggings (Edms) Bpk v Alpha Auto Electrical CC³⁰

Alpha Auto Electrical het beweer het dat hy geregtig was op ’n ewigdurende uitsluitlike gebruiksreg op erf 4250 Kuruman wat aan Coeromane behoort het. Hierdie uitsluitlike gebruiksreg is by wyse van ’n mondelinge ooreenkoms tussen Alpha en Coeromane verkry, welke ooreenkoms later in ’n konsepsierwituutooreenkoms vervat is. Hierdie konsepooreenkoms is nooit geteken, verly of geregistreer nie. Coeromane, daarenteen, het geargumenteer dat hierdie uitsluitlike gebruiksreg ’n *precarium*³¹ was wat hy reeds beëindig het.

Teen hierdie agtergrond het Coeromane en Alpha vroeër gedurende 2000 mondelings ooreengekom dat Alpha ’n koopkontrak met die munisipaliteit rakende erf 1190 Kuruman sou kanselleer sodat Coeromane dit van die munisipaliteit kon koop, op voorwaarde dat Alpha ’n reg van weg en parkeringserwituut oor erwe 3663 en 1190 Kuruman verkry. Alhoewel Coeromane die serwituut laat opstel het, is dit nooit geregistreer nie.

Coeromane het aangevoer dat die mondelinge ooreenkoms vir die ewigdurende uitsluitlike gebruiksreg oor erf 4250 Kuruman ’n vervreemding van ’n belang in grond was en dat die ooreenkoms nietig was omdat dit nie aan die bepalings van artikel 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond voldoen het nie.

Die kernvraag waarom die hof moes beslis, was of die bepalings van artikel 2(1) op die aanvanklike mondelinge ooreenkoms tussen Alpha en Coeromane vir die verkryging van ’n ewigdurende uitsluitlike gebruiksreg oor erf 4250 Kuruman van toepassing was deurdat dit ’n vervreemding van grond daargestel het.

Na aanleiding van die omskrywing van “grond” in artikel 1(b) bevind die hof dat ’n serwituut vir ’n ewigdurende uitsluitlike gebruiksreg oor erf 4250 Kuruman ongetwyfeld ’n vermindering in die *dominium* van die eienaar daarvan sal meebring en dus binne die omvang van “enige belang in grond,”³² soos deur die wetgewer beoog, val.³³ Regter Olivier beslis verder dat voormelde vermindering van die eienaar se *dominium* sal geld, ongeag die serwituut ’n erfdiensbaarheid of ’n persoonlike serwituut is.³⁴ Derhalwe het die mondelinge ooreenkoms tussen Alpha en Coeromane vir die verkryging van ’n ewigdurende uitsluitlike gebruiksreg oor erf 4250 Kuruman inderdaad met “grond” gehandel.³⁵

28 Par 40.

29 Par 42.

30 Saakno 1801/2009 (NK) van 3 Junie 2010.

31 Dit is grond wat gratis vir gebruik aan iemand geleen is en wat te eniger tyd teruggevorder kan word.

32 A 1(b).

33 Par 9. Sien ook *Felix v Nortier* 1996 3 All SA 143 (OK); *Janse van Rensburg v Koekemoer* 2011 1 SA 118 (GS).

34 *Ibid.* Sien ook *National Stadium South Africa (Pty) Ltd v Firstrand Bank Ltd* 2011 2 SA 157 (HHA).

35 *Ibid.*

Vervolgens moes die hof beslis of die mondelingse ooreenkoms binne die trefwydte van “vervreem”, soos omskryf in artikel 1(b), val. Soos hierbo³⁶ bevind die hof dat die “vervreemding” van “grond” slegs deur die formaliteitsvoorskrifte van artikel 2(1) getref word waar grond *verkoop*, *geruil* of *geskenk* word.³⁷

Alhoewel klousule 4.5 van die aanvanklike konsepserwituutooreenkoms vir die ewigdurende uitsluitlike gebruiksreg oor erf 4250 Kuruman bepaal het dat 'n vergoedingsbedrag van R100 daarvoor betaalbaar was, is daar tydens die verhoor toegegee en ooreengekom dat daar nooit op hierdie betaling ooreengekom is nie en dat klousule 4.5 buite rekening gelaat kan word.³⁸

Daar kan terloops vermeld word dat die insluiting van so 'n nominale bedrag in serwituutaktes algemeen in die praktyk voorkom ten einde die verkryging van 'n hereregtekwtansie, wat verpligtend vir die registrasie van enige serwituut is, te vergemaklik en dat daar selde 'n vloeï van geld is om hierdie betaling te bewerkstellig.

