

**IN DIE HOOGGEREGSHOF VAN SUID-AFRIKA
[KAAP DIE GOEIE HOOP PROVINSIALE AFDELING]**

SAAKNOMMER: 14267/2006

In die saak tussen:

JACOBUS PETRUS NAUDÉ

Eerste Applikant

PETRA JACOBA NAUDÉ

Tweede Applikant

en

MARIÉ EMILY TERBLANCHE

Eerste Respondent

MARIÉ EMILY TERBLANCHE

Tweede Respondent

**DIE REGISTRATEUR VAN AKTES,
KAAPSTAD**

Derde Respondent

UITSPRAAK GELEWER OP 8 JUNIE 2007

HJ ERASMUS, R

[1] Die twee applikante in hierdie saak, Jacobus Petrus en Petra Jacoba Naudé, is binne gemeenskap van goedere met mekaar getroud.

[2] Marié Emily Terblanche figureer in die saak as eerste respondent

in haar persoonlike hoedanigheid, en as tweede respondent in haar hoedanigheid as eksekutrice in die boedel van wyle Maurice Meredith Munro.

[3] Die derde respondent is die Registrateur van Aktes, Kaapstad in sy amptelike hoedanigheid. Hy het 'n verslag voorgelê waarin hy die Hof meedeel dat vanuit 'n registrasie-oogpunt daar geen beswaar bestaan teen die toestaan van die aangevraagde regshulp nie. Hy het origins nie aan die verrigtinge deelgeneem nie.

[4] Op 27 Mei 2005 te Mosselbaai het die applikante en die eerste respondent 'n koopkontrak gesluit ingevolge waarvan die applikante die Restant van Gedeelte 18 ('n Gedeelte van Gedeelte 3) van die plaas Brandwacht Nr. 154, in die Afdeling van Mosselbaai, Provinsie Wes-Kaap ("die eiendom"), aangekoop het teen 'n koopprijs van R250 000.00.

[5] Die titelakte van die eiendom bevat 'n endossement kragtens artikel 6(2) van die Wet op die Onderverdeling van Landbougrond 70 van 1970 ("die Wet") gedateer 30 Januarie 1987 wat soos volg lui:

ENDOSSEMENT KRAGTENS ARTIKEL 6(2) VAN WET 70 VAN 1970

Die binnegemelde eiendom is onderworpe aan die volgende voorwaarde opgelê deur die Minister kragtens sy toestemming Nr 12704 gedateer 07/11/1985. Die binnegemelde eiendom en Gedeelte 28 van die plaas Brandwacht Nr 154 gehou kragtens T4181/1954 mag nie sonder die Minister van Landbou-Ekonomie en Waterwese se skriftelike toestemming afsonderlik oorgedra of afsonderlik met verband beswaar of op enige ander wyse afsonderlik mee gehandel word nie.

[6] Dit is gemene saak dat, ten tye van die sluit van die koopkontrak, daar geen toestemming van die Minister van Landbou verkry is vir die afsonderlike oordrag, of afsonderlike beswaring met verband, of afsonderlike handeling met betrekking tot die eiendom nie.

[7] Die respondente voer aan dat die koopkontrak weens die gebrek aan toestemming deur die Minister nietig is op grond daarvan dat die afsonderlike verkoop van die eiendom neerkom op 'n onderverdeling van landbougrond, en strydig is met die bepalinge van die Wet. Die respondente weier dus om oordrag van die eiendom aan die applikante te gee.

[8] Die applikante voer die teendeel aan; naamlik, dat die koopkontrak

nie nietig is nie, op grond daarvan dat dit nie neerkom op die onderverdeling van landbougrond nie, en dat dit nie strydig is met die Wet nie.