Die hof beslis dat aangesien geen vergoeding vir die ewigdurende uitsluitlike gebruiksreg oor erf 4250 Kuruman betaalbaar was nie, die grondslag daarvan nie 'n verkoping kon gewees het nie.³⁹

Die fokus in die verhoor het toe verskuif om te bepaal of die ewigdurende uitsluitlike gebruiksreg oor erf 4250 Kuruman moontlik in ruil vir iets anders gegee is. Alpha het daarop gewys dat die enigste moontlikheid om iets in ruil vir die serwituut te gee, was om sy reg op oordrag van erf 1190 Kuruman van die munisipaliteit, aan Coeromane te sedgeer.⁴⁰ Die feite het egter tot die teendeel gesprek en daar was nooit so 'n onderneming of ooreenkoms tussen Alpha en Coeromane wat hierdie ruil ondersteun of bevestig het nie en wat meer volledig hieronder verduidelik word.⁴¹

Die hof⁴² verwys ook na *Leonard Light Investments P/L v Wright*⁴³ en kom tot die gevolgtrekking dat die hof in *Leonard* bevind het dat 'n persoonlike reg nie die onderwerp van 'n ruilsaak kan uitmaak nie.⁴⁴ Hierdie opmerking impliseer logieserwys dat 'n ruilsaak dus aan 'n saaklike reg gekoppel moet wees ten einde as 'n ruilsaak te kan kwalifiseer. Met verwysing na Voet⁴⁵ wat bevestig dat as 'n algemene reël “all things which admit of being sold may be . . . exchanged . . .”⁴⁶ bevind regter Olivier, in teenstelling met *Leonard*, dat persoonlike regte, soos byvoorbeeld die sessie van 'n regsaksie wat as 'n roerende onliggaamlike saak geklassifiseer kan word, inderdaad verkoop of sedgeer kan word.⁴⁷ Gevolglik

36 Par 2 1 4 hierbo.

37 Par 11.

38 Par 13–15.

39 Par 15.

40 Par 16.

41 *Ibid.*

42 Par 17–18.

43 Hierbo.

44 Par 19.

45 Onder die opskrif “All things may be exchanged but another’s property” in *Selective Voet being the commentary on the Pandects* vertaal deur Gane Vol 3 462.

46 *Ibid.*

47 Par 20–21. Sien *Ormerod v Deputy Sheriff, Durban* 1965 4 SA 670 (D); *Herrigel v Bon Roads Construction* 1980 4 SA 569 (SWA) en *Nahrungsmittel GmbH v Otto* 1992 2 SA 748 (WKK).

beslis die hof dat die persoonlike reg wat Alpha gehad het om oordrag van erf 1190 Kuruman van die munisipaliteit te eis,⁴⁸ as 'n persoonlike reg, wel die onderwerp van 'n ruil tussen Alpha en Coeromane kon uitmaak.⁴⁹

Regter Olivier verwys ook na *Hoeksma v Hoeksma*⁵⁰ waar beslis is dat 'n ruil gekenmerk word deur 'n wederkerige ooreenkoms vir die "delivery or transfer of another asset" tussen twee persone waar "each gives to the other, as his own, one thing in return for another".⁵¹

Op die feite bevind die hof dat Alpha en Coeromane nooit ooreengekom het dat eersgenoemde enige bate aan laasgenoemde sou oordra of lewer⁵² nie.⁵³ Die beweerde ooreenkoms tussen hulle was slegs dat Alpha mondelings gedurende 2000 onderneem het om 'n koopkontrak met die munisipaliteit rakende erf 1190 Kuruman te kanselleer, op voorwaarde dat Alpha 'n reg van weg en parkeringserwituut oor erwe 3663 en 1190 Kuruman kon verkry.⁵⁴ Regter Olivier kom derhalwe tot die gevolgtrekking dat Coeromane wel aan Alpha 'n belang in sy eiendom by wyse van 'n ewigdurende uitsluitlike gebruiksreg gegee het, maar dat Alpha geen wederkerige verpligting gehad om iets in ruil vir hierdie reg as teenprestasie aan Coeromane oor te dra of te lewer nie.⁵⁵