[9] Op 27 Desember 2007 bring die applikante 'n dringende aansoek waarin daar in paragraaf 2 van die Kennisgewing van Mosie die volgende regshulp aangevra word:

- 2.1 Dat Tweede Respondente gelas word om die Restant van Gedeelte 18 ('n Gedeelte van Gedeelte 3) van die plaas Brandwacht Nr. 154, in die Afdeling van Mosselbaai, Provinsie Wes-Kaap ("die eiendom") aan Applikante oor te dra teen betaling van die koopprys van R250 000-00 deur Applikante ooreenkomstig die bepalinge van die koopkontrak tussen die partye gedateer 27 Mei 2005, en sodra die Minister van Landbou se toestemming verkry is in terme van die endossement op die titelakte ten aansien van die eiendom;
- 2.2 Dat die Eerste en Tweede Respondente gelas word om enige en alle stappe te neem, en enige en alle dokumentasie te onderteken, wat nodig mag wees om aansoek te doen dat die Minister van Landbou se voormelde toestemming verkry word;
- 2.3 Dat Eerste en Tweede Respondente verbied word om die eiendom te verkoop of, indien dit op die datum van die toestaan van hierdie bevel reeds verkoop is, oor te dra aan enige ander persoon of persone as Applikante;
- 2.4 Dat die Registrateur van Aktes, Kaapstad, gemagtig en gelas word om 'n caveat teen die titelakte van die eiendom te registreer ooreenkomstig die terme hiervan;
- 2.5 Dat die Repondente gelas word om die kostes van hierdie aansoek te betaal.

[10] Artikel 3 van die Wet gee gevolg aan die kern-oogmerk van die Wet; naamlik, om die onderverdeling, en in verband daarmee, die gebruik van landbouggrond te beheer. Die artikel bepaal:

Behoudens die bepalings van artikel 2 –

- a) mag landbouggrond nie onderverdeel word nie;
- b) gaan 'n onverdeelde aandeel in landbouggrond wat nie reeds deur iemand besit word nie, op niemand oor nie;
- c) gaan 'n deel van 'n onverdeelde aandeel in landbouggrond nie op iemand oor nie, indien dié deel nie reeds deur iemand besit word nie;
- d) mag geen huurkontrak ten opsigte van 'n deel van landbouggrond waarvan die termyn 10 jaar of langer is, of die natuurlike lewensduur van die huurder of 'n ander in die kontrak genoemde persoon is, of wat van tyd tot tyds na die keuse van die huurder hernieubaar is, hetsy deur die voortsetting van die oorspronklike huurkontrak, vir 'n onbepaalde termyn of vir termyne wat tesame met die eerste termyn van die huur gesamentlik minstens tien jaar beloop, aangegaan word nie;
- e)
 - (i) mag geen deel van landbouggrond, hetsy opgemeet of nie, en hetsy daar 'n gebou daarop is of nie, verkoop of vir verkoop geadverteer word nie behalwe vir die doeleindes van 'n myn soos omskryf in artikel 1 van die Wet op Myne en Bedrywe, 1956 (Wet No. 27 van 1956; en
 - (ii) mag geen reg op so 'n deel verkoop of vir 'n tydperk van meer as 10 jaar of vir die natuurlike lewensduur van iemand of aan dieselfde persoon vir tydperke wat gesamentlik meer is as 10 jaar verleen word nie, of vir verkoop of met die oog op enige sodanige verlening geadverteer word nie, behalwe vir die doeleindes van 'n myn soos omskryf in artikel 1 van die Wet

op Myne en Bedrywe, 1956 (Wet No. 27 van 1956;

- f)
- g)

tensy die Minister skriftelike toestemming verleen het.

Artikel 3 van die Wet is verskeie kere vervang: deur artikel 3 van Wet 55 van 1972, deur artikel 2 van Wet 19 van 1974 en deur artikel 3 van Wet 18 van 1977. Artikel 3 het aanvanklik net paragrawe (a), (b) en (c) bevat. Paragrawe (d), (e), (f) en (g) is ingevoeg toe artikel 3 vervang is deur artikel 3 van Wet 55 van 1972. Paragraaf (e) is weer vervang deur artikel 2 van Wet 12 van 1979 en deur artikel 2(1)(a) van Wet 33 van 1984. Paragraaf (f) is gewysig deur artikel 2(1)(b) van Wet 33 van 1984.

[11] In artikel 1 van die Wet word “verkoop” omskryf as –

ook ‘n verkoop onderworpe aan ‘n opskortende voorwaarde, en het “verkoop”, wanneer dit as ‘n werkwoord gebruik word,’n ooreenstemmende betekenis.