Die argument dat indien die ooreenkoms tussen Coeromane en Alpha nie 'n ruil- of koopkontrak was nie, dit 'n skenkingskontrak moes wees, is ook deur die hof verwerp.⁵⁶ Die rede vir die verwerping was dat die ooreenkoms met Alpha behels het dat hy die koopkontrak van erf 1190 Kuruman met die munisipaliteit moes kanselleer op voorwaarde dat Alpha 'n reg van weg en parkeringserwituut oor erwe 3663 en 1190 Kuruman kon verkry.⁵⁷ Die teenprestasie vir die uitsluitlike gebruiksregserwituut sou dus die kansellasië van voormelde koopkontrak met die munisipaliteit behels het.⁵⁸ Derhalwe is hierdie gebruiksreg, soos beslis in *Commissioner for Inland Revenue v Estate Huiett*,⁵⁹ nie deur "sheer liberty or inspired solely by a disinterested benevolence on the part of the donor"⁶⁰ verkry nie.⁶¹ In teendeel, sou Alpha se kansellasië van die koopkontrak Coeromane in staat gestel het om self erf 1190 Kuruman van die munisipaliteit aan te koop wat die onderliggende motief vir die verkryging van die gebruiksreg oor erf 4250 Kuruman was.⁶² Gevolglik beslis regter Olivier dat "the alleged oral agreement would not violate the provisions of s 2(1) of the Act".⁶³

48 Sien *Smith v Caraisand* 1998 4 SA 877 (HHA).

49 Par 21.

50 Hierbo.

51 879.

52 "Transfer" of "deliver".

53 Par 24.

54 *Ibid.*

55 Par 26.

56 Par 28.

57 *Ibid.*

58 *Ibid.*

59 Hierbo.

60 793G.

61 Par 29.

62 *Ibid.*

63 Par 30.

2.3 *Lograd Properties (Edms) Bpk v Padachy*⁶⁴

Padachy was in diens van Lograd Properties (Edms) Bpk. Die skriftelike aanstellingsbrief, wat slegs deur Lograd se sekretaresse onderteken is, het bepaal dat Padachy 'n maandelikse salaris sou ontvang en as 'n bonus sou 'n sekere onroerende eiendom, bekend as Parlock, aan hom getransporteer word. Ten spyte van herhaalde versoeke het Lograd geweier om die eiendom aan Padachy oor te dra, waarna Padachy hierdie hofaansoek gebring het.

Lograd se submissies was dat (a) Padachy 'n reg kragtens sy aanstellingsbrief verkry het om oordrag van grond te eis; (b) hierdie reg binne die omskrywing van "grond" soos bedoel in artikel 1(b) van die Wet op Vervreemding van Grond val; en (c) die aanstellingsbrief as "vervreemdingsakte"⁶⁵ nie aan die bepalings van artikel 2(1) voldoen het nie deurdat Padachy nie die aanstellingsbrief onderteken het en die eiendom nie behoorlik omskryf is nie.

Die hof wys daarop dat die trefwydte van die Wet op Vervreemding van Grond kragtens die woordomskrywing van "vervreem"⁶⁶ daarin, streng beperk is tot transaksies waar grond verkoop, verruil of geskenk word.⁶⁷

Uit hoofde van die aanstellingsbrief bevind regter Booyen dat die eiendom nie aan Padachy verkoop is nie omdat geen koopprijs in die dokument vermeld is nie.⁶⁸ Die hof beslis ook dat geen skenkingsooreenkoms gesluit is nie aangesien Padachy sy dienste as teenprestasie gelewer het.⁶⁹

Rakende die vraag of die ooreenkoms tussen Padachy en Lograd moontlik 'n ruilkontrak was, beslis die hof, met verwysing na Van Rensburg en Treisman *The practitioner's guide to the Alienation of Land Act*⁷⁰ en Aronstam *The alienation of land*,⁷¹ dat 'n konstruksie waar geag word dat dienste in ruil vir die reg om oordrag van grond te eis, kunsmatig en geforseerd sal wees⁷² en dat⁷³ "[a] contract of service in terms of which the employee to be remunerated by the transfer of land to him does not qualify as an 'alienation' of land".

2.4 *United Building Society Bpk v Du Plessis*⁷⁴

Du Plessis was die houer van 'n vruggebruik oor eiendom wat aan Schoeman behoort het. Schoeman is later gesekwestreer. Met die eksekusieveiling van die eiendom was die hoogste bod onvoldoende om die verbandskuld teenoor United Bouvereniging, die verbandhouer oor Schoeman se eiendom, te delg. Schoeman se eksekuteur het toe die eiendom as 'n insolvente-boedelbata ten gunste van United mondelings geabandonneer ter delging van United se eis teen die insolvente boedel van Schoeman.