Hierdie omskrywing van “verkoop” is ingevoeg deur artikel 1(d) van Wet 18 van 1981.

[12] Kragtens artikel 6(1) mag ‘n Registrateur van Aktes –

..... slegs die oorgang van ‘n onverdeelde aandeel in landbouggrond bedoel in artikel 3(b), of ‘n deel van so ‘n aandeel bedoel in artikel 3(c), of ‘n huurkontrak bedoel in artikel 3(d) of, indien toepaslik, ‘n reg bedoel in artikel 3(e), ten opsigte van ‘n deel van landbouggrond, registreer, indien die toepaslike skriftelike toestemming van die Minister ingevolge hierdie Wet aan hom voorgelê is.

[13] Kragtens artikel 4(2)(a) van die Wet kan die Minister ‘n aansoek om onderverdeling van landbouggrond kragtens die bepalings van artikel 3 van die Wet toestaan op voorwaardes wat hy goed vind –

..... met inbegrip van voorwaardes betreffende die doel waarvoor of die wyse

waarop die betrokke grond gebruik mag word.

Artikel 6(2) van die Wet bepaal voorts –

Indien sodanige toestemming verleen is op ‘n voorwaarde wat geregistreer kan word, word dié voorwaarde by sodanige goedkeuring of registrasie op die titelbewys van die betrokke grond aangeteken.

[14] Die redes vir, en die effek van, die invoeging van, *inter alia*, pargrawe (d) en (e) in artikel 3 word onder die loep geneem in *Tuckers Land and Development Corporation (Pty) Ltd v Smith* 1984 (2) SA 166 (T) en *Tuckers Land and Development Corporation (Pty) Ltd v Wasserman* 1984 (2) SA 157 (T).

[13] In *Tuckers Land and Development Corporation (Pty) Ltd v Smith*, *supra*, het *Tuckers* twee erwe in ‘n ongeproklameerde dorpsgebied kragtens twee afsonderlike koopkontrakte aan ene Smith verkoop. Die eerste van die koopkontrakte is aangegaan vóór die wysiging van artikel 3 deur die invoeging van paragraaf (e); die tweede koopkontrak is ná die wysiging gesluit. Daar word beslis (op 172E—F) dat vóór wysiging die artikel die oordrag of vestiging van ‘n reg in en tot ‘n onverdeelde aandeel in landbougrond verbied het: ‘n ooreenkoms vir die verkryging van so ‘n reg is egter nie uitdruklik of by implikasie verbied nie. Die onderverdeling as sulks, en niks anders nie, word verbied Anders gestel, die toestemming van die Minister was ‘n voorvereiste vir die oordrag of vestiging van die betrokke reg, maar nie vir die ontstaan van die verbintenisskeppende ooreenkoms wat ‘n persoon geregtig maak op die oordrag of verkryging van die reg nie. Die kontrak wat gesluit is vóór die wysiging van artikel 3 was dus nie strydig met die Wet nie.

Wat die tweede koopkontrak betref, wat ná die wysiging van artikel 3 gesluit is, word daar (op 170E—171H) met steun op die beslissing in *Tuckers Land and Development Corporation (Pty) Ltd v Wasserman, supra*, bevind dat die kontrak strydig met die Wet en derhalwe nietig is.

[15] *Tuckers Land and Development Corporation (Pty) Ltd v Wasserman, supra*, op 162B—C word daar in verband met die oogmerk van die wysiging van artikel 3 die volgende gesê:

In this connection it seems to me to be of some importance to bear in mind that s 3 in its original form included only paras (a), (b), and (c), which were repeated in the same form in the 1974 substitution quoted earlier. It seems to be a clear inference that the legislature in 1974 considered that the existing three paragraphs were not sufficient in themselves to prevent the mischief of the division of agricultural land into uneconomic units, and therefore found it necessary in addition to prohibit (*inter alia*) long leases of portions of agricultural land and the sale of erven (whether surveyed or not) on such land. In other words, in my view, the primary purpose of the extension of the prohibitions in the section was to improve the means of achieving the original purposes of the Act ...