64 1988 3 SA 541 (D).

65 Sien a 1(b) van die Wet op Vervreemding van Grond 68 van 1981.

66 *Ibid.*

67 544-G.

68 544-H.

69 *Ibid.*

70 (1984) 35-36.

71 (1985) 14.

72 545-C.

73 545-D.

74 1990 3 SA 75 (W).

Daar het 'n dispuut ontstaan of die eiendom vry van Du Plessis se vruggebruik aan United getransporteer kan word. Die haakplek was dat indien United die eiendom as skuldeiser ter delging van die verbandskuldenaar se skuld kry, die leningsooreenkoms, as hoofverbintenis, en die verband, as aksessore verbintenis, deur samesmelting beëindig sou word met die gevolg dat United, as verbandhouer, se preferensie ten gunste van Du Plessis se saaklike reg as vruggebruikhouer oor die eiendom, sou sneuwel.⁷⁵ Anders gestel, United sou dan die eiendom onderhewig aan Du Plessis se vruggebruik verkry.

Dus was Du Plessis glad nie geneë om enige dokumente te onderteken om van haar vruggebruik afstand te doen nie en het sy ook beweer dat die abandonnerings-ooreenkoms nietig was. Gevolglik het United hierdie aansoek gebring om klarigheid oor die aangeleentheid te kry.

Du Plessis het onder andere aangevoer dat die mondelinge abandonnerings-ooreenkoms nietig was omdat dit as vervreemdingsakte van grond nie aan die formaliteitsvereistes van artikel 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond voldoen het nie.

Aangesien Du Plessis afstand van voorrang, as vruggebruikhouer, ten gunste van United, as verbandhouer, gedoen het, bevestig die hof die gekte beginsel dat indien die koopprys by 'n insolvente veiling onvoldoende is om die verbandskuld te delg, die eiendom vry van die vruggebruik vervreem en getransporteer kan word.⁷⁶

By ontleding van die abandonneringsooreenkoms bevind waarnemende regter Wulfsohn dat geen geld van hande verwissel het nie.⁷⁷ Al wat die abandonnerings-ooreenkoms meegebring het, was dat United se eis teen die insolvente boedel verval het.⁷⁸ Die kenmerk van 'n koopkontrak, synde die betaling van 'n koopprys, het dus ontbreek.⁷⁹

Die hof bevind ook dat die abandonneringsooreenkoms nie 'n ruilkontrak was nie, aangesien United nie 'n liggaamlike of onliggaamlike saak aan die eksekuteur in ruil vir Schoeman se eiendom gegee het nie.⁸⁰ United het bloot sy eis teen die insolvente boedel te laat vaar.⁸¹ Die hof bevind ook, sonder enige verduideliking, dat die abandonneringsooreenkoms nie 'n skenking bewerkstellig het nie.⁸²

Wat was dan die aard van die abandonneringsooreenkoms? Met verwysing na die ware bedoeling van die partye, bevind die hof dat die prestasie en teenprestasie by wyse van *natura* ("payment in kind") gedurende 'n administrasieproses plaasgevind het⁸³ en sodoende is bewerkstellig dat.⁸⁴

75 *Kilburn v Estate Kilburn* 1931 AD 501.

76 *Colonial Government v Fryer & Huysamen* 1886 SC 313; *Oosthuizen v Human* 1911 EDL; *Becker's Trustee v Laruffa* 1921 TPD 457; *Timm v Kay* 1954 4 SA 585 (T); *Moldenhauer v De Beer* 1959 1 SA 890 (OK); *Matchless Investments (Pty) Ltd v Bredeveldt* 1974 2 SA 658 (OK) en *Barclays Nasionale Bank Bpk v Registrateur van Aktes, Transvaal* 1975 4 SA 936 (T).

77 86-F.

78 *Ibid.*

79 *Mountbatten Investments (Pty) Ltd v Mahomed* 1989 1 SA 172 (D).

80 86-H. Sien ook Voet 19 4 1 en *Mountbatten Investments (Pty) Ltd v Mahomed* hierbo.

81 *Ibid.*

82 86-J.

83 87-A.

84 87-B.

“The first applicant [would] end up with the property, but the second applicant would end up with the first applicant’s claim being discharged, to enable him to wind up the estate. The consequences are what a payment in kind would actually achieve.”

Gevolgtlik beslis die hof dat artikel 2(1) nie op die onderhawige abandonnerings-ooreenkoms van toepassing was nie en dit derhalwe as ’n onbenoemde kontrak geldig was.⁸⁵

2.5 *Desai v Desai*⁸⁶

In hierdie saak is die belange in ’n vennootskap by wyse van skikkingsooreenkoms verkry. Deel van die vennootskap se belange was ’n aandeel in onroerende eiendom wat in die skikkingsooreenkoms omskryf was as die “Tongaat” eiendom. Die verhoorhof het bevind dat die skikkingsooreenkoms meegebring het dat ’n belang in grond verkry is waarvan die koopsaak regtens onvoldoende omskryf is en daar dus nie aan die bepalings van artikel 1(1) van Die Wet op Formaliteite met betrekking tot Koopkontrakte van Grond⁸⁷ voldoen is nie. Desai het teen hierdie uitspraak geappelleer.

In appèl is aangevoer dat die skikkingsooreenkoms voorsiening gemaak het dat ’n belang in grond getranspoteer moet word en omdat die koopsaak nie behoorlik omskryf was nie, die skikkingsooreenkoms nietig was weens die nie-voldoening aan die bepalings van artikel 1(1) van Die Wet op Formaliteite met betrekking tot Koopkontrakte van Grond.

Die hof van appèl het egter nie met die verhoorhof saamgestem nie. Regter Meskin bevind dat die partye nooit die bedoeling geopenbaar het om die Tongaat eiendom te koop nie.⁸⁸ Wat die partye beoog het, was om die belange, wat ’n onliggaamlike roerende saak was, in die vennootskap te bekom en welke belange, onder andere, die Tongaat eiendom ingesluit het.⁸⁹ Derhalwe kon die Tongaat eiendom, as ’n vennootskapsbelang, slegs effektiewelik by wyse van transport oorgedra word.⁹⁰ Dus was die bedoeling van die partye om die belange van ’n vennootskap, en nie die belang in grond nie, te bekom.⁹¹

Die hof verwys ook na *Smith v Weston*⁹² wat met artikel 30 van die Transvaalse Hereregte Ordonnansie⁹³ gehandel het. Artikel 30 het ’n soortgelyke bepaling as artikel 1(1) van die Wet op Formaliteite met betrekking tot Koopkontrakte van Grond en artikel 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond bevat.⁹⁴

Laasgenoemde saak het met ’n mondelinge ontbindingsooreenkoms van ’n vennootskap gehandel, waarkragtens die belange, onder andere onroerende eiendom, in die vennootskap tussen die vennote verdeel moes word. Waarnemende

85 87–H.

86 1993 3 SA 874 (N).

87 71 van 1969, die voorganger van die Wet op Vervreemding van Grond 68 van 1981.

88 879–E.

89 *Ibid.*

90 879–I.

91 880–A.

92 1961 1 SA 275 (W).

93 8 van 1902.

94 880–C.

regter Roberts beslis dat die regte wat kragtens die ontbindingsooreenkoms oordra moes word, persoonlike en nie saaklike regte was nie. Omdat artikel 30 net met saaklike regte handel, beslis die hof dat hierdie bepaling nie op die onderhawige geval, waar persoonlike regte ter sprake was, van toepassing was nie.⁹⁵

*Lewis v Oneanate (Edms) Bpk*⁹⁶ het met 'n soortgelyke scenario gehandel waar Lewis by wyse van brief 'n mondelingse aandeelkoopkontrak bevestig het, welke brief nie aan die bepalings van artikel 2(1) van die Wet op Vervreemding van Grond voldoen het nie. Deur sy aandeelhouding in Oneanate het Lewis onder andere die plaas Bergriviershoek bekom.

Waarnemende appèlregter Nicholas het die aandeelkoopkontrak vertolk as 'n verkoping van aandele wat nie die vervreemding van grond beoog het nie en beslis dat:⁹⁷ "It would be strange to find such an agreement in a letter addressed by Lewis to Lubner. The words amount to no more than a statement that Oneanate will procure the transfer of the property to Bergriviershoek."