Die verbeterde meganisme wat die Wetgewer aangewend het om hierdie doel te bereik was dus om die vereiste van ministeriële toestemming uit te brei na die koopkontrak, die onderliggende verbintenisskeppende ooreenkoms. Deur die uitgebreide omskrywing van die begrip “verkoop” in artikel 1 van die Wet word ‘n koopkontrak onderhewig aan ‘n opskortende voorwaarde ook deur die verbod in artikel 3(e)(i) getref (*Geue and Another v Van der Lith and Another* 2004 (3) SA 333 (SCA))

op 343H—I, 344G).

[16] In *Geue and Another v Van der Lith and Another*, *supra*, op 344B—C word die oogmerk van artikel 3(e)(i) soos volg uitgespel:

The purpose of the Act is not only to prevent alienation of an undivided portion of land. The target zone of the Act is much wider. This is clear, for example, from s 3(e)(i), which also prohibits *advertisements* for sale. Since advertisements obviously precede the actual sale or alienation of an undivided portion, it is by no means absurd to infer that the Legislature intended to prohibit any sale of an undivided portion of farmland, whether conditional or not, unless and until the subdivision has actually been approved by the Minister.

[17] In ‘n hele reeks sake waarin daar beslis is dat koopkontrakte wat strydig is met die bepalings van artikel 3(e)(i) van die Wet, nietig is, was die koopsaak telkens ‘n onverdeelde deel van landbougrond wat verkoop is alvorens die toestemming van die Minister vir die beoogde onderverdeling verkry is. In *Tuckers Land and Development Corporation (Pty) Ltd v Truter* 1984 (2) SA 150 (SWA), *Tuckers Land and Development Corporation (Pty) Ltd v Wasserman* 1984 (2) SA 157 (T), en *Tuckers Land and Development Corporation (Pty) Ltd v Smith* 1984 (2) SA 166 (T) het dit telkens gegaan oor die verkoop van ‘n erf in ‘n ongeproklameerde dorpsgebied. In *Hamilton-Browning v Denis Barker Trust* 2001 (4) SA 1131 (N) was die koopsaak ‘n “proposed subdivision” van ‘n stuk landbougrond, en in *Geue and Another v Van der Lith and Another* 2004 (3) SA 333 (SCA) was die koopsaak ‘n “undivided portion” van landbougrond wat verkoop is onderworpe aan ‘n opskortende voorwaarde dat die toestemming van die Minister vir die

onderverdeling verkry word.

[18] In die onderhawige geval is die koopsaak ‘n verdeelde en selfstandige stuk grond met eie, aparte titelakte. Die Minister het reeds sy toestemming vir die onderverdeling van die grond gegee – die toestemming is verleen onderhewig aan die voorwaarde wat in die endossement vervat is. Die verbodsbepaling in artikel 3(e)(i) van die Wet is derhalwe nie van toepassing nie. Die uitgebreide omskrywing van die begrip “verkoop” in artikel 1 van die Wet is ook nie van toepassing nie.

[19] Mnr De la Rey, wat namens die respondente verskyn het, het betoog dat die feit dat die eiendom oor ‘n aparte titelakte beskik, geensins afbreuk doen aan die feit dat uit hoofde van die endossement, die eiendom (Gedeelte 18) as eenheid tesame met Gedeelte 28 gesien moet word en as sodanig as eenheid mee gehandel moet word nie. Hy het voorts aangevoer dat ont koppeling van die twee gedeeltes sou neerkom op ‘n onderverdeling van die groter eenheid geskep deur die endossement, en dat dit op ‘n verdeling van landbougrond sou neerkom. Die betoog kom in effek daarop neer dat die Minister, die onderverdeling wat hy pas goedgekeur het, ongedaan gemaak het deur die oplegging van ‘n voorwaarde by wyse van ‘n endossement wat teen die titelbewys van die grond aangeteken is.