Gevolgtreklik is bevind dat die ooreenkoms nie binne die vangnet van artikel 2(1) geval het nie en is die appèl van die hand gewys.⁹⁸

3 EVALUERING

Dat die begrippe "vervreem" en "vervreemding" nie binne 'n generiese konteks in wetgewing vervat en bedoel word nie, is 'n onbetwisbare gegewe. So is daar hierbo by herhaling aangetoon dat "vervreem" en "vervreemding" van grond binne die raamwerk van die Wet op Vervreemding van Grond en sy voorgangers streng en eng beperk word binne die regtegniese grense van waar grond, in sy wye statutêre omskrywing, *verkoop*, *verruil* of *geskenk* word. Hierbenewens het die hof hierbo ook nie enigsins afgewyk van die gemeenregtelik-geykte begrip van wat *verkoop*, *ruil* of *skenk* regtens behels nie.

Daar is reeds daarop gewys dat die begrip "vervreem" wyer in artikel 67(1) van die Dorpsbeplanning- en Dorpe Ordonnansie (Tvl) as in die Wet op Vervreemding van Grond omskryf word, deurdat "vervreem" in die Ordonnansie nie alleen die verkoop, ruil of skenk van grond ondervang nie, maar ook dié gevalle waar grond op "*enige ander wyse*" vervreem of "*andersins . . . verkry*" word.

Eweneens is die begrip "vervreem" en "vervreemding" ook in die Wet op Eiendomstydskedeling⁹⁹ nommerpas binne hierdie wet se oogmerke omskryf as die:

"Verkoop of verhuur vir benutting oor 'n voorgeskrewe tydperk van minstens drie jaar, ongeag of so 'n verkoping of verhuring onderworpe is aan 'n opskortende of ontbindende voorwaarde; en het "vervreemding" 'n ooreenstemmende betekenis."

95 277. Sien ook *Hopper v Cochran* 1934 TPD 324; *Whiteaway's Estate v Commissioner of Inland Revenue* 1938 TPD 482 en *Perumal v Messenger of the Court* 1953 2 SA 734 (N) waar tot dieselfde gevolgtrekking gekom is, *contra Berry v Mann* 1937 NPD 53.

96 1992 4 SA 811 (A).

97 *Ibid.*

98 821-F.

99 75 van 1983.

Gevolglik het laasgenoemde wet die begrip “vervreem” en “vervreemding” drasties, in vergelyking met die Wet op Vervreemding van Grond en voormelde Ordonnansie, ingeperk.

Daarenteen het die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir afgetrede Persone¹⁰⁰ die begrip “vervreem” weer drasties uitgebrei. “Vervreem”, met betrekking tot ’n behuisingsbelang, behels kragtens hierdie wet “(a) verkoop, verruil, verhuur, skenk, vergun of op ’n ander wyse van die hand sit of ter beskikking stel; of (b) die maak van ’n onherroeplike aanbod om die belang teen ’n teenprestasie te bekom”.

Gevolglik word nie alleen die *verkoping* en *verruiling* deur die begrip “vervreem” omarm nie, maar ook die *verhuring*, *vergunning* en *op ’n ander wyse van die hand sit*. Dus het laasgenoemde wet die wydste statutêre omskrywing van “vervreem” wat ek kon opspoor.

In *Foley’s Trustees v Natal Bank*¹⁰¹ en *Ex Parte De Jager*¹⁰² het die hofte buite die raamwerk van spesifieke wetgewing die begrip “vervreemding” (“alienation”) so wyd benader dat dit ook die gevalle insluit waar ’n verband oor eiendom geregistreer word. Hierdie wye begrip van “vervreemding” word steeds nougeset deur die registrateur van aktes toegepas waar ’n titelakte ’n verbod op die vervreemding bevat.¹⁰³ Derhalwe moet die toestemming van die reghebbende van so ’n verbod op vervreemding¹⁰⁴ verkry word alvorens ’n verband oor die betrokke eiendom geregistreer mag word. Of hierdie benadering van die registrateur van aktes korrek is, is ’n ope vraag.

Dus is die begrip “vervreem” ’n regstegniese begrip wat met groot juridiese omsigtigheid benader en hanteer moet word en kan grond, wat binne die grense van die Wet op Vervreemding van Grond val, in gepaste gevalle mondelings of selfs deur gedrag vervreem word, sonder om in die verborge slaggat van nietigheid te beland soos deur artikel 28(1) van voormelde wet bepaal.

100 65 van 1988.

101 (1882) 3 NLR.

102 (1926) 27 NLR 413.

103 Sien Hoofregistrateursomsenskrywes 25 van 2005; 2 van 2006; 12 van 2008 en 6 van 2009.

104 In praktyk is dit gewoonlik ’n huiseienaarsvereniging wat bepaal dat die betrokke eiendom nie “vervreem” mag word alvorens die vereniging daartoe toegestem het nie.