[20] Kragtens artikel 4(2)(a) van die Wet kan die Minister, wanneer hy ‘n aansoek om toestemming vir die doeleindes van artikel 3 van die Wet toestaan, voorwaardes oplê “betreffende die doel waarvoor of die wyse waarop die betrokke grond gebruik mag word.” Die redes waarom die Minister in die onderhawige geval die voorwaarde vervat in die endossement opgelê het, is nie bekend nie (en dit is nutteloos om daaroor te spekuleer). Die oplegging van die voorwaarde dra egter nie by tot die oogmerk van die Wet om onnodige versnippering deur onderverdeling van landbougrond te voorkom nie. Die onderverdeling is reeds goedgekeur, en die feit dat die eiendomsreg van die twee grondstukke by een eienaar of by twee afsonderlike eienaars berus, maak daaraan geen verskil nie.

[21] Die voorwaarde wat die Minister opgelê het, is kragtens artikel 6(2) van die Wet by wyse van endossement teen die titelbewys van die betrokke grond aangeteken. Die voorwaarde is derhalwe as ‘n

titelvoorwaarde by die titelakte ingelyf en moet, soos enige titelvoorwaarde, beperkend uitgelê word (sien *Von Wiellich v Mimosa Inn (Pty) Ltd* 1982 (1) SA 717 (A) op 724H).

[22] Die endossement bepaal dat die twee betrokke grondstukke nie sonder die Minister se skriftelike toestemming –

afsonderlik oorgedra of afsonderlik met verband beswaar of op enige ander wyse afsonderlik mee gehandel [mag] word nie.

Die verbodsbepaling is vervat in ‘n titelvoorwaarde en, met inagneming van die samehang waarin dit voorkom en die *eiusdem generis*-reël, het al die elemente van die verbodsbepaling klaarblyklik betrekking op registrasiehandelinge in die Akteskantoor: dit verbied afsonderlike oordrag van eiendomsreg, afsonderlike beswaring met verband, en afsonderlike handeling op enige ander wyse met die betrokke eiendom.

[23] Die situasie wat ontstaan kragtens die endossement is soortgelyk aan dié wat bestaan het onder artikel 3 van die Wet vóór wysiging van die artikel deur die invoeging van (onder andere) paragraaf (e). Die endossement vereis die skriftelike toestemming van die Minister vir die oordrag of vestiging van regte ten opsigte van die eiendom by wyse van registrasiehandelinge in die Akteskantoor. Die toestemming van die Minister is ‘n voorvereiste vir die oordrag of vestiging van sodanige regte, maar nie vir die ontstaan van die verbintenisskeppende ooreenkoms wat ‘n persoon geregtig maak om die oordrag of verkryging van die reg te vorder nie. Die toestemming van die Minister was dus nie nodig vir die totstandkoming van die koopkontrak tussen die partye nie.

[24] Die applikante is, in die lig van die voorgaande, geregtig op die regshulp wat hulle aanvra. Ek maak derhalwe die volgende bevel:

1. Die Tweede Respondent word gelas om die Restant van Gedeelte 18 (‘n Gedeelte van Gedeelte 3) van die plaas

Rapporteerbaar

Brandwacht Nr. 154, in die Afdeling van Mosselbaai, Provinsie Wes-Kaap (“die eiendom”) aan die Applikante oor te dra teen betaling van die koopprys van R250 000-00 deur Applikante ooreenkomstig die bepalings van die koopkontrak tussen die partye gedateer 27 Mei 2005, en sodra die Minister van Landbou se toestemming verkry is in terme van die endossement op die titelakte ten aansien van die eiendom;

2. Die Eerste en Tweede Respondent word gelas om enige en alle stappe te neem, en enige en alle dokumentasie te onderteken, wat nodig mag wees om aansoek te doen dat die Minister van Landbou se voormelde toestemming verkry word;

3. Die Eerste en Tweede Respondent word verbied om die eiendom te verkoop of, indien dit op die datum van die toestaan van hierdie bevel reeds verkoop is, oor te dra aan enige ander persoon of persone as Applikante;

4. Die Registrateur van Aktes, Kaapstad, word gemagtig en gelas om ‘n *caveat* teen die titelakte van die eiendom te registreer ooreenkomstig die terme hiervan;

5 Die Eerste en Tweede Repondent word gelas om die koste van hierdie aansoek te betaal.

Rapporteerbaar

HJ ERASMUS, R